

---

# TRIBUNALE DI PESCARA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mattoscio Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 213/2022 del R.G.E.

promossa da



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	7
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 213/2022 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.273,28</b> .....	18

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del 10/02/2022, il sottoscritto Arch. Mattoscio Antonello, con studio in Via Bologna, 13 - 65100 - Pescara (PE), email a.mattoscio@gmail.com, PEC antonello.mattoscio@archiworldpec.it, Tel. 085 42 14 195, Fax 085 42 14 195, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Rosciano (PE) - VIA TADDEI- localita'

## DESCRIZIONE

---

Terreni edificabili a destinazione artigianale,Commerciale ed Industriale nel Comune di Rosciano.

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Rosciano (PE) - VIA TADDEI- localita'

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Comune di Rosciano, fg.3, part.11a 624, natura T, consistenza 2 are 34 centiare confina con particelle 752, 623, 658,677

Comune di Rosciano, fg.3, part.lla 658, natura T, consistenza 9 are 98 centiare confina con particelle 624,752,753, 660;

Comune di Rosciano, fg.3, part.lla 659, natura T, consistenza 2 centiare confina con 658,660,677

Comune di Rosciano, fg.3, part.lla 662, natura T, consistenza 98 centiare confina con particelle 661,663 e con strada via Taddei;

Comune di Rosciano, fg.3, part.lla 668, natura T, consistenza 58 centiare confina con particelle 663,673,669 e strada via Taddei;

Comune di Rosciano, fg.3, part.11a 671, natura T, consistenza 1 are 47 centiare confina con particelle 672,675,676;

Comune di Rosciano, fg.3, part.lla 672, natura T, consistenza 6 are 47 centiare confina con particelle 671,677,660 ;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	234,00 mq	234,00 mq	1	234,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	998,00 mq	998,00 mq	1	998,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	200,00 mq	200,00 mq	1	200,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	98,00 mq	98,00 mq	0,18	17,64 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	58,00 mq	58,00 mq	0,18	10,44 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	147,00 mq	147,00 mq	0,18	26,46 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	647,00 mq	647,00 mq	1	647,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2133,54 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2133,54 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I terreni oggetto della presente sono costituiti dalle seguenti particelle:

1. Quota 1/1 proprietà su terreno nel Comune di Rosciano, fg.3, part.11a 624, natura T, consistenza 2 are 34 centiare
2. Quota 1/1 proprietà su terreno nel Comune di Rosciano, fg.3, part.11a 658, natura T, consistenza 9 are 98 centiare
3. Quota 1/1 proprietà su terreno nel Comune di Rosciano, fg.3, part.11a 659, natura T, consistenza 2 centiare
4. Quota 1/1 proprietà su terreno nel Comune di Rosciano, fg.3, part.11a 662, natura T, consistenza 98 centiare
5. Quota 1/1 proprietà su terreno nel Comune di Rosciano, fg.3, part.11a 668, natura T, consistenza 58 centiare
6. Quota 1/1 proprietà su terreno nel Comune di Rosciano, fg.3, part.11a 671, natura T, consistenza 1 are 47 centiare
7. Quota 1/1 proprietà su terreno nel Comune di Rosciano, fg.3, part.11a 672, natura T, consistenza 6 are 47 centiare

Si costituisce un lotto unico seppur fisicamente frammentato, in considerazione della possibilità di trasferimento di cubatura da un lotto all'altro della stessa proprietà e nel raggio di 700 m.

Visto il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 71/2023 del 16.11.2023 che prevede per le particelle n. 668,671,662 la destinazione di strade di Piano di cui all'art. 9 delle NTA del PRG vigente e quindi oggetto di futuro esproprio, si è applicato un coefficiente di riduzione per il calcolo della superficie convenzionale.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/1990 al 16/07/1971	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 8 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 3770 Reddito dominicale € 23,26 Reddito agrario € 21,42
Dal 19/04/1990 al 16/07/1971	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 8 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 3770
Dal 19/04/1990 al 16/07/1971	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 507 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 1428
Dal 30/01/1995 al 19/04/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 509 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 1570 Reddito dominicale € 9,73 Reddito agrario € 8,92
Dal 23/06/1995 al 16/07/1971	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 6 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 1650

