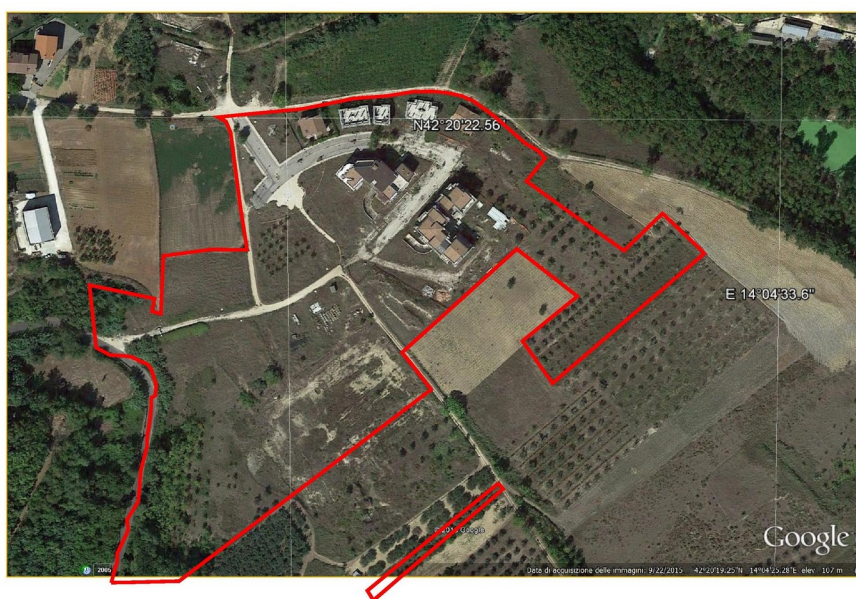


Geometra Di Girolamo Enio  
Via Aterno, 140  
65128 - PESCARA (PE)  
Codice fiscale: DGRNEI40S10G482Y  
Telefono: 08554778  
e-mail: enio.digirolamo@tin.it

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALLA PROCEDURA del Fallimento VALSERENIA S.r.l. - RGF 147/2014 LOTTO 1

**dott. Niccolò Stanzani Maserati**  
**Curatore Fallimentare Avv. Paola Bulgarelli**



*Enio Di Girolamo*

Pescara, 22 marzo 2023

Geometra Enio Di Girolamo

# **RIEPILOGO**

## **OGGETTO**

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Rosciano (PE).

## **COMMITTENTI**

- Curatore Fallimentare avv. Bulgarelli Paola e
- Giudice delegato dott. Niccolò Stanzani Maserati.

## **CONSULENTE TECNICO**

- Geometra Enio Di Girolamo, nato a Pescara (PE) il giorno 10 novembre 1940, residente in Pescara (PE), Via Aterno n. 140, codice fiscale DGR NEI 40S10 G482Y, con studio in Pescara (PE), Via Aterno n. 140, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pescara al n. 523.

## **METODOLOGIA DI STIMA**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse e da ricerche di mercato eseguite presso agenzie immobiliari, online con la consultazione di siti specializzati..

## **1. PREMESSE**

### **1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente**

Il sottoscritto **Geometra Enio Di Girolamo**, con studio in Pescara (PE), Via Aterno n. 140, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pescara al n. 523, a seguito dell'incarico di C.T.U ricevuto in data 5 dicembre 2015 da Curatore Fallimentare Avv. Bulgarelli Paola e Giudice Delegato Dott. Niccolò Stanzani Maserati al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- in seguito ai tentativi di vendita già espletati ed andati deserti del Fallimento Valserenia S.r.l. R.G.F 147/2014, il tecnico identifichi l'attuale consistenza del compendio immobiliare, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare descrizione giuridica del bene, indirizzo, superficie complessiva, numero di vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, con divisione dei beni, ove opportuno per la vendita, in uno o più lotti.

### **1.2 Metodo di accertamento e di stima**

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante più sopralluoghi, con accesso agli stessi, svolto in più date (vedere paragrafo seguente 2.2)

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse e da ricerche di mercato eseguite presso agenzie immobiliari, online con la consultazione di siti specializzati.

Il compendio immobiliare è ricompreso in una zona di nuova espansione, in corso di urbanizzazione, posto in adiacenza dell'abitato della frazione di Villa Oliveti del Comune di Rosciano.

