

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA  
Sezione fallimentare,  
- FALL.: Valserenia S.r.l. n° 147/2014

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

**Giudice delegato Dott. Luciano Varotti**  
**Curatore Fallimentare Avv. Paola Bulgarelli**

---



*Enio Di Girolamo*

Pescara, 19 settembre 2016

---

Geometra Enio Di Girolamo

## **OGGETTO**

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Rosciano (PE), frazione di Villa Oliveti, via Colle di Popoli snc..

## **COMMITTENTI**

- Curatore Fallimentare avv. Bulgarelli Paola e
- Giudice delegato dott. Varotti Luciano.

## **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. 52, 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. 52, 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. Varotti Luciano al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

a) identificazione dei beni, 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.

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte del lotto o dei lotti, nella quale dovranno poi essere indicati la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso;

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente quali iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, sentenze di fallimento;

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso, ed eventuale quantificazione dei costi necessari per la sanatoria o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;

g) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa, indicazione della superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi);

h) determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate, con abbattimento forfettario, indicativamente del 20%, dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza della garanzia per vizi occulti;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui (i) eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali

rifiuti siano assunti dalla curatela, (ii) siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale (iii) siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

j) motivato parere sulla comoda divisibilità del bene;

k) allegazione e/o redazione piante planimetriche con minimo n. 4 fotografie (2 interni 2 esterni);

l) la relazione dovrà inoltre specificare:

- se, ai sensi dell'art. 19 d.l. 78/2010, il riferimento alle planimetrie depositate al catasto e la verifica della conformità allo stato di fatto di dati catastali e delle planimetrie;
- se vi sono rifiuti speciali e/o tossici nocivi da smaltire;
- se l'immobile si trova nelle condizioni di cui all'art. 46 comma 5° del Decreto del presidente della Repubblica 380/2001;
- se il bene rientra nel demanio culturale, per le formalità previste dall'art. 59 2° comma lettera b) decreto legislativo 42/04;
- se gli impianti che corredano l'immobile sono a norma, ai sensi del decreto legislativo n. 17 del 2010.
- se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o ad Iva e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dalla società fallita
- la relazione dovrà contenere altresì una rappresentazione anche grafica dell'intero progetto originario o eventuali soluzioni alternative utili ai fini della successiva vendita con determinazione presuntiva dei costi dell'investimento complessivo.

## **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.

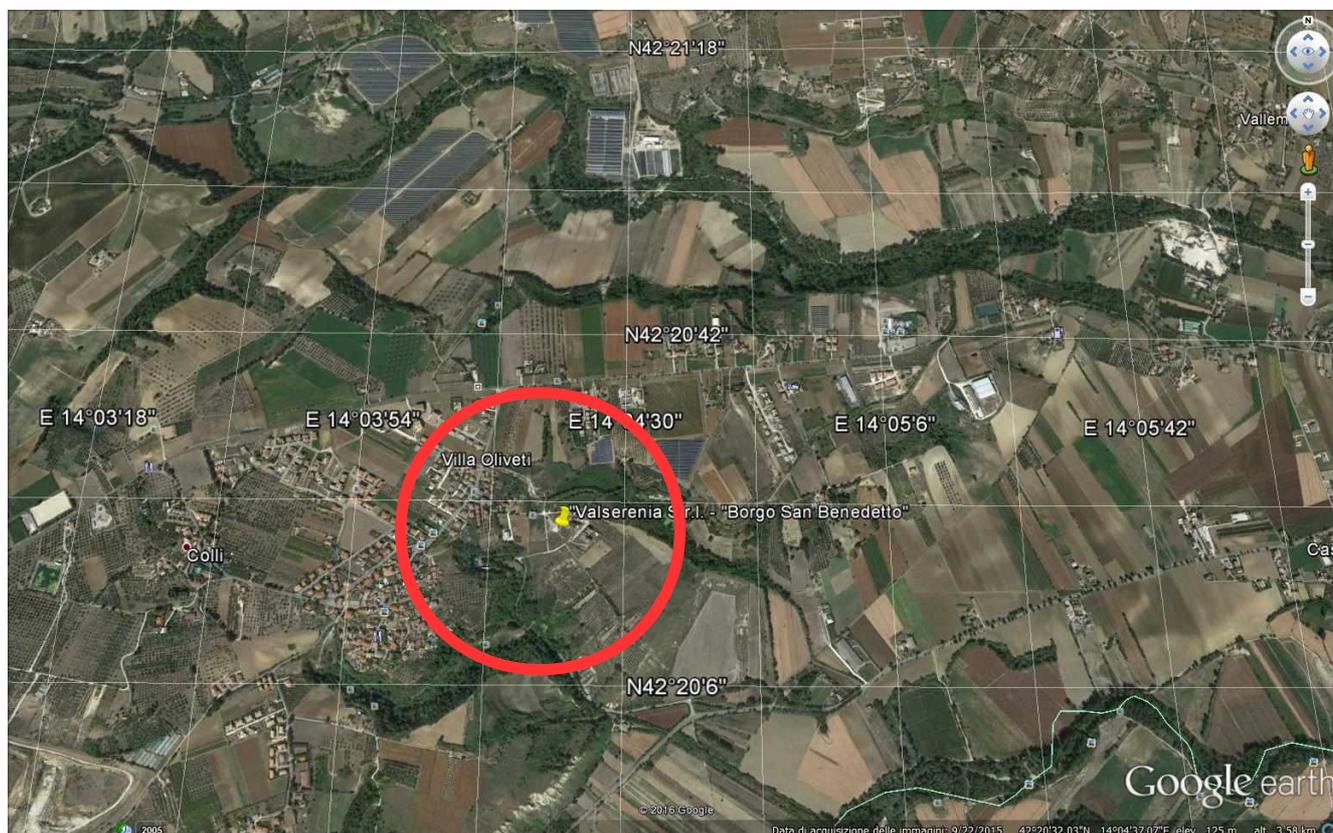
Il compendio immobiliare è ricompreso in una zona di nuova espansione, in corso di urbanizzazione, posto in adiacenza dell'abitato della frazione di Villa Oliveti del Comune di Rosciano.

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).