Dal 26/03/1997 al 19/04/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 508 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 772
Dal 26/03/1997 al 19/04/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 507 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 1428
Dal 26/03/1997 al 23/06/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 619 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 1492
Dal 23/11/2023 al 30/01/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 624 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 234
Dal 23/11/2023 al 26/03/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 658-659 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 1198
Dal 23/11/2023 al 26/03/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 662 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 98
Dal 23/11/2023 al 26/03/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 668-671-672 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 851

\*Catasto terreni di Rosciano, fg.3, part.11a 624, semin arbor 2 di are 2.34 centiare, reddito dominicale euro 1,45  
reddito agrario euro 1,33  
Detta p.lla deriva dalla p.lla 509 giusta FRAZIONAMENTO del 30/01/1995 in atti dal 30/01/1995 (n.  
247.1/1995); ex p.lla  
8 giusta rRA%IoNbENTO del 19/04/1990 in atti dal 30/01/1991  
{n.339.1/1990}; dati derivanti da Impianto meccanografico del 16/07/1991

\*Catasto terreni di Rosciano, fg.3, part.11a 658, semin arbor 1 di are 09.98 centiare, reddito dominicale euro  
7,73 reddito agrario euro 5,67

\*Catasto terreni di Rosciano, fg.3, part.11a 659, semin arbor 1 di 02 centiare, reddito dominicale euro 0,02  
reddito agrario euro 0,01

Dette p.lle derivano dalla p.11a 507 per FRAZIONAMENTO del 26/03/1997 in atti dal 26/03/1997 (n.  
1086.5/1997); ex p.11a  
3

8 giusto FRAZIONAMENTO del 19/04/1990 in atti dal 30/01/1991 (n.339.1/1990); dati derivanti da Impianto  
meccanografico del 16/07/1971

\*Catasto terreni di Rosciano, fg.3, part.11a 662, semin arbor 2 di 98 centiare, reddito dominicale euro 0,61  
reddito agrario euro 0,56

Detta p.lla deriva dalla p.lla 508 Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 26/03/1997 in atti dal 26/03/1997  
(n. 1086.5/1997); ex p.11a 8 giusto FRAZIONAMENTO del 19/04/1990 in atti dal 30/01/1991 (n.339.1/1990);  
dati derivanti da Impianto meccanografico del 16/07/1971

\*Catasto terreni di Rosciano, fg.3, part.lla 668, seminativo 2 di 58 centiare, reddito dominicale euro 0,34 reddito agrario euro 0,24

\*Catasto terreni di Rosciano, fg.3, part.lla 671, seminativo 2 di are 01.46 centiare, reddito dominicale euro 0,87 reddito agrario euro 0,60

\*Catasto terreni di Rosciano, fg.3, part.lla 672, seminativo 2 di are 06.47 centiare, reddito dominicale euro 3,84 reddito agrario euro 2,67

Dette p.lle derivavano dalla p.lla 619 Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 26/03/1997 in atti dal 26/03/1997 (n. 1086.5/1997); ex p.lla 6 giusto FRAZIONAMENTO del 23/06/1995 in atti dal 24/06/1995 (n.1775.2/1995); dati derivanti da impianto meccanografico del 16/07/1971

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	624			T			234 mq				
	3	658			T			998 mq				
	3	659			T			200 mq				
	3	662			T			98 mq				
	3	668			T			58 mq				
	3	671			T			147 mq				
	3	672			T			647 mq				

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

=====

### PATTI



=====

## STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale i terreni oggetto della presente sono incolti e senza alcuna delimitazione

## PARTI COMUNI

=====

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Visto il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 71 /2023 del 16.11.2023 :  
l'area distinta in catasto al Foglio 3 alle 624-658-659-662 non risulta essere inclusa tra le terre gravate da usi civici e quindi non è dovuta l'affrancazione dei canoni su richiesta del possessore  
l'area distinta in catasto al Foglio 3 particelle 668-671-672 risulta essere inclusa tra le terre legittimate, in base al progetto di riordino degli usi civici della Regione Abruzzo ai sensi della LR 68/99

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno edificabile

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1995	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Scaccia	05/08/1995	92647	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/08/1995	82821	5825