Il mercato immobiliare della zona risulta essere sufficientemente vivace, anche se gli ultimi anni di crisi ne hanno ridotto l'intensità, data la vicinanza alle aree metropolitane di Chieti e Pescara di cui costituisce il normale sfogo per tutte quelle persone che decidono di vivere vicino alla città godendo di tutti i servizi che questa offre, ma in un contesto ancora di tipo "paesano" ed a "misura d'uomo" data anche la vicinanza, del sito, alle grandi linee di comunicazione quali autostrada Pescara - Roma, asse attrezzato Chieti-Pescara, la stazione ferroviaria di Chieti Scalo, le strade statali e provinciali, ed alla grande area commerciale della Val Pescara raggiungibili tutte in meno di 10 minuti.-

## **2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

### **2.1 Ubicazione**

Gli immobili, oggetto della presente perizia, sono ubicati nel Comune di Rosciano (PE), frazione di Villa Oliveti, via Colle di Popoli sn.

### **2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate**

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

In data 16 dicembre 2015 è stato eseguito il primo sopralluogo in cantiere con il geom. Bondi Franco per visione del compendio di stima e consegna delle chiavi delle unità immobiliari.

Successivamente si sono iniziate le operazioni peritali di rilievo degli immobili.

Si è proseguito in date successive (circa quindici accessi per le operazioni di misura, verifica dello stato dei luoghi e rilievi topografici).

In data 01 settembre 2021 e 12 dicembre 2022 sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi per verificare la situazione degli immobili ed aggiornare la documentazione fotografica

### **2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia**

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

### **2.4 Prologo**

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è costituito dall'intervento immobiliare che la soc. Valserenia S.r.l. stava realizzando nella frazione di Villa Oliveti del Comune di Rosciano (PE) denominato "Borgo San Benedetto".

La soc. Valserenia S.r.l. nel 2006 fa un accordo con alcuni proprietari terrieri del comune di Rosciano, che a seguito dell'approvazione del P.R.G. sono possessori di terreni, costituenti unico lotto, in zona "C di espansione", della superficie complessiva di mq. 98.985,00 ed una capacità edificatoria di mc. 98.985,00.

La dimensione del lotto, la giacitura praticamente pianeggiante posta su un'altipiano ricavato da vecchie cave di prestito che si affaccia sulla val Pescara e con fondale i massicci montuosi dell'appennino con vista esclusiva sulle cime della Maiella e del monte Morrone, le norme tecniche di attuazione del P.R.G., la disponibilità dei proprietari, il momento favorevole del mercato immobiliare della zona Chieti-Pescara, spingono la soc. Valserenia S.r.l. ha presentare in comune, in data 29.12.2006 il Piano di Lottizzazione Convenzionata per la realizzazione dell'intervento edilizio denominato "Borgo San Benedetto".

L'intervento prevede la realizzazione di un piccolo borgo, per circa mille abitanti, con l'utilizzo di standards abitativi elevati e grande riguardo alla qualità della vita, l'impatto ambientale, la sostenibilità energetica e la sicurezza.

E' prevista la realizzazione di circa 300 unità abitative divise tra abitazioni in ville, fabbricati a schiera, condomini con non più di tre piani fuori terra, negozi di prossimità (esclusa la media e grande distribuzione), ristoranti, asilo, centro sportivo e servizi sanitari.

Il borgo è completamente recintato, con solo due accessi protetti da una portineria e da un cancello che consentono l'ingresso ai soli residenti. Su tutto il perimetro esterno e nelle aree sensibili è previsto un impianto di videosorveglianza collegato con le forze dell'ordine. Completa l'opera una rete dati con fibra ottica e CED.

Vengono destinati a:

- Verde pubblico attrezzato aree per 21.900 mq.
- Parcheggi pubblici aree per 6.550 mq.
- Viabilità interna aree per 11.000 mq.

Inoltre il progetto prevede l'autosufficienza energetica mediante la realizzazione di una centrale di trigenerazione a Biomassa (oli vegetali) ubicata nella zona industriale limitrofa al borgo, che con una rete di teleriscaldamento, porterà energia termica e acqua sanitaria alle abitazioni e mediante il collegamento alla rete elettrica fornirà energia elettrica alle abitazioni private ed ai servizi pubblici.