Ultimo sopralluogo in data 15/09/2016 per il completamento della 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 è prevista 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 (vedere il filmato di presentazione dell'intero progetto al link <https://youtu.be/DXcr6MzVi2w> allegato D5).

L'investimento economico complessivo, per la realizzazione di tutto il complesso, compreso: le opere di urbanizzazione primaria, gli allacci alle reti distributive pubbliche, la strada di collegamento con la viabilità ordinaria, gli oneri fiscali, oneri finanziari e di commercializzazione è quantificato, dalla stessa società in 45-50 milioni di euro (oggi risulta realizzato il 10-15% dell'intervento).

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) identificazione dei beni, 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.*

**Vedere elenco immobili**

### **2.6 Quesito b)**

*b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte del lotto o dei lotti, nella quale dovranno poi essere indicati la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene;*

**Vedere elenco immobili**

### **2.7 Quesito c)**

*c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;*

I beni, oggetto della presente stima sono in possesso della società Valserenia S.r.l. ed allo stato attuale non risultano occupati da terzi.

### **2.8 Quesito d)**

*d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso;*

Sui beni facenti parte del compendio immobiliare sono soggetti ai seguenti vincoli:

- nel PRG vigente nel Comune di Rosciano, in zona "C di espansione" area soggetta a piano di lottizzazione convenzionata ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.U.R. n. 18/83 e succ. modif. ed integr.;
- vincolo idrogeologico;
- vincolo Paesistico;
- vincolo sismico, il comune di Rosciano è dichiarato sismico di II° categoria.

### **2.9 Quesito e)**

**e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente quali iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, sentenze di fallimento;**

Sugli immobili facenti parte del compendio immobiliare sono presenti le seguenti iscrizioni ipotecarie:

**17/10/2008 - Iscrizione contro n. 3616 di R.P. e n. 16937 R.G**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo ipotecario atto notaio Tosi Anna Maria Rep. 43155 e Racc. n. 6139 con successive annotazioni per erogazioni parziali n. 3014 del 07.11.2008; n. 555 del 23.02.2010; n. 1762 del 01.06.2010; n. 3355 del 11.11.2010; n. 192 del 19.01.2011; n. 1478 del 05.05.2011 (restrizione beni); n. 1688 del 26.05.2011; n. 2368 del 05.08.2011; n. 3312 del 01.12.2011; n. 3369 del 07.12.2011 (ammortamento parziale); n. 10 del 03.01.2012 e n. 605 del 04.04.2012.

**20/02/2009 Trascrizione contro n. 1833 di R.P. e n. 2838 di R.G.**

Atto di convenzione edilizia notaio Marco Bulferi Rep. n. 15022, Racc. n. 9055 del 13.02.2009.

**01/06/2011 n. 5107 di R.P. e n. 8377 di R.G.**

Atto di Convenzione edilizia notaio Marco Bulferi n. 17506 di Rep. e n. 10927 di Racc. del 19.05.2011 .

**30/11/2011 Iscrizione contro n. 3029 di R.P. e n. 17538 di R.G.**

Ipoteca volontaria notaio Marco Bulferi n. 18177 di Rep. e n. 11469 di Racc. del 29.11.2011 .

**04/12/2012 iscrizione contro n. 1922 di R.P. e n. 15388 di R.G.**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Lanciano n. 546/2012 di Rep. del 26.11.2012.

**13/10/2014 trascrizione contro n. 7450 di R.P. e n. 10462 di R.G.**

atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, pubblico ufficiale UNEP n. 1665 di Rep. del 25.08.2014

(vedere ispezione ipotecaria allegata)

**22/01/2015 trascrizione contro n. 914 di R.G. e n. 639 di R.P.**

Atto giudiziario tribunale di Reggio Emilia Sentenza dichiarativa di Fallimento

**2.10 Quesito f)**

**f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso, ed eventuale quantificazione dei costi necessari per la sanatoria o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;**

**vedere elenco immobili**

**2.11 Quesito g)**

**g) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa, indicazione della supercie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi);**

**Vedere schede immobili**

**2.12 Quesito h)**

**h) determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate, con abbattimento**

*forfettario, indicativamente del 20%, dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all'assenza della garanzia per vizi occulti;*

**vedere elenco immobili**

### **2.13 Quesito i)**

*i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui (i) eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla curatela, (ii) siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale (iii) siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*

**vedere elenco immobili**

### **2.14 Quesito j)**

*j) motivato parere sulla comoda divisibilità del bene;*

Il bene oggetto di stima, come già detto in premessa, è costituito da un complesso immobiliare composto da cespiti molto diversi tra loro quali: terreni edificabili non ancora utilizzati, fabbricati in corso di costruzione e fabbricati quasi ultimati tutti facenti parte del piano di lottizzazione convenzionata denominato "Borgo San Benedetto" che la soc. Valserenia S.r.l. stava realizzando.

Nella presente relazione si è previsto, fermo restando la possibilità di alienare tutto il complesso in un unico lotto, di dividere la proprietà in quattro porzioni funzionali in modo da ampliare la platea dei possibili acquirenti, costituendo lotti che si rivolgono ad operatori di natura e capacità economica diversa che non necessariamente debbano essere imprese di costruzioni.

I quattro lotti sono stati così individuati:

- **Lotto 1** costituito da terreni edificabili su cui non è stata realizzata nessuna opera edilizia (oltre alla viabilità di cantiere) nè presentati progetti esecutivi, della superficie complessiva di mq. 28.603 circa, costituito dalle particelle n. 421, 424, 427, 429, 313, 316, 369, 379, 419, 420, 422, 423, 425, 426, 428, 453, 566, 305, 567, 120, 121, 207, 208, 450, 451, 317 e 916 sulle quali è possibile continuare la costruzione del complesso denominato "Borgo San Benedetto" e/o realizzare iniziative edilizie, sempre di tipo residenziale conformi a quanto previsto dalle norme del P.R.G. vigente nel comune di Rosciano, completamente diverse (**SCHEDA IMMOBILE 1**);

