

Geometra Di Girolamo Enio  
Via Aterno, 42  
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 4

**Giudice delegato Nicolò Stanzani Maserati**  
**Curatore Fallimentare Avv. Paola Bulgarelli**



Pescara, 15 dicembre 2022

*Enio Di Girolamo*

Geometra Enio Di Girolamo

## **RIEPILOGO**

### **OGGETTO**

Giudizio di stima teso ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Rosciano (PE).

### **COMMITTENTI**

- Curatore Fallimentare avv. Bulgarelli Paola e
- Giudice delegato 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. 42, codice fiscale DGR NEI 40S10 G482Y, con studio in Pescara (PE), Via Aterno n. 42, 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. 42, 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 2 agosto 2021 da Curatore Fallimentare Avv. Bulgarelli Paola e Giudice Delegato Niccolò Stanzani Maserati al fine di rispondere al seguente quesito:

a) in seguito della vendita di porzioni del lotto 4 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 simili 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 .

## **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)**

*a) in seguito della vendita di porzioni del lotto 4 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.*

La presente relazione di consulenza tecnica identifica l'attuale consistenza del Lotto 4 (di cui alla perizia originale che si intende qui integralmente trascritta) e procede alla sua divisione allo scopo di avere dei nuovi lotti più facilmente collocabili sul mercato immobiliare e precisamente:

- **Lotto n. 4**, costituito da terreni ancora da edificare, due fabbricati condominiali ("Ginestra" ed "Azalea") in corso di costruzione e dalle opere di urbanizzazione già realizzate della superficie complessiva di mq. 18008 e composto dalle particelle 141, 574, 575, 998, 1000, 1001, 1035, 1039, 1041, 982 e 991;
- **Lotto n. 5**, costituito dalla villetta bifamiliare, **in corso di costruzione**, edificata sulle particelle 1005 e 1006.
- **Lotto n. 6**, costituito dalla villetta bifamiliare, **in corso di costruzione**, edificata sulle particelle 981 e 983;
- **Lotto n. 7**, costituito dalla villetta singola, **in corso di costruzione**, edificata sulla particella 1004.

### 3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) Immobile sito in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti , via Colle di Popoli, censito al foglio 10, particella 141, particella 574, particella 575, particella 998, particella 1000, particella 1001, particella 1035, particella 1039, particella 1041 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

2) Immobile sito in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli n. snc, piano T-1-2-S1, censito al foglio 10, particella 982 sub. 2, particella 982 sub. 3, particella 982 sub. 4, particella 982 sub. 5, particella 982 sub. 6, particella 982 sub. 10, particella 982 sub. 11, particella 982 sub. 12, particella 982 sub. 13, particella 982 sub. 14, particella 982 sub. 15 (vedasi *Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*);

3) Immobile sito in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli n. snc, piano T-1-2-3-S1, censito al foglio 10, particella 991 sub. 5, particella 991 sub. 6, particella 991 sub. 7, particella 991 sub. 8, particella 991 sub. 9 (vedasi *Scheda immobile n. 3 e Scheda di valutazione n. 3*).

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI – LOTTO 4 IMMOBILE «1»

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

### Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 10, particella 141, Seminativo arborato, m<sup>2</sup> 2.140, classe 2, reddito dominicale € 13,26, reddito agrario € 12,16, zona urbanistica PRG Vigente Zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 574, Seminativo arborato, m<sup>2</sup> 936, classe 2, reddito dominicale € 5,80, reddito agrario € 5,32, zona urbanistica PRG Vigente Zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 575, Seminativo arborato, m<sup>2</sup> 935, classe 2, reddito dominicale € 5,79, reddito agrario € 5,31, zona urbanistica PRG Vigente Zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 998, Uliveto, m<sup>2</sup> 22, classe 1, reddito dominicale € 0,14, reddito agrario € 0,09, zona urbanistica PRG Vigente Zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 1000, Uliveto, m<sup>2</sup> 1.249, classe 1, reddito dominicale € 8,06, reddito agrario € 4,84, zona urbanistica PRG Vigente Zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 1001, Seminativo arborato, m<sup>2</sup> 2.769, classe 2, reddito dominicale € 17,16, reddito agrario € 15,73, zona urbanistica PRG Vigente Zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 1035, Seminativo arborato, m<sup>2</sup> 1.748, reddito dominicale € 10,83, reddito agrario € 9,93, zona urbanistica PRG Vigente Zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 1039, Seminativo arborato, m<sup>2</sup> 3.700, classe 3, reddito dominicale € 17,20, reddito agrario € 14,33, zona urbanistica PRG Vigente Zona "P.D.L. in atto"
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 1041, Seminativo arborato, m<sup>2</sup> 180, classe 3, reddito dominicale € 0,84, reddito agrario € 0,70, zona urbanistica PRG Vigente Zona "P.D.L. in atto"