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/08/1995	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				92647	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	11/08/1995	8282	5826
		Registrazione			
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla società esecutata [REDACTED], gli immobili sono pervenuti:

-in parte, per acquisto fattore con atto di permuta del 28/07/1997, notaio [REDACTED] di Pescara, rep. [REDACTED], trascritto in data 18/08/1997 ai nn.8376/6012, da potere di [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

-in parte, per acquisto fattore con atto del 05/08/1995, notaio [REDACTED] di Pescara, rep [REDACTED], trascritto in data 11/08/1995 ai nn.8282/5826, da potere di [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

- ed in parte, per acquisto [REDACTED] con atto del 05/08/1995, notaio [REDACTED] di Pescara, rep [REDACTED], trascritto in data 11/08/1995 ai nn.82821/5825, da potere di [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

in seguito ci sono stati altri atti notarili quali:

\*Atto di trasferimento di sede sociale del 10/01/2008, notaio [REDACTED], trascritto in data 04/02/2008 ai nn.1914/1288, con il quale la [REDACTED] ha trasferito la propria sede sociale da [REDACTED]

\*Atto di mutamento di denominazione sociale del 10/01/2008, notaio [REDACTED] rep [REDACTED], trascritto in data 04/02/2008 ai nn.1913/128], con il quale la [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], ha mutato la propria denominazione sociale in [REDACTED]

S.R.L.

\*Atto di trasferimento di sede sociale del 24/04/2001, notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto in data 04/05/2001 ai nn.5138/3506, con il quale [REDACTED] ha trasferito la propria sede sociale da [REDACTED]

\*Atto di mutamento di denominazione sociale del 24/04/2001, notaio [REDACTED] trascritto in data 04/05/2001 ai nn.5137/3505, con il quale la [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice [REDACTED] ha mutato la propria denominazione sociale [REDACTED]

\*Atto di mutamento di denominazione sociale del 28/05/1999, notaio [REDACTED] trascritto in data 17/12/1999 ai nn.15475/10073, con il quale la [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] ha mutato la propria denominazione sociale in [REDACTED]

\*Atto di trasferimento di sede sociale del 28/05/1999, notaio [REDACTED], trascritto in data 17/12/1999 ai nn.15474/10072, con il quale la [REDACTED] ha trasferito la propria sede sociale da [REDACTED]

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 23/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCARA il 27/04/2016  
Reg. gen. 774 - Reg. part. 5014  
Importo: € 26.089,00
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da DA RUOLO  
Iscritto a PESCARA il 17/01/2018  
Reg. gen. 645 - Reg. part. 83  
Importo: € 246.137,36

### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI-TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**  
Trascritto a PESCARA il 04/02/2008  
Reg. gen. 1914 - Reg. part. 1288  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PESCARA il 26/09/2022  
Reg. gen. 10979 - Reg. part. 15355

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.



## NORMATIVA URBANISTICA

La Destinazione Urbanistica dei Terreni riportati in catasto nel foglio 3 oggetto della presente, Visto il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 71/2023 del 16.11.2023 prevede:

- per le particelle 624-658-659-672 sono destinate a "ZONA D2 - AREE ARTIGIANALI, COMMERCIALI ED INDUSTRIALI" di cui all'Art delle Nta del PRG Vigente

ART. 32 - Zona omogenea "D2" - Aree artigianali, commerciali ed industriali.