- **Lotto 2** costituito dalla villa singola denominata "Villa Irene", individuata dalla particella 1003, che risulta attualmente praticamente ultimata (mancano alcuni lavori di finitura, il rifacimento dell'impermeabilizzazione del piano interrato ed il ripristino dei danni dovuti a furti ed atti vandalici avvenuti dopo la chiusura del cantiere) che può essere utilizzata indipendentemente dal completamento del cantiere principale in quanto già allacciata alle reti pubbliche di servizi (escluso gas) ed accessibile direttamente, oltre che dalla strada di lottizzazione, dalla strada comunale Colle di Popoli (**SCHEDA IMMOBILE 2**);

- **Lotto 3** costituito dalla villa singola denominata "Villa Cecilia", individuata dalla particella 1007, della quale attualmente risulta realizzata la struttura definibile "grezzo avanzato" completa di infissi. L'area di pertinenza risulta già servita dalle reti distributive pubbliche realizzate con il progetto "Borgo San Benedetto" ed accessibile, oltre che dalla strada di lottizzazione, dalla strada comunale Colle di Popoli (**SCHEDA IMMOBILE 3**);

- **Lotto 4** costituito da quella che è la prima area di intervento del complesso residenziale "Borgo San Benedetto", della superficie complessiva tra edificato e libero di mq.18703 circa individuato dalle particelle 979, 981, 982,983, 991, 997, 998, 1000, 1001, 1004, 1005, 1006, 141, 574 e 575 costituito da tutta la nuova urbanizzazione, da cinque fabbricati residenziali (una villa singola, due ville bifamiliari, due fabbricati condominiali rispettivamente di dieci e diciotto abitazioni oltre a servizi ed autorimesse) a vari stadi di realizzazione e da aree scoperte ancora da edificare (**SCHEDA IMMOBILI n. 4, 5, 6 e 7**).

I lotti, così come individuati risultano essere autonomi e non necessitano di ulteriori operazioni di frazionamento e/o accorpamento. Essi possono essere completati nello spirito del progetto iniziale che la soc. Valserenia stava realizzando mantenendo le stesse caratteristiche e peculiarità. Ma nell'ipotesi che questo non avvenga, possono essere tutti alienati in modo autonomo e completati costituendo unità funzionali senza vincoli reciproci.

### **2.15 Quesito k)**

**k) allegazione e/o redazione piante planimetriche con minimo n. 4 fotografie (2 interni 2 esterni);  
vedere documentazione allegata ad ogni singolo lotto -scheda immobile**

### **2.16 Quesito l)**

**l) la relazione dovrà inoltre specificare:**

*- se, ai sensi dell'art. 19 d.l. 78/2010, il riferimento alle planimetrie depositate al catasto e la verifica della conformità allo stato di fatto di dati catastali e delle planimetrie;*

Le planimetrie depositate in catasto sono conformi allo stato di fatto ed ai dati catastali in quanto gli accatastamenti sono stati redatti dal sottoscritto in occasione della presente perizia.

*- se vi sono rifiuti speciali e/o tossici nocivi da smaltire;*

All'interno del cantiere sono presenti alcuni cumuli di rifiuti (scarti di lavorazioni edili quali imballaggi, macerie, legno, metalli ecc.) tutti ubicati all'interno del lotto n. 4. Gli stessi possono essere smaltiti mediante l'incarico a ditte specializzate nel trattamento di tali rifiuti. Non si sono rilevati all'interno del cantiere rifiuti speciali quali amianto e/o simili.

*- se l'immobile si trova nelle condizioni di cui all'art. 46 comma 5° del Decreto del presidente della Repubblica 380/2001;*

Sono presenti immobili, in corso di costruzione/ultimazione nei lotti n. 2, 3 e 4. Sono stati realizzati tutti con regolari permessi di costruire (vedere elenco immobili), ma si sono comunque rilevate alcune difformità rispetto ai progetti depositati. Dette difformità possono essere sanate mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22, commi 2 e 2 bis della del D.P.R. 380/2001 in quanto come prescritto " **non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio**"

*- se il bene rientra nel demanio culturale, per le formalità previste dall'art. 59 2° comma lettera b) decreto legislativo 42/04;*

Gli immobili non rientrano nel demanio culturale.

*- se gli impianti che corredano l'immobile sono a norma, ai sensi del decreto legislativo n. 17 del 2010.*

Nei fabbricati non vi sono impianti completati sia per il blocco dei lavori avvenuto a seguito della chiusura del cantiere, sia per gli atti vandalici sopraggiunti a causa della mancanza di sorveglianza, sia per il contenzioso tra la committenza e le imprese costruttrici. Pertanto tutti gli impianti, di qualsiasi tipo e natura, dovranno prima essere visionati/revisionati e/o riparati/completati da personale qualificato e solo dopo si potrà procedere all'emissione dei certificati di conformità/collaudo e dichiarati a norma.

*- se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o ad Iva e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dalla società fallita*

Le vendite saranno soggette ad IVA in quanto trattasi di cessioni di immobili ad uso residenziale da parte di impresa di costruzioni ultimati da non più di cinque anni. Il regime IVA applicato sarà diverso in base alla natura dell'acquirente (privato, impresa di costruzione, reverse charge).

Gli immobili non costituiscono beni strumentali della società fallita.

- la relazione dovrà contenere altresì una rappresentazione anche grafica dell'intero progetto originario o eventuali soluzioni alternative utili ai fini della successiva vendita con determinazione presuntiva dei costi dell'investimento complessivo

Vedere prologo e tavole allegate

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

**Lotto 1** composto da:

*Immobilabile n°1* 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 317, particella 916 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

**Lotto 2** composto da:

*Immobilabile n° 2* sito in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti , Via Colle di Popoli - lotto 2 n. sn, piano T-1-S1, censito al foglio 10, particella 1003 sub. 2, graffata alla particella foglio 10/1003 sub. 1, particella 1003 sub. 3 (vedasi *Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*);

**Lotto 3** composto da :

*Immobilabile n° 3* sito in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti , via Colle di Popoli n. snc, piano T-1, censito al foglio 10, particella 1007 sub. 1, graffata alla particella foglio 10/1003 sub. 2, particella 1007 sub. 3 (vedasi *Scheda immobile n. 3 e Scheda di valutazione n. 3*);

**Lotto 4** composto da:

*Immobilabile n° 4* sito in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti , via Colle di Popoli, censito al foglio 10, particella 979, particella 997, particella 998, particella 1000, particella 1001, particella 141, particella 574, particella 575 (vedasi *Scheda immobile n. 4 e Scheda di valutazione n. 4*);

*Immobilabile n° 5* sito in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli n. snc, censito al foglio 10, particella 981 sub. 2, graffata alla particella foglio 10/981 sub. 1, particella 983, particella 1004, particella 1005, particella 1006 (vedasi *Scheda immobile n. 5 e Scheda di valutazione n. 5*);

*Immobilabile n° 6* 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. 6 e Scheda di valutazione n. 6*);

Immobilabile n° 7 sito in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli - Lotto 4 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. 7* e *Scheda di valutazione n. 7*).