### Descrizione dell'immobile e confini:

Area di lottizzazione ed opere di urbanizzazione

Il lotto, della superficie complessiva di mq. 18008 è composto dalle particelle 1039 di mq. 3700 e 1041 di mq. 180 nelle quali sono comprese tutte le opere di urbanizzazione realizzate, dalle particelle 141, 574, 575, 998, 1000, 1001e 1035 della superficie complessiva di mq. 9799 che costituiscono aree ancora libere e dalle particelle 982 e 991 che costituiscono i due fabbricati condominiali in corso di costruzione con le relative aree di pertinenza della superficie di mq. 4329 .

Queste particelle costituiscono il primo lotto dell'intervento denominato "Borgo San Benedetto" (con la sola esclusione delle ville singole poste a confine della stada comunale "Colle di Popoli" di cui alcune già vendute ed altre facenti parti di altri lotti ).

Le particelle 1039 e 1041, identificano le opere di urbanizzazione attualmente realizzate nel primo lotto (come meglio descritte e contabilizzate nei SAL redatti dall'impresa esecutrice e facenti parte integrante della presente perizia) costituite da:

- strade di lottizzazione principale e secondaria completi di cordoli ;
- rilevato stradale;
- manto di bynder e marciapiedi in ghiaietto a vista dall'ingresso del borgo e fino alla fine della recinzione di "Villa Irene";
- impianto di illuminazione pubblica;
- rete fognaria acqua nere completa di pozzetti ispezionabili;

- rete fognaria acque bianche completa di pozzetti ed allaccio al fosso di via della Pescara;
- rete teleriscaldamento;
- rete distribuzione acqua potabile;
- rete distribuzione dati e telefonica (solo cavidotti e pozzetti);
- rete distribuzione acqua consorzio di Bonifica per irrigazione aree verdi pubbliche e private;
- rete distribuzione elettrica (già collegata alla cabina Enel).

Tutti i lotti edificati sono stati già collegati alle reti di servizi realizzate.

All'epoca dei lavori erano stati eseguiti i collegamenti alle reti pubbliche di energia elettrica, fogna acque bianche, acqua del consorzio di bonifica ma di cui attualmente non è stato possibile verificarne la funzionalità.

Non esistono i certificati di collaudo e di conformità delle opere in quanto non ancora ultimate.

L'area confina con strada comunale Colle di Popoli a due lati, restante proprietà Valserenia S.r.l., 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 18 settembre 2008, repertorio 14538, raccolta 8698 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 22 settembre 2008 al n. 15457/9626. Particelle 982 (parte), 1039 e 1041 ex 979 (parte) e 991 (parte) ex p.lla 568 giuto tipo di frazionamento n. 2016/PE0067918, tipo mappale n. 2016/PE0067919 del 08/08/2016, tipo di frazionamento n. 10661 del 24/02/2021, frazionamento e mappale n.ri 30318 e 30319 del 16/06/2021

