



## TRIBUNALE DI PESCARA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Tore Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2024 del R.G.E.  
promossa da



**FEDAIA SPV S.R.L.**

*Codice fiscale: 14108641003*

contro

*Codice fiscale: [REDACTED]*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti .....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico .....</b>	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2024 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico .....</b>	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 11/03/2025, il sottoscritto Arch. Di Tore Maria, con studio in Via Firenze, 69 - 65122 - Pescara (PE), email mariaditore@hotmail.it, PEC maria.ditore@archiworldpec.it, Tel. 3391093568, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pianella (PE) - Via dei Platani, snc, edificio 0, scala 0, interno 0, piano -1;T-1

## DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente perizia è un fabbricato residenziale unifamiliare su n.3 livelli, composto da locali di sgombero, cantine ed autorimesse al piano seminterrato, da n.3 vani e accessori al piano terra e da n.4 vani e accessori al piano primo mansardato. L'accesso principale, carrabile e pedonale avviene dalla Via dei Platani del Comune di Pianella. L'immobile si trova nella zona extraurbana del Comune di Pianella denominata Cerratina, nei pressi della CDP Impianti. Completa la proprietà l'area cortiliva del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il fabbricato, al momento del sopralluogo era accessibile e libero da persone, in quanto si trova allo stato grezzo.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pianella (PE) - Via dei Platani, snc, edificio 0, scala 0, interno 0, piano -1;T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

A seguito della verifica della documentazione si attesta che la stessa di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il fabbricato confina:

Nord: Via dei Platani - part. 1000;  
Est: area esterna - part. 1091;  
Sud: area esterna - part. 1116;  
Ovest: area esterna - part. 536.

Si allega alla perizia l'estratto di mappa per la verifica dei confini sopra indicati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,94 mq	92,79 mq	1	103,77 mq	2,80 m	T
Terrazza	17,93 mq	19,51 mq	0,40	7,80 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	23,94 mq	23,94 mq	0,20	4,79 mq	0,00 m	T
Abitazione	70,49 mq	92,79 mq	1	92,79 mq	2,80 m	1
Terrazza	18,21 mq	18,21 mq	0,40	7,28 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	16,64 mq	16,64 mq	0,30	4,99 mq	0,00 m	1
Autorimessa	35,97 mq	45,08 mq	0,50	22,54 mq	2,50 m	-1
Cantina	58,95 mq	78,20 mq	0,30	23,46 mq	2,50 m	-1
Giardino	260,00 mq	260,00 mq	0,18	46,80 mq	0,00 m	0

Totale superficie convenzionale:	314,22 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	314,22 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Prima di procedere con alcune considerazioni, sottolineo che dal sopralluogo e dal rilievo metrico effettuato, l'immobile corrisponde esattamente al grafico di progetto, tranne che per la superficie di n.2 balconi, che non incide sulla volumetria bensì sulla superficie coperta (si veda il grafico di rilievo allegato).

La consistenza dell'immobile, oggetto della presente stima, è stata divisa per i n.3 piani del fabbricato al fine di avere una migliore suddivisione delle superfici e poter adeguatamente assegnare il rapporto mercantile ad ogni superficie.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/2004 al 29/06/2004	# [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1117, Sub. 4, Zc. 0 Categoria F3 Cl.0, Cons. 0 Superficie catastale 0 mq Rendita € 0,00 Piano -1 Graffato NO
Dal 19/04/2004 al 29/06/2004	## [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1117, Sub. 3, Zc. 0 Categoria F3 Cl.0, Cons. 0 Superficie catastale 0 mq Rendita € 0,00 Piano T-1 Graffato NO
Dal 29/06/2004 al 22/08/2025	##0 [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1117, Sub. 3, Zc. 0 Categoria F3 Cl.0, Cons. 0 Superficie catastale 0 mq Rendita € 0,00 Piano T-1 Graffato NO
Dal 29/06/2004 al 22/08/2025	##1 [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1117, Sub. 4, Zc. 0 Categoria F3 Cl.0, Cons. 0 Superficie catastale 0 mq Rendita € 0,00 Piano -1 Graffato NO

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	27	1117	3	0	F3	0	0	0 mq	0 €	T-1	No
-	27	1117	4	0	F3	0	0	0 mq	0 €	-1	No

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

E' stata effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Pescara la visura storica dell'immobile e contestualmente l'ispezione ipotecaria aggiornata al 16/04/2025.

### PATTI

Da una verifica presso gli enti preposti non risultano contratti di Locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero da persone in quanto il fabbricato risulta allo stato grezzo.