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

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

### Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 10, particella 421, qualità Seminativo arborato, mq 830, classe 3, reddito dominicale € 3.86, reddito agrario € 3.21
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 424, qualità Seminativo arborato, mq 700, classe 4, reddito dominicale € 2.35, reddito agrario € 2.53
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 427, qualità Canneto, mq 170, classe H, reddito dominicale € 1.23, reddito agrario € 0.40
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 429, qualità Vigneto, mq 580, classe 2, reddito dominicale € 7.34, reddito agrario € 3.89
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 313, qualità Seminativo arborato, mq 1,880, classe 2, reddito dominicale € 11.65, reddito agrario € 10.68
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 316, qualità Seminativo, mq 2,400, classe 3, reddito dominicale € 11.16, reddito agrario € 7.44
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 369, qualità Vigneto, mq 880, classe 2, reddito dominicale € 11.13, reddito agrario € 5.91
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 379, qualità Vigneto, mq 480, classe 2, reddito dominicale € 6.07, reddito agrario € 3.22
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 419, qualità Seminativo arborato, mq 1,740, classe 3, reddito dominicale € 8.09, reddito agrario € 6.74
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 420, qualità Seminativo arborato, mq 1,860, classe 3, reddito dominicale € 8.65, reddito agrario € 7.20
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 422, qualità Seminativo arborato, mq 420, classe 4, reddito dominicale € 1.41, reddito agrario € 1.52
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 423, qualità Seminativo arborato, mq 770, classe 4, reddito dominicale € 2.58, reddito agrario € 2.78
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 425, qualità Canneto, mq 100, classe U, reddito dominicale € 0.72, reddito agrario € 0.23
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 426, qualità Canneto, mq 130, classe U, reddito dominicale € 0.94, reddito agrario € 0.30
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 428, qualità Vigneto, mq 870, classe 2, reddito dominicale € 11.01, reddito agrario € 5.84
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 453, qualità Canneto, mq 175, classe U, reddito dominicale € 1.27, reddito agrario € 0.41
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 566, qualità Seminativo arborato, mq 1,350, classe 3, reddito dominicale € 6.27, reddito agrario € 4.18
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 305, qualità Seminativo, mq 1,450, classe 3, reddito dominicale € 6.74, reddito agrario € 4.49

- Catasto Terreni, foglio 10, particella 567, qualità Seminativo, mq 1,020, classe 3, reddito dominicale € 4.74, reddito agrario € 3.95
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 120, qualità Seminativo, mq 3,110, classe 3, reddito dominicale € 14.46, reddito agrario € 9.64
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 121, qualità Seminativo, mq 2,950, reddito dominicale € 13.71, reddito agrario € 11.43
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 207, qualità Seminativo, mq 1,730, classe 3, reddito dominicale € 8.04, reddito agrario € 5.36
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 208, qualità Seminativo, mq 950, classe 3, reddito dominicale € 4.42, reddito agrario € 2.94
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 450, qualità Seminativo, mq 160, reddito dominicale € 0.74, reddito agrario € 0.50
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 451, qualità Canneto, mq 145, classe U, reddito dominicale € 1.05, reddito agrario € 0.34
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 317, qualità Uliveto, mq 600, classe 1, reddito dominicale € 3.69, reddito agrario € 2.33
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 916, qualità Seminativo arborato, mq 1,153, classe 3, reddito dominicale € 5.36, reddito agrario € 4.47

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

Il lotto così come individuato ha la superficie complessiva di mq. 28.603,00 e, nel PRG vigente, come di seguito meglio specificato, ricade in "zona C di espansione" ed è composto da due porzioni: la prima della superficie complessiva di mq. 28003,00 e la seconda della superficie di mq. 600 composta dalla sola p.lla 317.

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:**

Zona "C" di espansione

Art. 39 - N.T.A. del Piano Regolatore vigente nel Comune di Rosciano

#### ZONA C DI ESPANSIONE"

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dal precedente art. 31 delle presenti norme. 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 Pescara.

In tali zone il Piano si attua a mezzo di strumento urbanistico preventivo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione Convenzionata) e deve comprendere l'intera area individuata nella zonizzazione di P.R.G., ovvero ambiti non inferiori ad un ettaro, è consentita una dimensione inferiore nel caso di aree residuali di piani attuativi approvati, e deve essere, redatto ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.U.R. 18/83 e successive modifiche e integrazioni, e secondo i seguenti indici e parametri:

It = Indice territoriale = 1,00 mc/mq.

H = altezza max 9.00 ml calcolata come indicato all'art.11 (altezze del fabbricato);

L'altezza massima può essere incrementata di 1,00 metri purchè si dimostri che tale incremento è necessario per il rispetto delle normative vigenti in materia di risparmio energetico e per l'alloggiamento di impianti tecnologici nei locali commerciali, industriali, artigianali

Aree per standards = 30 mq / ab .

Viabilità interna: 7 mq/ab circa con sezione minima della sede stradale di ml. 9,5 compreso i marciapiedi per la strada principale , e ml. 7,00 per la viabilità secondaria ;

E' altresì prescritto:

- il rispetto dei seguenti indici:

Ip = 20%

A = 1/100 mq

Ar = 3/100 mq

*omissis.....*

#### **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 "C di espansione".

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, nella "zona C di espansione" dal vigente P.R.G del comune di Rosciano, prevedono seguenti indici e parametri:

Lotto minimo mq. 10.000,00

Superficie fondiaria lotto mq. 28.603,00

Indice territoriale 1 mc./mq.