1. Le aree D2 sono aree destinate all'insediamento e/o all'espansione di impianti e attrezzature artigianali, commerciali o industriali.
2. Funzioni fondamentali: - FUNZIONE RESIDENZIALE. E' consentita la seguente classe di destinazione: • Alloggio (nei limiti di seguito indicati); - FUNZIONE PRODUTTIVA. Sono consentite le seguenti classi di destinazione: • artigianale produttivo; • artigianale di servizio; COMUNE DI ROSCIANO (Provincia di Pescara) P.zza Berlinguer n. 8 - ROSCIANO (Pe) P.R.G. Norme Tecniche di Attuazione38 • industriale; • magazzini, rimesse e depositi; • laboratori di ricerca; • attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi (es. mense, ristoranti, ecc.); • corrieri, spedizionieri e autotrasportatori; • esercizi commerciali di vicinato; • esercizi commerciali della media distribuzione; • esercizi commerciali della grande distribuzione; • commercio all'ingrosso; • impianti di erogazione di carburanti; - ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI. Sono consentite le seguenti classi di destinazione e solo ai fini del rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/68: • viabilità; • parcheggi; • verde pubblico; • impianti sportivi; • parchi; • impianti di depurazione; • depositi delle aziende erogatrici di servizi; • impianti tecnologici per servizi pubblici ed interesse pubblico.
3. In tali zone il piano si attua per intervento diretto secondo le modalità e le indicazioni previste dalle norme statali e regionali vigenti e nel rispetto dei seguenti parametri ed indici: indice di utilizzazione territoriale (UT) massimo mq/mq 0,4 indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo 20% altezza dell'edificio (H) massima È consentita un'altezza maggiore per gli impianti e i volumi strettamente necessari per impianti tecnologici. ml 10,00 distacco minimo dal ciglio stradale (DS) ml 10,00 distacco minimo dal confine (DC) ml 10,00 distacco minimo tra fabbricati (DF) ml 10,00 superficie minima del lotto mq 500 N.B. Per l'ampliamento di fabbricati esistenti alla data di approvazione del PRG, è consentito un distacco minimo di 5 mt dal confine nel rispetto della distanza di 10 mt tra pareti finestrate. N.B.1 È consentita deroga all'altezza dell'edificio (H) massima fino ad un massimo di mt. 25 in caso di interventi su aree di almeno 5 ettari di superficie territoriale e per edifici che distino almeno mt. 300 da zone B e C del P.R.G. N.B.2 Nel caso in cui l'immobile da realizzare si sviluppi su più di un piano è consentita, per l'area ricadente nei piani oltre il primo, deroga all'indice di utilizzazione territoriale fino ad un massimo di 0,8 mq/mq.
4. E' ammesso la realizzazione di un solo alloggio per il proprietario o per il custode dell'attività produttiva, per una superficie utile netta complessiva pari a mq. 150,00. COMUNE DI ROSCIANO (Provincia di Pescara) P.zza Berlinguer n. 8 - ROSCIANO (Pe) P.R.G. Norme Tecniche di Attuazione39
5. Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili i titolari degli interventi, previa stipula di apposita convenzione con l'amministrazione comunale corredata da progetto esecutivo approvato dalla Giunta Comunale, devono cedere al Comune di Rosciano aree da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico o parcheggi (escluse le sedi viarie) per una superficie non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti e, (qualora non esistenti o non ci sia previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio) le opere di urbanizzazione primaria.
6. Le aree a standard aree devono essere posizionate a ridosso della viabilità confinante con i lotti di intervento o, comunque, in prossimità di essa.

7. Le aree dovranno essere individuato e cedute gratuitamente al Comune di Rosciano dal richiedente prima del rilascio del Permesso di Costruire o prima della presentazione della S.C.I.A. Le aree a standard cedute al Comune, potranno rimanere nella disponibilità del titolare del Permesso di Costruire e/o della S.C.I.A. fino all'ultimazione degli eventuali lavori di urbanizzazione su di esse previsti. Le opere di urbanizzazione realizzate dai privati costruttori dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale di Rosciano prima della richiesta del certificato di agibilità, dopo collaudo delle stesse da parte di un professionista nominato dal Comune di Rosciano a cura e spese dall'attuatore.

8. Oltre ai parcheggi pubblici, all'interno dei lotti dovranno essere realizzati parcheggi privati (coperti o scoperti) per almeno 1/10 della Superficie al netto delle aree cedute al Comune.

9. Per tutti i fabbricati esistenti alla data di approvazione della presente variante legittimamente realizzati, che abbiano esaurito la capacità edificatoria in base all'utilizzazione fondiaria stabilita con le presenti norme, è ammesso un ampliamento "una tantum" pari al 20% della superficie utile.

10. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765 pari a 1mq/10mc di volumetria edificata). Nel caso di insediamenti di estensione superiore a 10.000 mq all'interno del lotto dovrà essere destinata una superficie minima del 10% del lotto (al netto delle aree cedute al Comune) dovrà essere destinata a verde privato.