- 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 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 22 settembre 2008 al n. 15459/9628. Particelle 1039 e 1041 (ex 1033 ex 979 parte), 982 (parte), tutte ex particella 123 giusto tipo di frazionamento n. 2016/PE0067918 del 08/08/2016, tipo mappale n. 2016/PE0067919 del 08/08/2016, tipo mappale n. 2016/PE0070347 del 24/08/2016, tipo di frazionamento n. 10661 del 24/02/2021, frazionamento e mappale n.ri 30318 e 30319 del 16/06/2021
- 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 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 22 settembre 2008 al n. 15458/9627. Particelle 1039 e 1041 ex 1033 ex 979 (parte), 982 (parte), 981 (parte) e 983 (parte) tutte ex particella 307 giusto tipo di frazionamento n. 2016/PE0067918 del 08/08/2016 e tipo mappale n. 2016/PE0067919 del 08/08/2016, tipo di frazionamento n. 10661 del 24/02/2021, frazionamento e mappale n.ri 30318 e 30319 del 16/06/2021
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Bulferi di Montesilvano in data 30 giugno 2011, repertorio 17641, raccolta 11033, registrato a Pescara in data 4 luglio 2011 al n. 8556, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 4 luglio 2011 al n. 10159/6304. Particelle 1001 e 991 (parte) ex particella 130 giusto tipo di frazionamento n. 2016/PE0067918 del 08/08/2016, tipo mappale n. 2016/PE0067919 del 08/08/2016 e n. 2016/PE00703047 del 24/08/2016
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Bulferi di Montesilvano in data 4 agosto 2011, repertorio 17775, raccolta 11135 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 8 agosto 2011 al n. 12327/7721. Particelle 991(parte), 998 e 1000 tutte ex particella 128 giusto tipo di frazionamento n. 2016/PE0067918 del 08/08/2016, tipo mappale n. 2016/PE0067919 del 08/08/2016 e n. 2016/PE00703047 del 24/08/2016
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Daniela Giampietro di Alanno in data 7 settembre 2010, repertorio 7051, raccolta 4999 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 7 settembre 2010 al n. 15247/8892. Particelle 991 (parte) e 997 tutte ex particella 127 giusto tipo di frazionamento n. 2016/PE0067918 del 08/08/2016 e tipo mappale n. 2016/PE0067919 del 08/08/2016
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Bulferi di Montesilvano in data 3 giugno 2008, repertorio 14170, raccolta 8435, registrato a Pescara in data 5 giugno 2008 al n. 8270, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 6 giugno 2008 al n. 9663/6010. Particella 141
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Bulferi di Montesilvano in data 3 giugno 2008, repertorio 14170, raccolta 8435, registrato a Pescara in data 5 giugno 2008 al n. 8270, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 6 giugno 2008 al n. 9664/6011. Particelle 574 e 575

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

- Estratto di mappa lotto 4 (allegato A.1)

#### **Visure catastali:**

- Visura catastale immobili lotto 4 (allegato A.2)

#### **Situazione urbanistica:**

- Stralcio planimetria PRG (allegato B.1)

#### **Vincoli:**

- Vincolo idrogeologico

- Vincolo paesaggistico-ambientale
- Vincolo sismico

**Altra documentazione:**

- Lavori di urbanizzazione eseguiti sul lotto come da SAL dell'impresa esecutrice (allegato D.1)
- Stima materiali da costruzione presenti in cantiere e non ancora installati (allegato D.2)

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI – LOTTO 4 IMMOBILE «2»

**Comune:** ROSCIANO (PE)  
**Frazione:** Villa Oliveti  
**Indirizzo:** Via Colle di Popoli n. snc piano T-1-2-S1

### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 982, sub. 2, cat. F/03
- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 982, sub. 3, cat. F/03
- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 982, sub. 4, cat. F/03
- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 982, sub. 5, cat. F/03
- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 982, sub. 6, cat. F/03
- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 982, sub. 10, cat. F/03
- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 982, sub. 11, cat. F/03
- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 982, sub. 12, cat. F/03
- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 982, sub. 13, cat. F/03
- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 982, sub. 14, cat. F/03
- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 982, sub. 15, cat. F/03

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

Condominio "GINESTRA" in corso di costruzione

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato di tipo condominiale composto da tre piani fuori terra destinati ad abitazioni di tipo civile ed un piano interrato destinato ad autorimesse, cantine e locali per servizi tecnologici oltre alla corte di pertinenza.

Il fabbricato è stato assentito con permesso di costruire n. 100 del 30/11/2009 e N.O. BB.AAA. del 05.08.2009 prot. 5637. Al momento il permesso di costruire è scaduto.

Il progetto prevedeva la realizzazione di edificio pluripiano di forma approssimativamente ad "S" dislocato al centro del lotto al fine di lasciare una porzione a verde ad ogni abitazione posta al piano terra. Sia la forma discretamente compatta che l'orientamento dell'edificio contribuiscono a minimizzare i consumi energetici.

L'edificio, come detto, si svolge su tre livelli fuori terra e di un piano interrato per un totale di 10 unità abitative distribuite secondo tre corpi scala.

Le unità a piano terra dispongono di alcuni spazi a giardino ad uso esclusivo (ancora da definire). Ogni unità abitativa è dotata di una cantina ed una autorimessa al piano interrato a cui si accede da una rampa direttamente accessibile dalla strada di lottizzazione interna.

Al piano interrato si accede da ognuno dei tre corpi scala previsti per l'accesso ai piani superiori (solo per quello centrale, che consente l'accesso al terzo piano, è presente l'ascensore. Ai livelli superiori sono dislocati due alloggi che si sviluppano su due livelli, tipo duplex, collegati con scala interna (ancora da realizzare).