Volume realizzabile (sf x 1mc/mq.) = mc. 28.603,00

Abitanti insediabili 100 ab/ha= 2,8603 x 100 = 286,03

Area per standards urbanistici 30 mq./Ab. = 286,03 x 30 = mq. 8.580,90

Area insediabile = 28.603,00 – 8.580,90 = mq. 20.022,10

- 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

**Altra documentazione:**

- Relazione notarile fatta eseguire dalla "BARRCLAYS BANK PLC" (allegato D.1)
- Visure ipotecarie (allegato D.2)

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

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

### Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 1003, sub. 2, cat. A/7, classe 2, consistenza 10.5, rendita € 948.99, graffata alla particella foglio 10/1003 sub. 1
- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 1003, sub. 3, cat. C/6, classe 2, consistenza 18, rendita € 32.54

### Descrizione dell'immobile e confini:

Villa singola denominata "VILLA IRENE"

La villa è costituita da un fabbricato a tre livelli, di cui uno interrato con corte di pertinenza esclusiva.

Il piano interrato ha struttura portante in cemento armato, mentre la struttura in elevazione è stata realizzata in legno del tipo a travi e pilastri, la copertura è anch'essa il legno. Il fabbricato ha una elevata efficienza termica, in quanto per la sua costruzione è stato seguito il protocollo "Casaclima" classe "A".

Il piano seminterrato è composto da un locale principale destinato a cantina, da un bagno, un fondaco e la centrale termica. Durante il sopralluoghi si è notata la presenza, nei locali di umidità di risalita nella muratura perimetrale probabilmente dovuta ad una cattiva impermeabilizzazione/drenaggio delle pareti eseguita durante i lavori di costruzione. Le pareti risultano intonacate, ad esclusione di quelle dei locali tecnici, il bagno completo anche di cassetta sanitrix per il sollevamento delle acque nere a livello della rete fognante a piano terra. I pavimenti sono in gres porcellanato come i rivestimenti del bagno. Le finestre a "bocca di lupo" risultano munite di finestre in legno. La scala di collegamento con il piano terra è anch'essa in c.a. ancora allo stato grezzo.

Il piano terra è composto tre vani (studio, soggiorno e cucina) oltre a disimpegno e bagno. I locali risultano ultimati ma manca il rivestimento nella cucina.

Il piano primo, a cui si accede tramite una scala interna in legno è composto da tre camere da letto due bagni ed un disimpegno. Anch'esso ultimato come il piano terra. Si evidenzia l'altezza utile interna notevole ed oltre la media.

Dal piano si accede a due terrazzi coperti muniti di fioriere fisse con impianto di irrigazione, il primo sul lato Nord-Ovest e l'altro sul lato Sud e dal quale con una scala esterna in c.a. si scende direttamente in giardino.

Al piano terra, con accesso diretto dal giardino, senza collegamento diretto all'abitazione, vi sono un garage posto sotto il terrazzo lato Nord-Ovest ed un ripostiglio ricavato sotto la scala esterna.

L'area esterna di pertinenza ha una superficie utile di mq. 412 circa ed è sistemata a giardino, completo di piantumazione ed impianto automatico di irrigazione. Il lotto è completamente recintato con muretto e rete sui lati strada di lottizzazione e via Colle di Popoli e da paletti in ferro e rete negli altri due lati. La vivibilità del giardino è completata dalla presenza di due porticati: il primo con annesso pergolato sul fronte del fabbricato ed il secondo di servizio sul lato posteriore.

Al fabbricato si accede attualmente dalla strada di lottizzazione, ma con piccole opere e lo spostamento dei due cancelli è possibile accedervi dalla strada comunale Colle di Popoli.

Sono stati realizzati tutti gli allacci alle reti distributive pubbliche realizzate nella lottizzazione "Borgo San Benedetto" e provvisoriamente è stata realizzata una fossa a tenuta che consente lo scarico delle acque nere.

Il lotto confina nel complesso con la strada comunale Colle di Popoli, strada di lottizzazione, restante proprietà Valserenia S.r.l. a più lati salvo altri.

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

In buono stato di conservazione e manutenzione in quanto ultimata da poco, ma soggetta ad una serie di atti vandalici e furti a seguito della chiusura del cantiere

### **Impianti tecnologici:**

Nel fabbricato sono stati realizzati i seguenti impianti:

- Impianto elettrico di tipo domotico;
- Impianto idrico-sanitario con tubazioni in multistrato;
- Impianto di riscaldamento - raffrescamento a pavimento con deumidificatori per la climatizzazione estiva;
- Impianto meccanizzato di ventilazione dell'aria;
- impianto telefonico e rete dati.

Allo stato attuale non esistono le certificazioni di conformità degli impianti in quanto il fermo dei lavori ed 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 (quello più grave l'asportazione di tutti i finali dell'impianto elettrico) gli impianti, in particolare quello elettrico sono stati danneggiati e la contestuale mancanza della forniture elettriche, idriche e telefoniche non hanno consentito il controllo del funzionamento degli stessi.

### **Finiture:**

Finiture di ottima qualità, sopra la media con:

- portoncino blindato ad alta tenuta termica;
- finestre e persiane in legno laccate, con triplo vetro;
- impianto di riscaldamento a pavimento con deumidificazione estiva;
- porte interne in legno tamburato di qualità;
- pavimenti in parquet di tipo prefinito;
- bagni con sanitari e rivestimenti di qualità;
- canali di gronda e pluviali in rame;
- marciapiedi con ghiaino gettato a vista con annesso impianto di illuminazione esterna;
- lotto recintato con cancello pedonale e carraio predisposti per l'automazione;
- piantumazione esterna (anche se oggi abbandonata e senza manutenzione) con varie essenze arboree sistemate in aiuole ed impianto di irrigazione automatico;
- scala esterna rivestita in marmo ed interna in legno (quella di accesso al piano interrato ancora al grezzo);
- garage munito di porta di tipo sezionale.

Nel complesso, la villa, anche se mancano ancora alcuni lavori di finitura ed ha subito danni per furti ed atti vandalici, di cui si tiene conto nella stima, si presenta di qualità superiore rispetto alla media di fabbricati simili.