11. Gli interventi devono prevedere un adeguato sistema di raccolta delle acque meteoriche e di un apposito sistema di smaltimento in fossati naturali, onde evitare dilavamenti superficiali e danni ai terreni limitrofi.

12. I fossati naturali esistenti non potranno essere intubati se non in piccola parte per il transito e l'accesso ai lotti; le fasce di protezione dei fossi, non possono essere interessate da nessun tipo di costruzione ma possono essere computate ai fini della realizzazione dei fabbricati nel rispetto degli indici stabiliti.

13. Fermo restando le specifiche destinazioni d'uso e di zona previste nel vigente PRG, all'interno del perimetro dei centri abitati e del territorio urbanizzato e comunque in prossimità delle zone residenziali del PRG, è, di norma, vietato l'insediamento di Industrie insalubri di I classe. Nelle medesime aree, è di norma vietata, altresì, ogni forma di ampliamento degli impianti insalubri o inquinanti. Per esigenze di pubblico interesse o per iniziative di soggetti privati sono consentite deroghe motivate alle disposizioni di cui ai precedenti commi, nel rispetto della normativa comunitaria, statale, COMUNE DI ROSCIANO (Provincia di Pescara) P.zza Berlinguer n. 8 - ROSCIANO (Pe) P.R.G. Norme Tecniche di Attuazione 40 regionale, e di quanto previsto all'art.216, comma 6, del r.d. n. 1265/1934, per industrie insalubri di prima e seconda classe. L'insediamento può essere permesso nelle suddette aree nel caso in cui l'interessato dimostri e provi, secondo le regole tecniche e le conoscenze scientifiche dello specifico settore, che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il suo esercizio non reca nocimento alla salute del vicinato e non rechi nocimento all'ambiente, inteso in senso lato. Il Consiglio Comunale, all'esito dell'istruttoria dei competenti uffici comunali da compiersi entro quindici giorni dal ricevimento della documentazione completa ovvero della apposita conferenza di servizi, ove necessaria, da concludersi entro il termine di 75 giorni dal ricevimento della documentazione completa, decide sulla richiesta entro i successivi trenta giorni. Con deliberazione motivata il Consiglio Comunale può vietarne l'attivazione o subordinarla a determinate cautele, anche come proposte dell'interessato, quando lo ritenga necessario nell'interesse della salute pubblica, dell'ambiente e dell'ordinato governo del territorio. Il Sindaco ed i responsabili dei competenti uffici comunali adottano gli atti di loro competenza in conformità a quanto stabilito nella apposita delibera consiliare.

14. È consentito negli atti convenzionali di cui al comma 5 del presente articolo la disciplina di aree di proprietà comunale in conformità del Regolamento comunale per l'alienazione dei beni comunali.

- per le particelle n. 668-671-662 sono destinate a "strade di Piano" di cui all'art. 9 delle NTA del PRG vigente.

Si precisa che la data odierna, come verificato presso l'ufficio tecnico del Comune di Rosciano è possibile trasferire l'intera potenzialità edificatoria sulle tre particelle che morfologicamente sono continue ovvero la particella 624, la 658 e la 659.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di terreni la cui potenzialità edificatoria giusto Certificato di Destinazione urbanistica n. 73/2023 non è stata ancora sfruttata.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

=====

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Si costituisce un lotto unico seppur fisicamente frammentato, in considerazione della possibilità di trasferimento di cubatura da un lotto all'altro della stessa proprietà e nel raggio di 700 m.

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** - Terreno edificabile ubicato a Rosciano (PE) - VIA TADDEI- localita' Terreni edificabili a destinazione artigianale,Commerciale ed Industriale nel Comune di Rosciano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 624, Categoria T - Fg. 3, Part. 658, Categoria T - Fg. 3, Part. 659, Categoria T - Fg. 3, Part. 662, Categoria T - Fg. 3, Part. 668, Categoria T - Fg. 3, Part. 671, Categoria T - Fg. 3, Part. 672, Categoria T  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 85.341,60  
Trattasi di terreni edificabili a destinazione "zone D2 artigianale industriale commerciale di espansione".