La struttura portante è stata prevista del tipo intelaiato in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento con copertura parte a tetto e parte a terrazzo praticabile, è stata dimensionata nel rispetto delle normative inerenti gli edifici di civile abitazione in zona sismica di II categoria qual'è il comune di Rosciano.

Il fabbricato ha un elevato isolamento termico, in quanto per la sua costruzione è stato seguito il protocollo "Casaclima" classe "A".

Allo stato attuale il fabbricato risulta in corso di costruzione, non ancora utilizzabile e sono state realizzate le seguenti opere:

- struttura portante in elevazione in cemento armato e copertura a tetto;

- impermeabilizzazione delle pareti controterra del piano interrato e realizzazione di sistema di drenaggio collegato alla fogna acque bianche dell'area di lottizzazione;
- tamponatura esterna in muratura di blocchi semipieni laterizi dello spessore di circa 30 cm.;
- tramezzatura interna in laterizi di vario spessore;
- i vani scala di collegamento tra i piani ad esclusione di quelli interni alle due abitazioni duplex;
- ascensore della scala centrale, che risulta già montato, ma non finito (cabina e rivestimenti);
- parziale realizzazione della rampa di accesso al piano interrato;
- copertura a tetto con pacchetto di isolamento, guaina di impermeabilizzazione e manto di tegole laterizie e cornicioni in legno (alcuni pluviali e scossaline mancano in quanto oggetto di furti e sostituiti con altri in lamiera zincata onde proteggere il fabbricato ed il cappotto esterno dagli agenti atmosferici);
- cappotto esterno dello spessore di 10 cm in polistirene e grafite;
- tinteggiatura esterna;
- intonaco interno per i tre piani fuori terra del tipo civile in premiscelato;
- realizzazione dell'impianto idrico e sanitario sottotraccia;
- predisposizione canalizzazioni impianto elettrico;
- predisposizione impianto di riscaldamento a pavimento con montaggio collettori ed isolamento in polistirene;
- montaggio di tutti i portoncini blindati, a tenuta termica, di tutti gli appartamenti;
- montaggio delle sole persiane in legno laccate, di tutti gli appartamenti;
- montaggio, in alcuni appartamenti, delle tubazioni dell'impianto di ventilazione meccanizzata dell'aria;

Dal confronto tra il progetto e quanto realizzato si sono riscontrate alcune difformità sanabili con l'eventuale progetto di completamento e modifica necessario per completare l'opera.

Sono stati portati al lotto di pertinenza gli allacci alle reti distributive pubbliche realizzate nella lottizzazione "Borgo San Benedetto" ma non ancora eseguiti gli allacci.

Confini: Il condominio confina con strada di lottizzazione a due lati e restante proprietà Valserenia, salvo altri.

### **Stato di conservazione e manutenzione:**

In corso di costruzione

### **Impianti tecnologici:**

Allo stato dei lavori risultano realizzati:

- impianto idrico e sanitario, con tubazioni in multistrato, per la sola parte sottotraccia in tutti gli appartamenti;
- predisposizione di tutte le tubazioni sottotraccia dell'impianto elettrico;
- colonne montanti e posa collettori impianto termico (in alcuni appartamenti è stato posato anche il pannello in polistirene che sosterrà l'impianto a pavimento);
- predisposizione, in alcuni appartamenti, delle tubazioni dell'impianto meccanizzato di ventilazione;
- montaggio dell'ascensore della scala centrale ancora da completare;

Allo stato attuale non esistono le certificazioni di conformità degli impianti in quanto non sono stati ancora completati ed il fermo dei lavori con il contenzioso con le ditte installatrici hanno di fatto impedito i collaudi e la verifica della loro realizzazione alla "regola d'arte".

A seguito di alcuni furti ed atti vandalici gli impianti, in particolare le colonne montanti dell'impianto termico al piano seminterrato, sono stati danneggiati.

### **Finiture:**

Finiture di ottima qualità, sopra la media, anche se il fabbricato è ancora in corso di costruzione, con:

- portoncino blindato di ogni appartamento ad alta tenuta termica;
- persiane in legno laccate;
- impianto di riscaldamento a pavimento con deumidificazione estiva;

- canali di gronda, scossaline e pluviali in rame;
- soglie in marmo di qualità;

Nel complesso, il condominio anche se mancano ancora lavori di finitura ed ha subito danni per furti ed atti vandalici, si presenta di qualità superiore rispetto alla media di fabbricati simili presenti nella zona (vedere documentazione fotografica allegata).