### **Atti di provenienza:**

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Bulferi Marco di Montesilvano (PE) 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: Particella 1003 ex particella 307 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

### **Estratti di mappa:**

- Estratto di mappa "Villa IRENE" (allegato A.3)

### **Visure catastali:**

- Lotto 2 - Foglio 10, p.lla 1003 sub 1, 2 e 3 (allegato A.4)

### **Planimetrie catastali:**

- Lotto 2 - Planimetria p.lla 1003 sub 1 - 2 (abitazione e corte annessa) (allegato A.5)

- Lotto 2 - Planimetria p.lla 1003 sub 3 (autorimessa) (allegato A.6)

### **Situazione urbanistica:**

Il fabbricato è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- Progetto originario Permesso di costruire n. 104 del 09/12/2009;

- Progetto di variante Permesso di costruire n. 43 del 29.07.2011 (allegato in copia oltre alla tavola dell'architettonico).

I permessi di costruire sono scaduti e non è stata presentata la comunicazione di fine lavori nè la domanda di agibilità.

Dai sopralluoghi e dai rilievi effettuati sono emerse delle piccole difformità tra i titoli abilitativi sopra indicati e lo stato di fatto, sanabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22, commi 2 e 2 bis della del D.P.R. 380/2001 in quanto come prescritto " non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio".

- Permesso di costruire n. 43 del 23 luglio 2011 (allegato B.2)

- Tavola permesso di costruire 43/2001 (allegato B.3)

### **Vincoli:**

- Vincolo idrogeologico

- Vincolo paesaggistico-ambientale

- Vincolo sismico

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

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

### Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 1007, sub. 1, cat. F/3, graffata alla particella foglio 10/1003 sub. 2
- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 1007, sub. 3, cat. F/3

### Descrizione dell'immobile e confini:

Villa singola denominata "VILLA CECILIA"

La villa è costituita da un solo livello fuori terra con soppalco e corte di pertinenza esclusiva.

La struttura portante in elevazione è stata realizzata in legno del tipo "XLAM", la copertura è anch'essa il legno. Il fabbricato ha un elevato isolamento termico, in quanto per la sua costruzione è stato seguito il protocollo "Casaclima" classe "A".

L'abitazione è costituita dal soggiorno-pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni e due ripostigli. Dal locale soggiorno si accede ad un piano soppalco destinato a sgombero. Si evidenzia l'altezza utile interna dell'abitazione, che nel locale soggiorno supera i cinque metri (vedere tavola progetto allegata). L'abitazione è completata dalla presenza di due porticati: il primo sul fronte del fabbricato con struttura portante in acciaio ed il secondo di servizio sul lato posteriore.

Adiacente all'abitazione vi è un locale autorimessa senza infissi.

L'area esterna di pertinenza ha una superficie utile di mq. 468 circa ed è ancora da sistemare; è stata recintata con muretto e rete solo su un tratto della strada via Colle di Popoli.

Al fabbricato si accede attualmente sia dalla strada di lottizzazione che dalla strada comunale Colle di Popoli.

Il fabbricato è ancora in corso di costruzione ed allo stato attuale risultano realizzate:

- le fondazioni, in cemento armato del tipo a platea, isolata dal terreno con pannelli coibenti ad alta resistenza;
- struttura portante in elevazione in legno tipo "XLAM";
- copertura a tetto in legno con coibentazione, ventilazione e guaine impermeabili;
- manto di copertura in tegole laterizie complete di canali di gronda, scossaline (si è riscontrato un danneggiamento di una piccola porzione di scossaline a seguito di un tentativo di furto del rame);
- coibentazione esterna eseguita con pannelli di polistirene con grafite e pannelli di legno-cemento tipo "Celenit";
- realizzazione della contro parete interna in cartongesso;
- realizzazione della tramezzatura interna in cartongesso;
- parziale predisposizione degli impianti (elettrico, idrico, termico e sanitario);
- pre-massetto in cemento cellulare;
- portoncino di ingresso del tipo blindato ad alta coibentazione termica;
- finestre e persiane in legno laccate dotate di triplo vetro (la finestra del locale soggiorno risulta danneggiata a seguito di un tentativo di furto).

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.

Il lotto confina nel complesso con la strada comunale Colle di Popoli, strada di lottizzazione, restante proprietà Valserenia S.r.l. a più lati salvo altri.

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

Il fabbricato, come detto sopra è in corso di costruzione

### **Impianti tecnologici:**

Nessun impianto realizzato, sono state posate in opera alcune tubazioni per le predisposizioni degli impianti sottotraccia.

### **Finiture:**

Allo stato attuale le uniche opere di finitura sono costituite dagli infissi già posati in legno laccati costituiti da finestra con triplo vetro e persiane.

### **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 1007 ex particella 123 (parte) 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

### **Estratti di mappa:**

- Estratto di mappa "Villa CECILIA" (allegato A.7)

### **Visure catastali:**

Il fabbricato è stato accatastato in corso di costruzione in quanto non ancora ultimato

- Lotto 3 - Foglio 10, particella 1007 sub 1, 2 e 3 (allegato A.8)

### **Planimetrie catastali:**

- Lotto 3 - Planimetria catastale unita' in corso di costruzione Elaborato Planimetrico (allegato A.9)

### **Situazione urbanistica:**

Il fabbricato è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- Progetto originario Permesso di costruire n. 104 del 09/12/2009;
- Progetto di variante Permesso di costruire n. 43 del 29.07.2011 (allegato in copia oltre alla tavola dell'architettonico).

I permessi di costruire sono scaduti e non è stata presentata la comunicazione di fine lavori nè la domanda di agibilità.

Dai sopralluoghi e dai rilievi effettuati sono emerse delle piccole difformità tra i titoli abilitativi sopra indicati e lo stato di fatto, sanabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22, commi 2 e 2 bis della del D.P.R. 380/2001 in quanto come prescritto " non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio".