La presente stima è stata redatta con un metodo comparativo pluriparametrico, MCA adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Procedendo alla stima di capannoni industriali ipotizzati con finiture medie.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata anche sviluppata una indagine consultando la Banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio per il Comune di Manoppello e valutando il mercato di beni simili a quello da stimare, attingendo notizie dalle principali agenzie immobiliari operanti nella zona.

Il valore commerciale del bene pignorato 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, lo stato di finiture, dei 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Tenuto conto della difficoltà, nel rintracciare beni perfettamente identici nelle immediate vicinanze, si sono cercati comparabili omogenei con riferimento alle caratteristiche principali del bene da valutare allargando la zona di ispezione alle zone circostanti.

Si determina un valore medio di 200 euro/mq

Si procede ad un deprezzamento del 80%, ipotizzando una incidenza del costo del terreno per costruzioni industriali-artigianali del 20% sul totale.

Visto il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 71/2023 del 16.11.2023 che prevede per le particelle n. 668,671,662 la destinazione di strade di Piano di cui all'art. 9 delle NTA del PRG vigente e quindi oggetto di futuro esproprio, si è applicato un coefficiente di riduzione per il calcolo della superficie convenzionale.

In ordine alla possibilità di spostamento di cubatura/trasferimento di volumetria nell'ambito del medesimo territorio comunale si prevede la possibilità di computare la volumetria che esprime la somma delle aree delle 7 particelle oggetto della presente tutta sulla 3 particelle (624,658,658)

Si fa presente che vista la conformazione e l'ubicazione dei terreni oggetti di stima e la loro frammentarietà nonché la mancanza alla data odierna di una viabilità d'accesso li rende oggetto di ulteriore deprezzamento.

in ultimo si precisa che la presente stima è stata redatta sulla base della situazione catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Rosciano (PE) - VIA TADDEI- localita'	2133,54 mq	40,00 €/mq	€ 85.341,60	100,00%	€ 85.341,60
				Valore di stima:	€ 85.341,60

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 85.341,60



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

**Valore finale di stima: € 68.273,28**



Si applica un ulteriore deprezzamento per la mancanza allo stato odierno di una viabilità d'accesso diretta al lotto d'intervento

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 18/02/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mattoscio Antonello

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - certificato di Destinazione Urbanistica n. 73/2023 (Aggiornamento al 16/11/2023)
- ✓ Google maps - vista satellite (Aggiornamento al 23/11/2023)
- ✓ Estratti di mappa - estratto di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - individuazione particelle (Aggiornamento al 23/11/2023)
- ✓ Foto - documentazione fotografica
- ✓ Visure e schede catastali