#### **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 18 settembre 2008, repertorio 14539, raccolta 8699 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 22 settembre 2008 al n. 15459/9628. Particella 982 (parte) ex particella 123 (parte) giusto tipo di frazionamento n. 2016/PE0067918 del 08/08/2016 e tipo mappale n. 2016/PE0067919 del 08/08/2016
- 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 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 22 settembre 2008 al n. 15458/9627. Particella 982 (parte) ex particella 307 (parte) giusto tipo di frazionamento n. 2016/PE0067918 del 08/08/2016 e tipo mappale n. 2016/PE0067919 del 08/08/2016
- 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 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 22 settembre 2008 al n. 15457/9626. Particella 982 (parte) ex particella 568 (parte) giusto tipo di frazionamento n. 2016/PE0067918 del 08/08/2016 e tipo mappale n. 2016/PE0067919 del 08/08/2016

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

- Estratto di mappa condominio "Ginestra" (allegato A.3)

#### **Visure catastali:**

- Visura catastale condominio "Ginestra" (allegato A.4)

#### **Planimetrie catastali:**

- Condominio "Ginestra" Elaborato planimetrico (allegato A.5)

#### **Situazione urbanistica:**

- Permesso di costruire n. 100 del 30 novembre 2009 (allegato B.2)
- Tavole permesso di costruire n. 100/2009 n. 100 del 30 novembre 2009 (allegato B.3)

#### **Vincoli:**

- Vincolo idrogeologico
- Vincolo paesaggistico-ambientale
- Vincolo sismico

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI – LOTTO 4 IMMOBILE «3»

**Comune:** ROSCIANO (PE)  
**Frazione:** Villa Oliveti  
**Indirizzo:** Via Colle di Popoli n. snc piano T-1-2-3-S1

### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 991, sub. 5, cat. F/03
- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 991, sub. 6, cat. F/03
- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 991, sub. 7, cat. F/03
- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 991, sub. 8, cat. F/03
- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 991, sub. 9, cat. F/03

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

CONDOMINIO AZALEA "in corso di costruzione"

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato di tipo condominiale composto da quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni di tipo civile ed un piano interrato destinato ad autorimesse, fondaci e locali per servizi tecnologici oltre alla corte di pertinenza.

Il fabbricato è stato assentito con permesso di costruire n. 7 del 18/02/2011 e N.O. BB.AAA. del 18.02.2011 prot. 1271. Al momento il permesso di costruire è scaduto.

Il progetto prevedeva la realizzazione di edificio pluripiano di forma approssimativamente ad "L" dislocato sulla parte più interna del lotto al fine di lasciare un'ampia porzione a verde di uso condominiale. Sia la forma discretamente compatta che l'orientamento dell'edificio contribuiscono a minimizzare i consumi energetici.

L'edificio, come detto, si svolge su quattro livelli fuori terra (di cui l'ultimo è un sottotetto praticabile) e di un piano interrato per un totale di 18 unità abitative distribuite secondo tre corpi scala.

Le unità a piano terra dispongono di alcuni spazi a giardino ad uso esclusivo (ancora da definire). Ogni unità abitativa è dotata di fondaco e posto auto/autorimessa al piano interrato e/o al piano stradale.

Al piano interrato si accede da ognuno dei tre corpi scala previsti per l'accesso ai piani superiori (solo per quello centrale, che consente l'accesso al terzo piano, è prevista l'installazione dell'ascensore, mentre per le altre due scale vi è solo lo spazio per una futura installazione). Ai livelli superiori sono dislocati alcuni alloggi che si sviluppano su due livelli, tipo duplex, collegati con scala interna.

La struttura portante è stata prevista del tipo intelaiato in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento con copertura in legno (le strutture sono state dimensionate nel rispetto delle normative inerenti gli edifici di civile abitazione in zona sismica di II categoria qual'è il comune di Rosciano, nel rispetto delle NTC 2008 depositate presso il Servizio interventi sismici della Provincia di Pescara in data 28/02/2011 prot. 205).

Allo stato attuale il fabbricato risulta in corso di costruzione, non ancora utilizzabile e sono state realizzate le seguenti opere:

- struttura portante in elevazione in cemento armato e copertura a tetto in legno;
- impermeabilizzazione delle pareti controterra del piano interrato e realizzazione di sistema di drenaggio collegato alla fogna acque bianche dell'area di lottizzazione;
- tamponatura esterna in muratura di blocchi semipieni laterizi dello spessore di circa 30 cm.;
- tramezzatura interna in laterizi di vario spessore;
- i vani scala di collegamento tra i piani di cui uno, quello centrale predisposto per l'installazione di un ascensore;
- parziale realizzazione della rampa di accesso al piano interrato;

- copertura a tetto con pacchetto di isolamento, guaina di impermeabilizzazione e manto di tegole laterizie (mancano alcuni cornicioni, canali di gronda e pluviali).