Il fabbricato all'esterno si presenta in uno stato conservativo discreto, in quanto nonostante la struttura portante sia sottoposta agli agenti atmosferici da un ventennio, non risultano particolarmente degradate, dicasi

altrettanto per le strutture interne, pertanto, lo stato conservativo dell'unità immobiliare, nel suo complesso, si può considerare discreto.

## PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta non essere inserito in un contesto di tipo condominiale, in quanto la tipologia è di fabbricato residenziale unifamiliare dove le parti comuni risulta essere il sub 1 (area esterna - corte) e sub 2 (rampa di accesso all'autorimessa) individuati come Beni comuni non censibili.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare non risultano servitù sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è allo stato grezzo, pertanto per una descrizione precisa dell'immobile pignorato, il sottoscritto CTU fa riferimento ai grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia (che si trova tra gli allegati).

Il fabbricato residenziale unifamiliare è costituito da n.2 piani fuori terra adibiti a residenza e un piano seminterrato adibito a cantine, locali di sgombero e autorimessa.

L'accesso al complesso edilizio avviene dalla strada (accesso pedonale e carrabile), Via dei Platani, snc, un po' arretrato rispetto all'asse viario, in quanto una porzione di terreno è stata ceduta al comune con atto notarile del 2001.

Percorrendo la prima parte di area a verde si arriva alla zona pavimentata e al portico dal quale si vede la porta di ingresso all'immobile, mentre alla nostra sinistra possiamo scorgere una strada privata che fiancheggia il fabbricato per scendere nella parte seminterrata verso l'autorimessa.

L'unità immobiliare presenta tutti e quattro i lati finestrati con una esposizione che va da Nord a Sud e da Ovest ad Est.

L'unità è così composta: dall'area a verde si attraversa il portico del piano terra, dal quale, attraverso la porta di ingresso si accede al grande ingresso/soggiorno, su cui si affacciano la cucina e il soggiorno pranzo con la scala interna che porta al piano primo, n.1 studio, n.1 bagno disimpegnato, n.1 ripostiglio e una camera da letto. Al piano primo, si trova tutta la zona notte alla quale si accede mediante una scala interna, dove troviamo: n.2 bagni, n.2 camera da letto di cui una con cabina armadio e n.2 ripostigli; infine, completano l'immobile n.3 Balconi e un terrazzo al piano primo e n.3 balconi al piano terra. Al piano seminterrato si accede sempre con la scala interna e si trovano locali di sgombero, n.1 bagno, n.2 cantine e un'autorimessa. Il fabbricato ha una struttura portante, travi e pilastri, in calcestruzzo armato, con solai in laterocemento, compresi i solai di copertura che sono a doppia falda. Le pareti verticali sono in laterizio grezzo. Le tramezzature interne sono in laterizio grezzo. La pavimentazione, con il massetto di sottofondo non è stata ancora realizzata, così come anche i rivestimenti dei bagni e della cucina. Gli infissi non sono presenti, né la porta di ingresso e nemmeno le porte interne. L'unità immobiliare non è dotata di impianto elettrico, né di impianto di videocitofono, né di impianto idraulico e nemmeno di impianto termico autonomo.

Il fabbricato risulta al grezzo della struttura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile pignorato, al momento del sopralluogo, è risultato libero in quanto si trova allo stato grezzo.

### PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/2000 al 29/06/2004	# [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] # - proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Barbara Amicarelli	[REDACTED]	[REDACTED]	4266
	<b>Trascrizione</b>				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pescara	[REDACTED], 07/2000		2795
	<b>Registrazione</b>				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia del Territorio di Pescara	[REDACTED], 09/2000	1389	1
Dal 29/06/2004 al 22/08/2025	## [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretaroli Alfredo	[REDACTED]	[REDACTED]	29652
	<b>Trascrizione</b>				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pescara	[REDACTED], 08/2004	10713	7307
	<b>Registrazione</b>				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla verifica della provenienza ventennale non risultano atti successivi al Verbale di pignoramento dell'immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 22/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Da Mutuo

Iscritto a Pescara il [REDACTED]

Reg. gen. 10715 - Reg. part. 2050

Quota: 375000

Importo: € 375.000,00

A favore di Cassa Di Risparmio Della Provincia Di Chieti - S.p.a.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

- **Ipoteca Legale** derivante da -

Iscritto a Pescara il [REDACTED]

Reg. gen. 13364 - Reg. part. 2495

Quota: 132.055,68

Importo: € 132.055,68

A favore di Cassa Di Risparmio Della Provincia Di Chieti - S.p.a.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 66.027,84