Il progetto viene adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 27 del 05.07.2007 e in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22.08.2008; con atto notaio Marco Bulferi di Montesilvano del 13.02.2009, n. 15022 di Rep. e n. 9055 di Racc. viene stipulata la convenzione edilizia tra il Comune di Rosciano e la società Valserenia S.r.l..

Dal progetto verrà stralciata la centrale di Trigenerazione per l'opposizione dell'amministrazione Comunale, ma comunque la società installerà la rete di Teleriscaldamento che verrà alimentata con fonti energetiche tradizionali sempre nell'ottica di aumentare l'efficienza energetica e la compatibilità ambientale.

L'inizio lavori delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati avviene nel Novembre 2009.

Vista la dimensione dell'intervento, la Valserenia S.r.l. decide di iniziare i lavori su un'area pari a circa il 10% dell'intero lotto con la costruzione di alcune ville, due condomini e le opere di urbanizzazione relative (le opere che sono oggetto della presente perizia), contestualmente la soc. Valserenia acquista parte dei terreni che costituiscono "Borgo San Benedetto" e precisamente una superficie di mq. 50.984, pari al 51 % dell'intervento.

Il borgo, così come ubicato ha un handicap circa l'accesso, ma nel 2011, la soc. Valserenia S.r.l. ottiene dall'amministrazione comunale l'autorizzazione, con permesso di costruire n. 33/2011, alla costruzione di una bretella stradale che collega direttamente l'intervento edilizio alla vicina strada provinciale.

Nel 2012, a causa della congiuntura economica e delle difficoltà della società Valserenia i lavori vengono sospesi e non più riattivati.

## **2.5 Quesito a)**

- in seguito ai tentativi di vendita già espletati ed andati deserti del Fallimento Valserenia S.r.l. R.G.F 147/2014, il tecnico identifichi l'attuale consistenza del compendio immobiliare, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare descrizione giuridica del bene, indirizzo, superficie complessiva, numero di vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, con divisione dei beni, ove opportuno per la vendita, in uno o più lotti.

## **3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

1) Immobile sito in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, via Colle di Popoli n. sn, censito al foglio 10, particella 421, particella 424, particella 427, particella 429, particella 313, particella 316, particella 369, particella 379, particella 419, particella 420, particella 422, particella 423, particella 425, particella 426, particella 428, particella 453, particella 566, particella 305, particella 567, particella 120, particella 121, particella 207, particella 208, particella 450, particella 451, particella 916, particella 317 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*).

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

**Comune:** ROSCIANO (PE)  
**Frazione:** Villa Oliveti  
**Indirizzo:** via Colle di Popoli n. sn

### Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 10, particella 421, Seminato arborato, m<sup>2</sup> 830, classe 3, reddito dominicale € 3,86, reddito agrario € 3,21, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 424, Seminato arborato, m<sup>2</sup> 700, classe 4, reddito dominicale € 2,35, reddito agrario € 2,53, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 427, Canneto, m<sup>2</sup> 170, classe H, reddito dominicale € 1,23, reddito agrario € 0,40, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 429, Vigneto, m<sup>2</sup> 580, classe 2, reddito dominicale € 7,34, reddito agrario € 3,89, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 313, Seminato arborato, m<sup>2</sup> 1.880, classe 2, reddito dominicale € 11,65, reddito agrario € 10,68, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 316, Seminato, m<sup>2</sup> 2.400, classe 3, reddito dominicale € 11,16, reddito agrario € 7,44, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 369, Vigneto, m<sup>2</sup> 880, classe 2, reddito dominicale € 11,13, reddito agrario € 5,91, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 379, Vigneto, m<sup>2</sup> 480, classe 2, reddito dominicale € 6,07, reddito agrario € 3,22, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 419, Seminato arborato, m<sup>2</sup> 1.740, classe 3, reddito dominicale € 8,09, reddito agrario € 6,74, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 420, Seminato arborato, m<sup>2</sup> 1.860, classe 3, reddito dominicale € 8,65, reddito agrario € 7,20, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 422, Seminato arborato, m<sup>2</sup> 420, classe 4, reddito dominicale € 1,41, reddito agrario € 1,52, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 423, Seminato arborato, m<sup>2</sup> 770, classe 4, reddito dominicale € 2,58, reddito agrario € 2,78, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 425, Canneto, m<sup>2</sup> 100, classe U, reddito dominicale € 0,72, reddito agrario € 0,23, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 426, Canneto, m<sup>2</sup> 130, classe U, reddito dominicale € 0,94, reddito agrario € 0,30, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 428, Vigneto, m<sup>2</sup> 870, classe 2, reddito dominicale € 11,01, reddito agrario € 5,84, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 453, Canneto, m<sup>2</sup> 175, classe U, reddito dominicale € 1,27, reddito agrario € 0,41, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 566, Seminato arborato, m<sup>2</sup> 1.350, classe 3, reddito dominicale € 6,27, reddito agrario € 4,18, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 305, Seminato, m<sup>2</sup> 1.450, classe 3, reddito dominicale € 6,74, reddito agrario € 4,49, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 567, Seminato, m<sup>2</sup> 1.020, classe 3, reddito dominicale € 4,74, reddito agrario € 3,95, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 120, Seminato, m<sup>2</sup> 3.110, classe 3, reddito dominicale € 14,46, reddito agrario € 9,64, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"