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Rosciano (PE) - VIA TADDEI- localita' Terreni edificabili a destinazione artigianale, Commerciale ed Industriale nel Comune di Rosciano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 624, Categoria T - Fg. 3, Part. 658, Categoria T - Fg. 3, Part. 659, Categoria T - Fg. 3, Part. 662, Categoria T - Fg. 3, Part. 668, Categoria T - Fg. 3, Part. 671, Categoria T - Fg. 3, Part. 672, Categoria T L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La Destinazione Urbanistica dei Terreni riportati in catasto nel foglio 3 oggetto della presente, Visto il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 71/2023 del 16.11.2023 prevede : - per le particelle 624-658-659-672 sono destinate a "ZONA D2 - AREE ARTIGIANALI, COMMERCIALI ED INDUSTRIALI" di cui all'Art delle Nta del PRG Vigente ART. 32 - Zona omogenea "D2" - Aree artigianali, commerciali ed industriali. 1. Le aree D2 sono aree destinate all'insediamento e/o all'espansione di impianti e attrezzature artigianali, commerciali o industriali. 2. Funzioni fondamentali: - FUNZIONE RESIDENZIALE. E' consentita la seguente classe di destinazione: • Alloggio (nei limiti di seguito indicati); - FUNZIONE PRODUTTIVA. Sono consentite le seguenti classi di destinazione: • artigianale produttivo; • artigianale di servizio; COMUNE DI ROSCIANO (Provincia di Pescara) P.zza Berlinguer n. 8 - ROSCIANO (Pe) P.R.G. Norme Tecniche di Attuazione38 • industriale; • magazzini, rimesse e depositi; • laboratori di ricerca; • attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi (es. mense, ristoranti, ecc.); • corrieri, spedizionieri e autotrasportatori; • esercizi commerciali di vicinato; • esercizi commerciali della media distribuzione; • esercizi commerciali della grande distribuzione; • commercio all'ingrosso; • impianti di erogazione di carburanti; - ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI. Sono consentite le seguenti classi di destinazione e solo ai fini del rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/68: • viabilità; • parcheggi; • verde pubblico; • impianti sportivi; • parchi; • impianti di depurazione; • depositi delle aziende erogatrici di servizi; • impianti tecnologici per servizi pubblici ed interesse pubblico. 3. In tali zone il piano si attua per intervento diretto secondo le modalità e le indicazioni previste dalle norme statali e regionali vigenti e nel rispetto dei seguenti parametri ed indici: indice di utilizzazione territoriale (UT) massimo mq/mq 0,4 indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo 20% altezza dell'edificio (H) massima È consentita un'altezza maggiore per gli impianti e i volumi strettamente necessari per impianti tecnologici. ml 10,00 distacco minimo dal ciglio stradale (DS) ml 10,00 distacco minimo dal confine (DC) ml 10,00 distacco minimo tra fabbricati (DF) ml 10,00 superficie minima del lotto mq 500 N.B. Per l'ampliamento di fabbricati esistenti alla data di approvazione del PRG, è consentito un distacco minimo di 5 mt dal confine nel rispetto della distanza di 10 mt tra pareti finestrate. N.B.1 È consentita deroga all'altezza dell'edificio (H) massima fino ad un massimo di mt. 25 in caso di interventi su aree di almeno 5 ettari di superficie territoriale e per edifici che distino almeno mt. 300 da zone B e C del P.R.G. N.B.2 Nel caso in cui l'immobile da realizzare si sviluppi su più di un piano è consentita, per l'area ricadente nei piani oltre il primo, deroga all'indice di utilizzazione territoriale fino ad un massimo di 0,8 mq/mq. 4. E' ammesso la realizzazione di un solo alloggio per il proprietario o per il custode dell'attività produttiva, per una superficie utile netta complessiva pari a mq. 150,00. COMUNE DI ROSCIANO (Provincia di Pescara) P.zza Berlinguer n. 8 - ROSCIANO (Pe) P.R.G. Norme Tecniche di Attuazione39 5. Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili i titolari degli interventi, previa stipula di apposita convenzione con l'amministrazione comunale corredata da progetto esecutivo approvato dalla Giunta Comunale, devono cedere al Comune di Rosciano aree da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico o parcheggi (escluse le sedi viarie) per una superficie non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti e, (qualora non esistenti o non ci sia previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio) le opere di urbanizzazione primaria. 6. Le aree a standard aree devono essere posizionate a ridosso della viabilità confinante con i lotti di