- Permesso di costruire n. 43 del 29 luglio 2011 (allegato B.4)
- Tavola permesso di costruire 43/2011 (allegato B.5)

**Vincoli:**

- Vincolo idrogeologico
- Vincolo paesaggistico-ambientale
- Vincolo sismico

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI – LOTTO 4 : Immobile «4»

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

### Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 10, particella 979, qualità Seminativo arborato, mq 4,790, reddito dominicale € 22.26, reddito agrario € 18.55
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 997, qualità Seminativo arborato, mq 2,503, reddito dominicale € 15.51, reddito agrario € 14.22
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 998, qualità Uliveto, mq 22, reddito dominicale € 0.14, reddito agrario € 0.09
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 1000, qualità Uliveto, mq 1,249, reddito dominicale € 8.06, reddito agrario € 4.84
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 1001, qualità Seminativo arborato, mq 2,769, reddito dominicale € 17.16, reddito agrario € 15.73
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 141, qualità Seminativo arborato, mq 2,140, reddito dominicale € 13.26, reddito agrario € 12.16
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 574, qualità Seminativo arborato, mq 936, reddito dominicale € 5.80, reddito agrario € 5.32
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 575, qualità Seminativo arborato, mq 935, reddito dominicale € 5.79, reddito agrario € 5.31

### Descrizione dell'immobile e confini:

Area di lottizzazione ed opere di urbanizzazione

Il lotto, della superficie complessiva di mq. 15344 è composto dalla particella 979 di mq. 4790 nella quale sono comprese tutte le opere di urbanizzazione realizzate e dalle particelle 997, 998, 1000, 1001, 141, 574 e 575 della superficie complessiva di mq. 10554 che costituiscono aree ancora libere.

Queste particelle insieme agli immobili n. 5, 6 e 7 costituiscono il primo lotto dell'intervento denominato "Borgo San Benedetto" (con la sola esclusione delle due ville singole "Irene" e Cecilia" ).

La superficie delle particelle 997, 998, 1000, 1001, 574 e 575 costituiscono aree edificabili libere su cui è ancora possibile realizzare dei fabbricati che in base alla capacità volumetrica di circa 10.000 mc. sufficienti alla realizzazione di ulteriori 30-35 unità abitative di 100 mq. ciascuna.

La particella 979, invece, identifica 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.

Allo stato attuale è stato eseguito il collegamento alle reti pubbliche di energia elettrica, fogna acque bianche, acqua del consorzio di bonifica. Esiste un collegamento provvisorio (uso cantiere) alla rete pubblica di acqua potabile.

Non esistono i certificati di collaudo e di conformità delle opere in quanto non ancora ultimate ed anche per il contenzioso tra le ditte realizzatrici e la soc. Valserenia S.r.l.

L'area confina con strada comunale Colle di Popoli a due lati, restante proprietà Valserenia S.r.l., salvo altri.

### **Norme Piano Urbanistico:**

Zona "C" di espansione

Art. 39 - N.T.A. del Piano Regolatore vigente nel Comune di Rosciano

#### **ZONA C DI ESPANSIONE"**

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dal precedente art. 31 delle presenti norme. 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 Pescarese.

In tali zone il Piano si attua a mezzo di strumento urbanistico preventivo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione Convenzionata) e deve comprendere l'intera area individuata nella zonizzazione di P.R.G., ovvero ambiti non inferiori ad un ettaro, è consentita una dimensione inferiore nel caso di aree residuali di piani attuativi approvati, e deve essere, redatto ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.U.R. 18/83 e successive modifiche e integrazioni, e secondo i seguenti indici e parametri:

$I_t$  = Indice territoriale = 1,00 mc/mq.

$H$  = altezza max 9.00 ml calcolata come indicato all'art.11 (altezze del fabbricato);

L'altezza massima può essere incrementata di 1,00 metri purchè si dimostri che tale incremento è necessario per il rispetto delle normative vigenti in materia di risparmio energetico e per l'alloggiamento di impianti tecnologici nei locali commerciali, industriali, artigianali

Aree per standards = 30 mq / ab .

Viabilità interna: 7 mq/ab circa con sezione minima della sede stradale di ml. 9,5 compreso i marciapiedi per la strada principale , e ml. 7,00 per la viabilità secondaria ;

E' altresì prescritto:

- il rispetto dei seguenti indici:

$I_p$  = 20%

A = 1/100 mq  
Ar = 3/100 mq

omissis.....

### **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), 979 (parte) e 991 (parte) ex p.lla 568 giusto tipo di frazionamento n. 2016/PE0067918 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. 15459/9628: Particelle 979 (parte), 982 (parte), 981 (parte), 983 (parte), 1004, 1005, 1006, tutte ex particella 123 giusto tipo di frazionamento n. 2016/PE0067918 del 08/08/2016, tipo mappale n. 2016/PE0067919 del 08/08/2016 e tipo mappale n. 2016/PE0070347 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 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 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

- 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:**

- Estrato di mappa immobile 4 (allegato A.10)

**Visure catastali:**

- Visura catastale immobile 4 (allegato A.11)

**Situazione urbanistica:**

- Stralcio planimetria PRG - Zona "C" di Espansione (allegato B.6)

**Vincoli:**

- Vincolo idrogeologico
- Vincolo paesaggistico-ambientale
- Vincolo sismico

**Altra documentazione:**

- Lavori di urbanizzazione eseguiti sul lotto come da SAL dell'impresa esecutrice (allegato D.3)
- Stima materiali da costruzione presenti in cantiere e non ancora installati (allegato D.4)

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI – LOTTO 4: Immobile «5»

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

### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 981, sub. 2, cat. F/03, graffata alla particella foglio 10/981 sub. 1
- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 983, cat. F/03
- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 1004, cat. F/03
- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 1005, cat. F/03
- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 1006, cat. F/03

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

Villette singole e bifamiliari

Gruppo di cinque unità immobiliari in tre distinti fabbricati (due bifamiliari ed una singola) a due piani fuori terra con corte esclusiva di pertinenza.

La struttura portante è in cemento armato. Alo stato attuale risultano realizzate le fondazioni, il solaio di piano, i pilastri di elevazione del primo piano e le scale di collegamento (vedere documentazione fotografica allegata).

E' stata realizzata la recinzione solo su due lati e precisamente: con muretto in c.a. e sovrastante rete metallica sul lato via Colle di Popoli, mentre sul lato p.lla 1003 la stessa è costituita dalla sola rete metallica sorretta da paletti in ferro.