- Catasto Terreni, foglio 10, particella 121, Seminativo, m<sup>2</sup> 2.950, reddito dominicale € 13,71, reddito agrario € 11,43, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 207, Seminativo, m<sup>2</sup> 1.730, classe 3, reddito dominicale € 8,04, reddito agrario € 5,36, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 208, Seminativo, m<sup>2</sup> 950, classe 3, reddito dominicale € 4,42, reddito agrario € 2,94, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 450, Seminativo, m<sup>2</sup> 160, reddito dominicale € 0,74, reddito agrario € 0,50, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 451, Canneto, m<sup>2</sup> 145, classe U, reddito dominicale € 1,05, reddito agrario € 0,34, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 916, Seminativo arborato, m<sup>2</sup> 1.153, classe 3, reddito dominicale € 5,36, reddito agrario € 4,47, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 317, Uliveto, m<sup>2</sup> 600, classe 1, reddito dominicale € 3,69, reddito agrario € 2,33, zona urbanistica PRG Vigente zona "E Agricola"

### **Descrizione dell'immobile e confini:**

Il lotto così come individuato ha la superficie complessiva di mq. 28.603,00 ed è composto da due porzioni: la prima della superficie complessiva di mq. 28003,00 ricadente nel PRG vigente in zona "P.D.L. in atto) e la seconda della superficie di mq. 600, composta dalla sola p.lla 317 ricadente nel PRG vigente in zona "E Agricola".

Ha giacitura, per la maggior parte pianeggiante e per una parte in declivio sul lato Ovest a confine con la strada comunale "Via della Pescara" sulla quale si trova in posizione dominante.

L'area è parte del piano di lottizzazione denominato "Borgo San Benedetto" che la società "Valserenia S.r.l." stava realizzando.

Attualmente la convenzione edilizia e i relativi permessi di costruire sono scaduti e dovranno essere rinnovati per poter proseguire i lavori. Ciò consentirà, ai nuovi acquirenti due opzioni: la prima continuare quello che era il progetto originario e sfruttarne tutte le potenzialità; la seconda, non essendovi più legami di convenzione, procedere ad una nuova progettazione completamente autonoma e svincolata dalla precedente considerando la superficie complessiva del lotto e gli indici edilizi (potenzialità massima di circa novanta abitazioni della superficie di cento mq./cadauna oltre a pertinenze ed accessori).

I terreni infatti, non sono stati interessati dalle opere già realizzate per il piano "Borgo San Benedetto" se non per alcune strade di cantiere e prelievi di materiale, terra e ghiaia, utilizzato nelle opere già realizzate (nella stima è stato previsto un costo di euro 10.000,00 per la pulizia dell'area ed il ripristino delle zone oggetto di scavi).

Attualmente il lotto è servito dalla rete elettrica (cabina Enel, già ceduta all'Ente, pienamente funzionante), dalla fogna acque bianche, dalla rete di irrigazione del Consorzio di Bonifica. Su via della Pescara è presente la rete idrica di acqua potabile, a circa 300 metri il depuratore comunale acque nere ed a 800 metri circa la rete telefonica e di gas metano (presenti su via Aia Comunale a cui si accede da via della Pescara).