- **Verbale di pignoramento immobile** derivante da Pignoramento

Iscritto a Pescara il [REDACTED]

Reg. gen. 5566 - Reg. part. 4039

Importo: € 0,00

A favore di FEDAIA SPV S.R.L.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è pari a:

- 1) 0,50% del valore di aggiudicazione + € 35,00 + € 59,00, per la cancellazione dell'ipoteca volontaria del 01/07/2007;
- 2) € 59,00 per imposta di bollo, € 35,00 per tassa ipotecarie e lo 0,5% del valore dell'ipoteca legale Rep.1916/8322 del 21/06/2022.
- 3) € 294,00 per la cancellazione del Verbale di Pignoramento del 15/04/2024.

## NORMATIVA URBANISTICA

La particella, su cui insiste il fabbricato residenziale, ricade nella Sottozona B2 di Completamento del P.R.G. adottato con Delibera di C.C. n.5 del 30/01/2020. La sottozona è disciplinata dall'art.9 delle N.T.A. La zona residenziale di Completamento B2 comprende le aree già così classificate dal precedente P.R.G.. In tali zone è consentita la nuova edificazione nei lotti residenziali liberi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- L= Lotto minimo 450 mq;
- Uf= ndice di utilizzazione fondiaria 0,40 mq/mq;
- H= Altezza Massima consentita 9,50 m;
- Q= Rapporto massimo di copertura 40% di Sf;
- Dc= Distanza dai confini 5,00 m;
- Df= Distanza tra fabbricati 10,00 m;
- Ds= Distanza dalle strade (salvo allineamento prevalente) 5,00 m;
- P= Parcheggi privati 1,00 mq/10mc.

L'edificazione è consentita a condizione che il richiedente il P. di C. garantisca la cessione gratuita e volontaria delle aree destinate a viabilità e parcheggio pubblico ricadenti nell'area di proprietà, a tal fine le tavole di zonizzazione del P.R.G. (ancorchè non graficamente individuati).

Le aree oggetto di cessione all'atto del rilascio del P. di C. possono essere computate ai fini del calcolo della volumetria realizzabile nel lotto fondiario, mediante l'applicazione alle medesime dell'indice di edificabilità If 1,00 mc/mq, nel solo caso in cui la cessione sia effettuata all'atto del rilascio del P. di C., come stabilito al comma 7 dell'art. 49 del Regolamento Edilizio Comunale, e precisamente:

- a) in caso di aree di cessione adiacenti strade esistenti o in corso di realizzazione;
- b) in caso di aree di cessione adiacenti urbanizzazioni primarie (strade, verde o parcheggi) per i quali il Comune abbia approvato il Progetto Definitivo /Esecutivo, ovvero anche il solo Progetto Preliminare o strada per cui sia stata redatta la scheda preliminare di fattibilità con picchettamento della sede viaria, al fine dell'inserimento del Piano annuale delle O.O.P.P dell'anno successivo a quello in cui viene ritirato il Permesso di Costruire.

Nel caso contemplato al comma 8 del suddetto art. 49 del R.E.C. e cioè per aree di cessione adiacenti urbanizzazioni primarie di esclusiva previsione di PRG, l'utilizzo ai fini volumetrici dell'area di cessione sarà consentita solo all'atto di effettiva cessione, fermo restando il rispetto di quanto stabilito al medesimo comma 8 ed al successivo comma 9 dell'art. 49 del R.E.C..

Nel caso in cui il richiedente o titolare di PDC assuma l'impegno alla realizzazione delle opere di costruzione del parcheggio pubblico, sulla sola area del medesimo è applicabile l'indice di utilizzazione fonfaria di 0,80 mc/mq (anche nei casi in cui il parcheggio sia già stato ceduto, salvo detrazione della volumetria già realizzata).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



Il fabbricato residenziale unifamiliare è stato realizzato in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi, intestate a [REDACTED]

- Concessione Edilizia prot.n.15/2001 del 22/02/2001 per lavori di costruzione di fabbricato residenziale;
- P.d.C. prot.n.815/URB/dAR del 18/01/2001 proroga per la C.E. 15/2001.



#### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

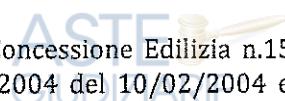
Al momento del sopralluogo, la sottoscritta ha potuto constatare che lo stato dei luoghi è lievemente difforme rispetto allo stato di progetto (Concessione Edilizia prot.n.15/2001 del 22/02/2001), avendo recuperato in precedenza i

grafici di progetto e la relativa documentazione, mediante accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di

Pianella (Pe).