intervento o, comunque, in prossimità di essa. 7. Le aree dovranno essere individuato e cedute gratuitamente al Comune di Rosciano dal richiedente prima del rilascio del Permesso di Costruire o prima della presentazione della S.C.I.A. Le aree a standard cedute al Comune, potranno rimanere nella disponibilità del titolare del Permesso di Costruire e/o della S.C.I.A. fino all'ultimazione degli eventuali lavori di urbanizzazione su di esse previsti. Le opere di urbanizzazione realizzate dai privati costruttori dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale di Rosciano prima della richiesta del certificato di agibilità, dopo collaudo delle stesse da parte di un professionista nominato dal Comune di Rosciano a cura e spese dall'attuatore. 8. Oltre ai parcheggi pubblici, all'interno dei lotti dovranno essere realizzati parcheggi privati (coperti o scoperti) per almeno 1/10 della Superficie al netto delle aree cedute al Comune. 9. Per tutti i fabbricati esistenti alla data di approvazione della presente variante legittimamente realizzati, che abbiano esaurito la capacità edificatoria in base all'utilizzazione fondiaria stabilita con le presenti norme, è ammesso un ampliamento "una tantum" pari al 20% della superficie utile. 10. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765 pari a 1mq/10mc di volumetria edificata). Nel caso di insediamenti di estensione superiore a 10.000 mq all'interno del lotto dovrà essere destinata una superficie minima del 10% del lotto (al netto delle aree cedute al Comune) dovrà essere destinata a verde privato. 11. Gli interventi devono prevedere un adeguato sistema di raccolta delle acque meteoriche e di un apposito sistema di smaltimento in fossati naturali, onde evitare dilavamenti superficiali e danni ai terreni limitrofi. 12. I fossati naturali esistenti non potranno essere intubati se non in piccola parte per il transito e l'accesso ai lotti; le fasce di protezione dei fossi, non possono essere interessate da nessun tipo di costruzione ma possono essere computate ai fini della realizzazione dei fabbricati nel rispetto degli indice stabiliti. 13. Fermo restando le specifiche destinazioni d'uso e di zona previste nel vigente PRG, all'interno del perimetro dei centri abitati e del territorio urbanizzato e comunque in prossimità delle zone residenziali del PRG, è, di norma, vietato l'insediamento di Industrie insalubri di I classe. Nelle medesime aree, è di norma vietata ,altresi, ogni forma di ampliamento degli impianti insalubri o inquinanti. Per esigenze di pubblico interesse o per iniziative di soggetti privati sono consentite deroghe motivate alle disposizioni di cui ai precedenti commi, nel rispetto della normativa comunitaria, statale, COMUNE DI ROSCIANO (Provincia di Pescara) P.zza Berlinguer n. 8 – ROSCIANO (Pe) P.R.G. Norme Tecniche di Attuazione 40 regionale, e di quanto previsto all'art.216, comma 6, del r.d. n. 1265/1934, per industrie insalubri di prima e seconda classe. L'insediamento può essere permesso nelle suddette aree nel caso in cui l'interessato dimostri e provi, secondo le regole tecniche e le conoscenze scientifiche dello specifico settore, che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il suo esercizio non reca nocimento alla salute del vicinato e non rechi nocimento all'ambiente, inteso in senso lato. Il Consiglio Comunale, all'esito dell'istruttoria dei competenti uffici comunali da compiersi entro quindici giorni dal ricevimento della documentazione completa ovvero della apposita conferenza di servizi, ove necessaria, da concludersi entro il termine di 75 giorni dal ricevimento della documentazione completa, decide sulla richiesta entro i successivi trenta giorni. Con deliberazione motivata il Consiglio Comunale può vietarne l'attivazione o subordinarla a determinate cautele, anche come proposte dell'interessato, quando lo ritenga necessario nell'interesse della salute pubblica, dell'ambiente e dell'ordinato governo del territorio. Il Sindaco ed i responsabili dei competenti uffici comunali adottano gli atti di loro competenza in conformità a quanto stabilito nella apposita delibera consiliare. 14. È consentito negli atti convenzionali di cui al comma 5 del presente articolo la disciplina di aree di proprietà comunale in conformità del Regolamento comunale per l'alienazione dei beni comunali. - per le particelle n. 668-671-662 sono destinate a "strade di Piano" di cui all'art. 9 delle NTA del PRG vigente. Si precisa chela data odierna, come verificato presso l'ufficio tecnico del Comune di Rosciano è possibile trasferire l'intera potenzialità edificatoria sulle tre particelle che morfologicamente sono continue ovvero la particella 624, la 658 e la 659.

**Prezzo base d'asta: € 68.273,28**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 213/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.273,28**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

<b>Bene N° 1 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rosciano (PE) - VIA TADDEI- localita'		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 624, Categoria T - Fg. 3, 3, Part. 658, Categoria T - Fg. 3, Part. 659, Categoria T - Fg. 3, Part. 662, Categoria T - Fg. 3, Part. 668, Categoria T - Fg. 3, Part. 671, Categoria T - Fg. 3, Part. 672, Categoria T	<b>Superficie</b>	2133,54 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Allo stato attuale i terreni oggetto della presente sono incolti e senza alcuna delimitazione		
<b>Descrizione:</b>	Terreni edificabili a destinazione artigianale,Commerciale ed Industriale nel Comune di Rosciano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it