Confini: il lotto principale confina nel complesso con la strada comunale Colle di Popoli, eredi Cavallo Amalia, strada comunale via della Pescara, salvo altri; la particella 317 confina con strada Colle di Popoli, p.lla 216, p.lla 318 salvo altri.

### **Norme Piano Urbanistico:**

PIANO REGOLATORE VIGENTE

ART. 30 – Zona omogenea "C" – Piani di Lottizzazione in atto – (PdL IN ATTO).

1. Le zone "C" di Espansione – Piani di Lottizzazione in Atto sono quelle individuati nelle tavole del presente PRG con la dicitura "PdL IN ATTO".

2. Su dette aree sono in corso Piani di Lottizzazione per i quali è stata firmata apposita convenzione regolante i rapporti tra il Comune di Rosciano ed i lottizzanti. Il Piano si attua nel rispetto delle suddette convenzioni e dei titoli abilitativi rilasciati.

3. È consentita la predisposizione di varianti ai Pdl in Atto in conformità alle norme indicate nell'articolo regolante l'edificazione per la "Zona Omogenea C2" (n.d.r. vedi art. 29 sottoriportato).

4. Nei Pdl per i quali siano intervenuti il collaudo delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione al Comune, per gli edifici edificabili che abbiamo ottenuto la agibilità, si applicano le norme di cui all'articolo "ZONA OMOGENEA "B1" – AREE A MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE DELLA STRUTTURA URBANA ESISTENTE.

ART. 29 – Zona omogenea "C2" – Ambiti di espansione della struttura urbana – Piani di Lottizzazione – (PdL).

1. Le zone "C2" di Espansione – Piani di Lottizzazione (PdL) sono quelle individuati nelle tavole del presente PRG.

2. Le aree C sono aree non edificate destinate all'espansione mediante nuovi complessi insediativi. In tali aree, oltre agli insediamenti residenziali o produttivi di seguito elencati, dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione previste nei singoli piani di lottizzazione approvati dal Comune di Rosciano.

3. La realizzazione di nuove costruzioni sarà consentita dopo l'approvazione, da parte dell'Amministrazione comunale, di un PUA e precisamente di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

4. Il PUA dovrà ricomprendere la totalità delle aree perimetrale sulle tavole costituenti il presente PRG.

5. Funzioni fondamentali:

- FUNZIONE RESIDENZIALE. Sono consentite tutte le classi di destinazione;

- FUNZIONE PRODUTTIVA. Sono consentite le seguenti classi di destinazione:

- artigianale produttivo;
- artigianale di servizio;
- magazzini, rimesse e depositi;
- laboratori di ricerca;
- attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi (es. mense, ristoranti, ecc.);
- esercizi commerciali di vicinato;
- esercizi commerciali della media distribuzione;
- esercizi commerciali della grande distribuzione;
- impianti di erogazione di carburanti;
- pubblici esercizi;
- discoteche, sale da gioco e simili;
- alberghi, motel, ristoranti e simili;
- villaggi turistici;
- area di sosta per camper;
- aree ludico sportive.

- SERVIZI PUBBLICI E D'INTERESSE PUBBLICO. Sono consentite tutte le classi di destinazione;

- ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI. Sono consentite tutte le classi di destinazione:

- viabilità;
- parcheggi;
- verde pubblico;



- impianti sportivi;
- parchi;
- impianti di depurazione solo se funzionali al servizio dell'area ricadente nel Pdl;
- impianti tecnologici per servizi pubblici ed interesse pubblico.

6. Ai fini dell'attuazione dei singoli PUA occorre presentare in Comune un piano attuativo esecutivo che preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree pubbliche.

7. I progetti esecutivi delle reti idriche e fognanti redatti in sede di attuazione dei Piani di Lottizzazione, dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione dell'Ente d'Ambito.

8. Dopo l'approvazione del progetto, e la cessione gratuita delle aree pubbliche, sarà possibile il rilascio dei singoli permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati.