Dal confronto tra il progetto e quanto realizzato si sono riscontrate alcune difformità sanabili con l'eventuale progetto di completamento e modifica necessario per completare l'opera.

Confini: Il condominio confina con strada di lottizzazione e restante proprietà Valserenia su più lati, salvo altri.

### **Stato di conservazione e manutenzione:**

Fabbricato in corso di costruzione

### **Impianti tecnologici:**

Allo stato dei lavori non è stato realizzato alcun impianto tecnologico. Il solo lotto di pertinenza risulta già raggiunto dalle reti distributive realizzate per il complesso edilizio "Borgo San Benedetto" di cui è parte.

### **Finiture:**

Non è stata ancora realizzata alcuna opera di finitura in quanto il fabbricato è ancora in corso di costruzione.

### **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 18 settembre 2008, repertorio 14538, raccolta 8698 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 22 settembre 2008 al n. 15457/9626. Particella 991 (parte) ex particella 568 (parte) giusto tipo di frazionamento n. 2016/PE0067918 del 08/08/2016 e tipo mappale n. 2016/PE0067919 del 08/08/2016

- 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 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 22 settembre 2008 al n. 15457/9626. Particella 991 (parte) ex particella 123 (parte) giusto tipo di frazionamento n. 2016/PE0067918 del 08/08/2016 e tipo mappale n. 2016/PE0067919 del 08/08/2016

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Bulferi di Montesilvano in data 4 agosto 2011, repertorio 17775, raccolta 11135 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 8 agosto 2011 al n. 12327/7721. Particella 991 (parte) ex particella 128 (parte) giusto tipo di frazionamento n. 2016/PE0067918 del 08/08/2016 e tipo mappale n. 2016/PE0067919 del 08/08/2016

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Bulferi di Montesilvano in data 24 agosto 2010, repertorio 7051, raccolta 4999 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 7 settembre 2010 al n. 15247/8892. Particella 991 (parte) ex particella 127 (parte) giusto tipo di frazionamento n. 2016/PE0067918 del 08/08/2016 e tipo mappale n. 2016/PE0067919 del 08/08/2016

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Bulferi di Montesilvano in data 30 giugno 2011, repertorio 17641, raccolta 11033 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 4 luglio 2011 al n. 10155/6304. Particella 991 (parte) ex particella 130 (parte) giusto tipo di frazionamento n. 2016/PE0067918 del 08/08/2016 e tipo mappale n. 2016/PE0067919 del 08/08/2016

### **Estratti di mappa:**

- Estratto di mappa condominio "Azalea" (allegato A.6)

### **Visure catastali:**

- Visura catastale condominio "Azalea" (allegato A.7)

**Planimetrie catastali:**

- Elaborato planimetrico p.lla 991 (allegato A.8)

**Situazione urbanistica:**

- Permesso di costruire n. 7 del 21 febbraio 2011. Permesso di costruire n. 7/2011 e tavole di progetto (planimetrie e sezioni) (allegato B.4)
- Tavole allegate permesso di costruire (allegato B.5)

## 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" ) per i terreni edificabili;
- €. 750,00/mq e €. 450,00/mq per le due tipologie di fabbricati in corso di costruzione data il loro diverso stato di avanzamento lavori (vedere descrizioni nelle rispettive schede di immobili).

A tutto il compendio immobiliare è stato applicato una ulteriore riduzione del 40% del valore vista la mancanza di richiesta di questa tipologia di immobili (per dimensione, quantità e qualità) dal parte del mercato immobiliare locale.