Le difformità consistono in:

- Balconi di dimensioni più piccole rispetto al progetto;
- alcuni tramezzi interni non realizzati.



Dal momento che il fabbricato è stato realizzato con la Concessione Edilizia n.15/2001 del 22/02/2001 ed è stata chiesta la proroga con Permesso di Costruire 10/2004 del 10/02/2004 e non è stato completato il fabbricato, pertanto i titoli autorizzativi sono scaduti. Per completare e quindi sanare le difformità riscontrate è necessario presentare una nuova pratica edilizia, che secondo il P.R.G. e le N.T.A. è ancora possibile.

1) SCIA alternativa al P.d.C. per completare il fabbricato;

2) SCAGI Successivamente si potrà presentare la SCAGI, Segnalazione Certificata per l'agibilità, il tutto a firma di tecnici abilitati, per la quale occorrono le certificazioni degli impianti.

3) Occorrerà presentare il Nuovo Accatastamento in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione;

4) APE.



#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, trattandosi di fabbricato residenziale unifamiliare.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pianella (PE) - Via dei Platani, snc, edificio 0, scala 0, interno 0, piano -1;T-1

Il bene oggetto della presente perizia è un fabbricato residenziale unifamiliare su n.3 livelli, composto da locali di sgombero, cantine ed autorimesse al piano seminterrato, da n.3 vani e accessori al piano terra e da n.4 vani e accessori al piano primo mansardato. L'accesso principale, carrabile e pedonale avviene dalla Via dei Platani del Comune di Pianella. L'immobile si trova nella zona extraurbana del Comune di Pianella denominata Cerratina, nei pressi della CDP Impianti. Completa la proprietà l'area cortiliva del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1117, Sub. 3, Zc. 0, Categoria F3, Graffato No - Fg. 27, Part. 1117, Sub. 4, Zc. 0, Categoria F3, Graffato No

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 259.231,50

La valutazione dell'immobile oggetto della presente perizia estimativa è stata fatta tenendo conto dello stato di fatto dell'immobile, della sua regolarità urbanistica e della possibilità che si possa portare a completamento.

Infatti, tenendo conto di una serie di parametri e di una serie di valutazioni per i costi di costruzione degli impianti (idrosanitario, termico, elettrico e condizionamento), delle finiture (infissi e tapparelle e/o oscuranti, porte interne, pavimenti, rivestimenti e sanitari) e delle spettanze per il progettista e direttore lavori, il valore dell'immobile allo stato completato è di € 441.000,00.

Considerando i lavori già effettuati lo Stato di Avanzamento dei Lavori (S.A.L.) si può considerare al 40% con un valore allo stato attuale (stato in cui si trova oggi il fabbricato) di € 259.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pianella (PE) - Via dei Platani, snc, edificio 0, scala 0, interno 0, piano -1;T-1	314,22 mq	825,00 €/mq	€ 259.231,50	100,00%	€ 259.231,50
				Valore di stima:	€ 259.231,50



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile oggetto della presente perizia immobiliare è allo stato grezzo, pertanto per una valutazione completa si è proceduto con il criterio della doppia valutazione, ossia la valutazione allo stato attuale e quella allo stato futuro a seguito dei lavori completamento dell'immobile per renderlo abitabile/agibile.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Pescara, li 28/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Tore Maria



Firmato digitalmente da  
**MARIA DI TORE**  
CN = MARIA DI TORE  
SerialNumber =  
TINIT-DTRMRA74S62F839Q  
e-mail = mariaditore@hotmail.it  
C = IT



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pianella (PE) - Via dei Platani, snc, edificio 0, scala 0, interno 0, piano -1;T-1

Il bene oggetto della presente perizia è un fabbricato residenziale unifamiliare su n.3 livelli, composto da locali di sgombero, cantine ed autorimesse al piano seminterrato, da n.3 vani e accessori al piano terra e da n.4 vani e accessori al piano primo mansardato. L'accesso principale, carrabile e pedonale avviene dalla Via dei Platani del Comune di Pianella. L'immobile si trova nella zona extraurbana del Comune di Pianella denominata Cerratina, nei pressi della CDP Impianti. Completa la proprietà l'area cortiliva del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1117, Sub. 3, Zc. 0, Categoria F3, Graffato No - Fg. 27, Part. 1117, Sub. 4, Zc. 0, Categoria F3, Graffato No