9. Le opere di urbanizzazione da eseguirsi da parte dei privati costruttori, a propria cura e spese, dovranno essere realizzate dopo la stipula di apposita convenzione con l'amministrazione comunale previa presentazione di progetto esecutivo delle opere da realizzare e parere favorevole preventivo del Responsabile del competente Servizio del Comune di Rosciano. Le opere di urbanizzazione realizzate dai privati costruttori dovranno essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale di Rosciano prima della richiesta del certificato di agibilità degli edifici residenziali, dopo il collaudo delle stesse da parte di un professionista abilitato, a cura e spese del titolare del permesso di costruire e dopo il rilascio del certificato di regolare esecuzione e presa in carico da parte dell'Ufficio competente del Comune.

10. Fino all'approvazione del PUA, sul patrimonio edilizio esistente e regolarmente autorizzato, sono ammesse unicamente le seguenti trasformazioni edilizie:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione per ampliamento senza aumento di carico urbanistico di fabbricati esistenti; e per essi si applicano le norme e gli indici delle zone omogenee B2.

11. Il PUA dovrà essere redatto ed approvato nel rispetto delle disposizioni contenute nella L.R. 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni e dei seguenti indici:

aree a standard minimo 24 mq/abitante

indice di edificabilità territoriale (IT) massimo mc/mq 1,2

indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo 50%

indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo 40%

indice di copertura (IC) massimo 50%

altezza dell'edificio (H) massima ml 9,00

numero dei piani seminterrato e fuori terra massimo n. 3

distacco minimo dal ciglio stradale (DS) ml 5,00

distacco minimo dal confine (DC) ml 5,00

distacco minimo tra fabbricati (DF) ml 10,00

sezione minima stradale ml 10,00 compreso i marciapiedi per la strada principale

ml. 7,00 per la viabilità secondaria

12. I parcheggi privati possono essere coperti o scoperti con il minimo assoluto di 1mq/10mc di volumetria edificata. Per gli interventi che prevedono la realizzazione di fabbricati o loro parti con destinazione commerciale, terziaria o artigianale di servizio, ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, dovrà corrispondere una quantità minima di 50 mq di parcheggio escluse sedi viarie. Per gli interventi che prevedono la realizzazioni di esercizi commerciali della media distribuzione è fatto obbligo dell'integrale rispetto di quanto previsto dalla normativa regionale in materia di commercio.

13. Il Piano deve 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.

14. L'accesso alle zonizzazioni adiacenti le aree tratturali dovrà avvenire tramite accessi esistenti regolarmente autorizzati dalla Soprintendenza Archeologica di Chieti. In ogni caso l'apertura di nuovi accessi e/o la variazione di quelli esistenti dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza Archeologica.

#### **Atti di provenienza:**

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Bulferi di Montesilvano in data 5 settembre 2008, repertorio 14496, raccolta 8658, registrato a Pescara in data 9 luglio 2008 al n. 13009, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 10 settembre 2008 al n. 14993/9343. Atto di acquisto delle particelle n. 421, 424, 429, 427
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Bulferi di Montesilvano in data 5 settembre 2008, repertorio 14496, raccolta 8658, registrato a Pescara in data 9 luglio 2008 al n. 13009, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 10 settembre 2008 al n. 14994/9344. Atto di acquisto delle particelle n. 313, 316, 369, 379, 419, 420, 422, 423, 425, 426, 428 e 453
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Bulferi di Montesilvano in data 18 settembre 2008, repertorio 14538, raccolta 8698, registrato a Pescara in data 19 settembre 2008 al n. 13423, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 22 settembre 2008 al n. 15457/9626. Atto di acquisto p.lla 566 e 916 (ex p.lla 306 giusto tipo mappale n. 2010/PE0196854 del 27/10/2010 per accatastamento cabina elettrica ceduta all'Enel)
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Bulferi di Montesilvano in data 18 settembre 2008, repertorio 14539, raccolta 8699, registrato a Pescara in data 19 settembre 2008 al n. 13424, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 22 settembre 2008 al n. 15458/9627. Atto di acquisto p.lle 305 e 567
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Bulferi di Montesilvano in data 18 settembre 2008, repertorio 14539, raccolta 8699, registrato a Pescara in data 19 settembre 2008 al n. 13424, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 22 settembre 2008 al n. 14459/9628. Atto di acquisto p.lle 120 e 121
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Bulferi di Montesilvano in data 18 settembre 2008, repertorio 14540, raccolta 8700, registrato a Pescara in data 19 settembre 2008 al n. 13425, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 22 settembre 2008 al n. 15460/9629. Atto di acquisto delle particelle 207, 208, 450 e 451
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Bulferi di Montesilvano in data 20 febbraio 2009, repertorio 15043, raccolta 9068, registrato a Pescara in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 25 febbraio 2009 al n. 3107/1970. Atto di acquisto p.lla 317