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI – LOTTO 4 IMMOBILE «1»

**Comune:** ROSCIANO (PE)  
**Frazione:** Villa Oliveti  
**Dati catastali:** Fg. 10, num. 141, num. 574, num. 575, num. 998, num. 1000, num. 1001, num. 1035, num. 1039, num. 1041

CALCOLO SUPERFICIE E VALORE	Sup. catastale	Valore al m <sup>2</sup>	Valore totale
Foglio 10, num. 141 (Seminativo arborato)	2.140,00	20,00	42.800,00
Foglio 10, num. 574 (Seminativo arborato)	936,00	20,00	18.720,00
Foglio 10, num. 575 (Seminativo arborato)	935,00	20,00	18.700,00
Foglio 10, num. 998 (Uliveto)	22,00	20,00	440,00
Foglio 10, num. 1000 (Uliveto)	1.249,00	20,00	24.980,00
Foglio 10, num. 1001 (Seminativo arborato)	2.769,00	20,00	55.380,00
Foglio 10, num. 1035 (Seminativo arborato)	1.748,00	20,00	34.960,00
Foglio 10, num. 1039 (Seminativo arborato)	3.700,00	20,00	74.000,00
Foglio 10, num. 1041 (Seminativo arborato)	180,00	20,00	3.600,00
<b>Valore totale, €</b>			<b>273.580,00</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
ABBATTIMENTO FORFETTARIO del 20% PER ONERI TRIBUTARI e ASSENZA GARANZIA VIZI OCCULTI	0,80
ABBATTIMENTO VALORE PER MANCATA RICHIESTA DELLA TIPOLOGIA DI IMMOBILE	0,60
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,48</b>

IMPORTI INCREMENTATIVI	Importo unitario	Quantita	Importo totale
Opere di urbanizzazione realizzate come da SAL 1-2-3 e 4, allegato in copia, con abbattimento del 40% per ammaloramento dovuto allo stato di abbandono ( €. 318.932,00 x 0,60)	€ 191.035,00	1,00	€ 191.035,00
Opere di urbanizzazione realizzate come da ultimo SAL, allegato in copia, con abbattimento del 40% per ammaloramento dovuto allo stato di abbandono (€. 238.386,00 x 0,60)	€ 143.031,60	1,00	€ 143.031,60
Materiali a piè d'opera, presenti in cantiere, come da relazione IVG di Pescara, allegato in copia, con abbattimento del 40% per deperimento (€. 75.000,00 x 0,60)	€ 45.000,00	1,00	€ 45.000,00
<b>Totale</b>			<b>€ 379.066,60</b>

**Valore catastale:** € 8.896,51  
**Valore stimato:** € 510.385,00 = ( € 273.580,00 x 0,48 + € 379.066,60 )  
**Valore stimato arrotondato:** € 510.300,00

**VALORE STIMATO € 510.300,00**

*(euro cinquecentodieci/00)*

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI – LOTTO 4 IMMOBILE «2»

**Comune:** ROSCIANO (PE)  
**Frazione:** Villa Oliveti  
**Dati catastali:** Fg. 10, num. 982, sub. 2, num. 982, sub. 3, num. 982, sub. 4, num. 982, sub. 5, num. 982, sub. 6, num. 982, sub. 10, num. 982, sub. 11, num. 982, sub. 12, num. 982, sub. 13, num. 982, sub. 14, num. 982, sub. 15

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Piano Terra - Appartamenti	530,00	100%	530,00
Piano Terra - Porticati, patii, logge (10.12+7.50+12.38+11.25+5.78)	47,03	30%	14,10
Piano Primo - Appartamenti (490.42)	490,42	100%	490,42
Piano Primo - Balconi e logge (12.57+7.48+10.55+11.11+14.97)	56,68	35%	19,83
Piano Secondo - Appartamenti (201.19)	201,19	100%	201,19
Piano Secondo - Balconi e Logge (7.93)	7,93	35%	2,77
Piano Secondo - Terrazze scoperte (71.80+45.80)	117,60	25%	29,40
Piano Interrato - Autorimesse, cantine, locali tecnici	642,00	40%	256,80
Piano Terra - Area di pertinenza destinata a giardini, rampe e camminamenti (1687-657)	1.030,00	7,5%	77,25
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>1.621,76</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile	1,05
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Ovest	0,98
FINITURA - Superiore	1,10
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe A	1,06
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
Riduzione del 40% per mancanza di richiesta dell'immobile da parte del mercato immobiliare	0,60
ABBATTIMENTO FORFETTARIO del 20% PER ONERI TRIBUTARI e ASSENZA GARANZIA VIZI OCCULTI	0,80
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,50</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Riparazione atti vandali e furti subiti dal fabbricato	€ 15.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 15.000,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 750,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore stimato:** € 593.160,00 = ( € 750,00 x 0,50 x m<sup>2</sup> 1.621,76 - € 15.000,00 )

**Valore stimato arrotondato:** € 593.200,00

<b>VALORE STIMATO € 593.200,00</b> <i>(euro cinquecentonovantatremiladuecento/00)</i>
--

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI – LOTTO 4 IMMOBILE «3»