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: La particella, su cui insiste il fabbricato residenziale, ricade nella Sottozona B2 di Completamento del P.R.G. adottato con Delibera di C.C. n.5 del 30/01/2020. La sottozona è disciplinata dall'art.9 delle N.T.A. La zona residenziale di Completamento B2 comprende le aree già così classificate dal precedente P.R.G.. In tali zone è consentita la nuova edificazione nei lotti residenziali liberi nel rispetto dei seguenti indici e parametri: - L= Lotto minimo 450 mq; - Uf= indice di utilizzazione fondiaria 0,40 mq/mq; - H= Altezza Massima consentita 9,50 m; - Q= Rapporto massimo di copertura 40% di Sf; - Dc= Distanza dai confini 5,00 m; - Df= Distanza tra fabbricati 10,00 m; - Ds= Distanza dalle strade (salvo allineamento prevalente) 5,00 m; - P= Parcheggi privati 1,00 mq/10mc. L'edificazione è consentita a condizione che il richiedente il P. di C. garantisca la cessione gratuita e volontaria delle aree destinate a viabilità e parcheggio pubblico ricadenti nell'area di proprietà, a tal fine le tavole di zonizzazione del P.R.G. (ancorchè non graficamente individuati). Le aree oggetto di cessione all'atto del rilascio del P. di C. possono essere computate ai fini del calcolo della volumetria realizzabile nel lotto fondiario, mediante l'applicazione alle medesime dell'indice di edificabilità If 1,00 mc/mq, nel solo caso in cui la cessione sia effettuata all'atto del rilascio del P. di C., come stabilito al comma 7 dell'art. 49 del Regolamento Edilizio Comunale, e precisamente: a) in caso di aree di cessione adiacenti strade esistenti o in corso di realizzazione; b) in caso di aree di cessione adiacenti urbanizzazioni primarie (strade, verde o parcheggi) per i quali il Comune abbia approvato il Progetto Definitivo /Esecutivo, ovvero anche il solo Progetto Preliminare o strada per cui sia stata redatta la scheda preliminare di fattibilità con picchettamento della sede viaria, al fine dell'inserimento del Piano annuale delle O.O.P.P dell'anno successivo a quello in cui viene ritirato il Permesso di Costruire. Nel caso contemplato al comma 8 del suddetto art. 49 del R.E.C. e cioè per aree di cessione adiacenti urbanizzazioni primarie ed esclusiva previsione di PRG, l'utilizzo ai fini volumetrici dell'area di cessione sarà consentita solo all'atto di effettiva cessione, fermo restando il rispetto di quanto stabilito al medesimo comma 8 ed al successivo comma 9 dell'art. 49 del R.E.C.. Nel caso in cui il richiedente o titolare di PDC assuma l'impegno alla realizzazione delle opere di costruzione del parcheggio pubblico, sulla sola area del medesimo è applicabile l'indice di utilizzazione fonfaria di 0,80 mc/mq (anche nei casi in cui il parcheggio sia già stato ceduto, salvo detrazione della volumetria già realizzata).

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Pianella (PE) - Via dei Platani, snc, edificio 0, scala 0, interno 0, piano -1;T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1117, Sub. 3, Zc. 0, Categoria F3, Graffato No - Fg. 27, Part. 1117, Sub. 4, Zc. 0, Categoria F3, Graffato No	Superficie	314,22 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero da persone in quanto il fabbricato risulta allo stato grezzo. Il fabbricato all'esterno si presenta in uno stato conservativo discreto, in quanto nonostante la struttura portante sia sottoposta agli agenti atmosferici da un ventennio, non risultano particolarmente degradate, dicasi altrettanto per le strutture interne, pertanto, lo stato conservativo dell'unità immobiliare, nel suo complesso, si può considerare discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto della presente perizia è un fabbricato residenziale unifamiliare su n.3 livelli, composto da locali di sgombro, cantine ed autorimesse al piano seminterrato, da n.3 vani e accessori al piano terra e da n.4 vani e accessori al piano primo mansardato. L'accesso principale, carrabile e pedonale avviene dalla Via dei Platani del Comune di Pianella. L'immobile si trova nella zona extraurbana del Comune di Pianella denominata Cerratina, nei pressi della CDP Impianti. Completa la proprietà l'area cortiliva del fabbricato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca Legale** derivante da -  
Iscritto a Pescara il [REDACTED]  
Reg. gen. 13364 - Reg. part. 2495  
Quota: 132.055,68  
Importo: € 132.055,68  
A favore di Cassa Di Risparmio Della Provincia Di Chieti - S.p.a.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 66.027,84