#### **Estratti di mappa:**

- Estratto di mappa Lotto 1 (allegato A.1)

### **Visure catastali:**

- Visure catastali lotto 1 (allegato A.2)

### **Situazione urbanistica:**

Il lotto, così come individuato ha una superficie complessiva di mq. 28.603,00 e nel PRG vigente ricade in zona "PDL in Atto".

E' accessibile dalle strade comunali "vicinale Colle di Popoli" e "via della Pescara".

Ha giacitura per oltre la metà della superficie pianeggiante, mentre la restante parte (lato Ovest) è in declivio verso "via della Pescara".

Gli standards urbanistici, dal vigente P.R.G del comune di Rosciano, prevedono seguenti indici e parametri:

Lotto minimo mq. 10.000,00

Superficie fondiaria lotto mq. 28.003,00

Indice territoriale 1 mc./mq.

Volume realizzabile (sf x 1mc/mq.) = mc. 28.003,00

- Stralcio planimetria PRG (allegato B.1)

### **Vincoli:**

- Vincolo idrogeologico. L'area è soggetta a Vincolo Idrogeologico

- Vincolo paesaggistico-ambientale. L'area ricade in zona a vincolo paesistico ai sensi della L.R. n. 2 del 13.02.2003

- Vincolo sismico. Il comune di Rosciano ricade in zona sismica di II categoria

## 5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi, svolta su un congruo periodo di tempo, ha rilevato la mancanza di immobili in vendita comparabili a quello in oggetto, quindi è stata condotta in loco, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato (in aumento e/o riduzione) non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

Detta indagine ha portato ad individuare il più probabile prezzo di mercato attuale in € . 20,00/mq. (stesso parametro deliberato dal Comune di Rosciano per i valori imponibili IMU delle aree edificabili in zona "P.D.L. in atto" ) a cui è stato applicato una ulteriore riduzione del 40% vista la mancanza di richiesta di questa tipologia di terreni (terreni edificabili soggetti a piani di lottizzazione convenzionata).

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI – LOTTO 1 IMMOBILE «1»

**Comune:** ROSCIANO (PE)  
**Frazione:** Villa Oliveti  
**Dati catastali:** Fg. 10, num. 421, num. 424, num. 427, num. 429, num. 313, num. 316, num. 369, num. 379, num. 419, num. 420, num. 422, num. 423, num. 425, num. 426, num. 428, num. 453, num. 566, num. 305, num. 567, num. 120, num. 121, num. 207, num. 208, num. 450, num. 451, num. 916, num. 317

CALCOLO SUPERFICIE E VALORE	Sup. catastale	Valore al m <sup>2</sup>	Valore totale
Foglio 10, num. 421 (Seminativo arborato)	830,00	20,00	16.600,00
Foglio 10, num. 424 (Seminativo arborato)	700,00	20,00	14.000,00
Foglio 10, num. 427 (Canneto)	170,00	20,00	3.400,00
Foglio 10, num. 429 (Vigneto)	580,00	20,00	11.600,00
Foglio 10, num. 313 (Seminativo arborato)	1.880,00	20,00	37.600,00
Foglio 10, num. 316 (Seminativo)	2.400,00	20,00	48.000,00
Foglio 10, num. 369 (Vigneto)	880,00	20,00	17.600,00
Foglio 10, num. 379 (Vigneto)	480,00	20,00	9.600,00
Foglio 10, num. 419 (Seminativo arborato)	1.740,00	20,00	34.800,00
Foglio 10, num. 420 (Seminativo arborato)	1.860,00	20,00	37.200,00
Foglio 10, num. 422 (Seminativo arborato)	420,00	20,00	8.400,00
Foglio 10, num. 423 (Seminativo arborato)	770,00	20,00	15.400,00
Foglio 10, num. 425 (Canneto)	100,00	20,00	2.000,00
Foglio 10, num. 426 (Canneto)	130,00	20,00	2.600,00
Foglio 10, num. 428 (Vigneto)	870,00	20,00	17.400,00
Foglio 10, num. 453 (Canneto)	175,00	20,00	3.500,00
Foglio 10, num. 566 (Seminativo arborato)	1.350,00	20,00	27.000,00
Foglio 10, num. 305 (Seminativo)	1.450,00	20,00	29.000,00
Foglio 10, num. 567 (Seminativo)	1.020,00	20,00	20.400,00
Foglio 10, num. 120 (Seminativo)	3.110,00	20,00	62.200,00
Foglio 10, num. 121 (Seminativo)	2.950,00	20,00	59.000,00
Foglio 10, num. 207 (Seminativo)	1.730,00	20,00	34.600,00
Foglio 10, num. 208 (Seminativo)	950,00	20,00	19.000,00
Foglio 10, num. 450 (Seminativo)	160,00	20,00	3.200,00
Foglio 10, num. 451 (Canneto)	145,00	20,00	2.900,00
Foglio 10, num. 916 (Seminativo arborato)	1.153,00	20,00	23.060,00
Foglio 10, num. 317 (Uliveto)	600,00	2,50	1.500,00
<b>Valore totale, €</b>			<b>561.560,00</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 20% PER ONERI TRIBUTARI ED ASSENZA GARANZIA VIZI OCCULTI	0,80
ABBATTIMENTO VALORE PER MANCANZA DI RICHIESTA DI QUESTA TIPOLOGIA DI IMM. DAL MERCATO IMMOBILIARE	0,60
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,48</b>