**Comune:** ROSCIANO (PE)  
**Frazione:** Villa Oliveti  
**Dati catastali:** Fg. 10, num. 991, sub. 5, num. 991, sub. 6, num. 991, sub. 7, num. 991, sub. 8, num. 991, sub. 9

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Piano Terra - Appartamenti	682,00	100%	682,00
Piano Terra - Porticati e logge (11.66+8.55+8.95+9)	38,16	30%	11,44
Piano Primo - Appartamenti	580,00	100%	580,00
Piano Primo - Balconi e logge (27.04+17.46+13.23+13.30+12.73+20.05+9.01+8.33)	121,15	35%	42,40
Piano Secondo - Appartamenti (359.70+146.22)	505,92	100%	505,92
Piano Secondo - Balconi e logge (12.86+27.07+6.68+17.36+13.36+13.30+13.30+6.73+27.30+13)	150,96	35%	52,83
Piano Secondo - Terrazze scoperte (44.10)	44,10	25%	11,02
Piano Terzo - Sottotetti abitabili (136.12)	136,12	75%	102,09
Piano Interrato - Autorimesse, cantine, locali di sgombero e locali tecnici	860,00	40%	344,00
Piano Terra - Area di pertinenza, rampe e camminamenti (2642-860)	1.782,00	7,5%	133,65
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>2.465,35</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile	1,05
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Ovest	0,98
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe B	1,04
Riduzione del 40% per mancanza di richiesta dell'immobile da parte del mercato immobiliare	0,60
ABBATTIMENTO FORFETTARIO del 20% PER ONERI TRIBUTARI e ASSENZA GARANZIA VIZI OCCULTI	0,80
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,44</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 450,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore stimato:** € 488.139,30 = € 450,00 x 0,44 x m<sup>2</sup> 2.465,35

**VALORE STIMATO € 488.139,30**  
**(euro quattrocentoottantottomilacentotrentanove/30)**

*Enio Di Girolamo*  


---

Geometra Enio Di Girolamo

## RIEPILOGO VALORI STIMA LOTTO 4

Valore stimato immobile "1"	€ 905.898,00
Valore stimato immobile "2"	€ 1.249.972,80
Valore stimato immobile "3"	€ 1.016.217,27
<b>Totale valore di stima lotto 4</b>	<b>€ 3.172.088,07</b>

**Valore complessivo di mercato lotto 4 oggetto di perizia allo stato attuale**  
nello stato visionato con arrotondamento **€. 3.172.000,00** (euro tremilionicentoseduemila/00)  
*considerando a carico dell'assegnatario le spese le riparazioni*

**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 4 - base d'asta - con arrotondamento**  
**€. 1.522.500,00** (euro unmilione cinquecentoventiduecinquecento/00)  $(3.172.000,00 \times 0,60 \times 0,80)$

**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 4 – offerta minima - con arrotondamento**  
**€. 1.141.800,00** (euro unmilione centoquarantunomilaottocento/00)

## 7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Enio Di Girolamo**, con studio in Pescara (PE), Via Aterno n. 42, 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 = € 3.172.000,00**

**Valore base d'asta = 1.522.500,00 = (3.172.000,00 x 0,60 x 0,80)**

**Valore minimo di offerta Legge 06/08/2015, n. 132 = € 1.141.800,00 = (€ 1.522.500,00\*0,75)**

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

  
  
IL TECNICO

Pescara, 15 dicembre 2022

---

Geometra Enio Di Girolamo

## 8. ALLEGATI

- A.1 - Estratto di mappa lotto 4
- A.2 - Visura catastale immobili lotto 4
- A.3 - Estratto di mappa condominio "Ginestra"
- A.4 - Visura catastale condominio "Ginestra"
- A.5 - Condominio "Ginestra" Elaborato planimetrico
- A.6 - Estratto di mappa condominio "Azalea"
- A.7 - Visura catastale condominio "Azalea"
- A.8 - Elaborato planimetrico p.lla 991
- B.1 - Stralcio planimetria PRG
- B.2 - Permesso di costruire n. 100 del 30 novembre 2009
- B.3 - Tavole permesso di costruire n. 100/2009 n. 100 del 30 novembre 2009
- B.4 - Permesso di costruire n. 7 del 21 febbraio 2011
- B.5 - Tavole allegate permesso di costruire
- C. - Documentazione fotografica
- D.1 - Lavori di urbanizzazione eseguiti sul lotto come da SAL dell'impresa esecutrice
- D.2 - Stima materiali da costruzione presenti in cantiere e non ancora installati