<b>SPESE PER ADEGUAMENTI</b>	<b>Importo</b>
Spese per sistemazione scavi, rimozione materiali da costruzione inutilizzati, trovami rocciosi	€ 10.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 10.000,00</b>

**Valore catastale:** € 17.851,57  
**Valore stimato:** € 259.548,80 = ( € 561.560,00 x 0,48 - € 10.000,00 )  
**Valore stimato arrotondato:** € 259.500,00

**VALORE STIMATO € 259.500,00**  
(euro duecentocinquantanovemilacinquecento/00)

**Valore di mercato lotto 1 oggetto di perizia allo stato attuale**  
 nello stato visionato con arrotondamento € **561.500,00** (euro cinquecentosessantunomilacinquecento/00)  
 considerando a carico dell'assegnatario le spese per la sistemazione degli scavi, la rimozione dei materiali da costruzione inutilizzati ed eventuali trovami rocciosi.

- La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato, ma:**
- trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, considerando ogni onere a carico dell'assegnatario e senza garanzia sui vizi anche occulti si considera un abbattimento forfettario, indicativamente del 20%;
  - vista la mancanza di richiesta di questa tipologia di terreni (aree edificabili soggetti a piani di lottizzazione convenzionata), si considera un ulteriore abbattimento del 40%;

**Valore a corpo lotto 1 - base d'asta - con arrotondamento**  
 € **259.500,00** (euro duecentocinquantanovecinquecento/00) ( € 561.560,00 x 0,80 x 0,60 - € 10.000,00 )

**L'importo di minima offerta, LEGGE 6 agosto 2015, n. 132 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria. (15G00136) (GU Serie Generale n.192 del 20-8-2015 - Suppl. Ordinario n. 50) Entrata in vigore del provvedimento: 21/08/2015, con ulteriore deduzione del 25% risulta pertanto come segue:**

**Valore a corpo lotto 1 – offerta minima - con arrotondamento**  
 € **194.500,00** (euro centonovantaquattromilacinquecento/00)

## 7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Enio Di Girolamo**, con studio in Pescara (PE), Via Aterno n. 140, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pescara al n. 523, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti, per arrotondamento, è pari a:

**Valore di Mercato = € 561.560,00**

**Valore base d'asta = € 259.500,00 ((€561.560,00\*0,80\*0,60) - 10.000,00)**

**Valore minimo di offerta Legge 06/08/2015, n. 132 = € 194.500,60 (€ 259.548,80\*0,75)**

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Pescara, 22 marzo 2023

*Enio Di Girolamo*  
  
IL TECNICO

---

Geometra Enio Di Girolamo

## 8. ALLEGATI

- A.1 - Estratto di mappa Lotto 1
- A.2 - Visure catastali lotto 1
- B.1 - Stralcio planimetria PRG
- C. - Documentazione fotografica