Risultano predisposti gli allacci alle reti distributive dei servizi pubblici presenti sulla strada di lottizzazione.

Il gruppo di villette confina nel complesso con la strada comunale Colle di Popoli e restante proprietà della soc. Valserenia S.r.l.

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

In corso di costruzione

### **Impianti tecnologici:**

Non è stato realizzato alcun impianto tecnologico.

### **Finiture:**

Essendo stata realizzata la sola struttura portante (ancora da completare) non vi è alcuna opera di finitura.

### **Atti di provenienza:**

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Bulferi di Pescara 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 981 (parte), 983 (parte), 1004, 1005 e 1006

tutte ex particella 123 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 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 981 (parte) e 983 (parte) ex particella 307 (parte) 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

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

- Estratto di mappa p.lle 981, 983, 1004, 1005 e 1006 (allegato A.12)

#### **Visure catastali:**

Le cinque unità immobiliari sono state state accatastate "in corso di costruzione" in quanto non ancora ultimate

- Visure catastali (allegato A.13)

#### **Planimetrie catastali:**

- Villetta planimetria p.la 981 (allegato A.14)
- Villetta planimetria p.la 983 (allegato A.15)
- Villetta planimetria p.la 1004 (allegato A.16)
- Villetta planimetria p.la 1005 (allegato A.17)
- Villetta planimetria p.la 1006 (allegato A.18)

#### **Situazione urbanistica:**

I fabbricati sono stati realizzati con i seguenti titoli abilitativi:

- Progetto originario Permesso di costruire n. 43 del 29.07.2011;
- Progetto di variante Permesso di costruire n. 15 del 20/02/2012 (allegato in copia oltre alla tavola dell'architettonico).

I permessi di costruire sono scaduti e non è stata presentata la comunicazione di fine lavori nè la domanda di agibilità.

- Permesso di costruire n. 15 del 20 febbraio 2012 (allegato B.7)
- Tavole permesso di costruire (allegato B.8)

#### **Vincoli:**

- Vincolo idrogeologico
- Vincolo paesaggistico-ambientale
- Vincolo sismico

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI – LOTTO 4: Immobile «6»

**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 "GENZIANA" (allegato A.19)

### **Visure catastali:**

- Visura catastale condominio "Ginestra" (allegato A.20)

### **Planimetrie catastali:**

- Condominio "Ginestra" Elaborato planimetrico (allegato A.21)

### **Situazione urbanistica:**

- Permesso di costruire n. 100 del 30 novembre 2009 (allegato B.9)
- Tavole permesso di costruire n. 100/2009 n. 100 del 30 novembre 2009 (allegato B.10)

### **Vincoli:**

- Vincolo idrogeologico
- Vincolo paesaggistico-ambientale
- Vincolo sismico

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI – LOTTO 4: Immobile «7»

**Comune:** ROSCIANO (PE)  
**Frazione:** Villa Oliveti  
**Indirizzo:** Via Colle di Popoli - Lotto 4 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.22)

**Visure catastali:**

- Visura catastale condominio "AZALEA" (allegato A.23)

**Planimetrie catastali:**

- Elaborato planimetrico p.lla 991 (allegato A.24)

**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.11)
- Tavole allegate permesso di costruire (allegato B.12)

## 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 ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

## 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. 317, num. 916

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. catastale
Foglio 10, num. 421 (Seminativo arborato)	830,00
Foglio 10, num. 424 (Seminativo arborato)	700,00
Foglio 10, num. 427 (Canneto)	170,00
Foglio 10, num. 429 (Vigneto)	580,00
Foglio 10, num. 313 (Seminativo arborato)	1.880,00
Foglio 10, num. 316 (Seminativo)	2.400,00
Foglio 10, num. 369 (Vigneto)	880,00
Foglio 10, num. 379 (Vigneto)	480,00
Foglio 10, num. 419 (Seminativo arborato)	1.740,00
Foglio 10, num. 420 (Seminativo arborato)	1.860,00
Foglio 10, num. 422 (Seminativo arborato)	420,00
Foglio 10, num. 423 (Seminativo arborato)	770,00
Foglio 10, num. 425 (Canneto)	100,00
Foglio 10, num. 426 (Canneto)	130,00
Foglio 10, num. 428 (Vigneto)	870,00
Foglio 10, num. 453 (Canneto)	175,00
Foglio 10, num. 566 (Seminativo arborato)	1.350,00
Foglio 10, num. 305 (Seminativo)	1.450,00
Foglio 10, num. 567 (Seminativo)	1.020,00
Foglio 10, num. 120 (Seminativo)	3.110,00
Foglio 10, num. 121 (Seminativo)	2.950,00
Foglio 10, num. 207 (Seminativo)	1.730,00
Foglio 10, num. 208 (Seminativo)	950,00
Foglio 10, num. 450 (Seminativo)	160,00
Foglio 10, num. 451 (Canneto)	145,00
Foglio 10, num. 317 (Uliveto)	600,00
Foglio 10, num. 916 (Seminativo arborato)	1.153,00
<b>Superficie totale</b>	<b>Mq 28.603,00</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
-----------------------	---------

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

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 30,00</b>
---------------------------------------	----------------

**Valore stimato:** € 848.090,00 = ( € 30,00 x mq 28.603,00 - € 10.000,00 )

**Valore complessivo lotto 1 oggetto di perizia allo stato attuale**

nello stato visionato con arrotondamento **€. 848.000,00** (euro ottocentoquarantottomila/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% in precedenza determinato, risultando come segue:

**Valore a corpo lotto 1 - base d'asta - con arrotondamento**

**€. 676.000,00** (euro seicentosestaseimila/00) ( € 30,00 x mq 28.603,00 x 0,80 - € 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**

**€. 507.000,00** (euro cinquecentosettemila/00)

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI – LOTTO 2: Immobile «2»

**Comune:** ROSCIANO (PE)  
**Frazione:** Villa Oliveti  
**Dati catastali:** Fg. 10, num. 1003, sub. 2, num. 1003, sub. 3

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	173	100%	173.00
Terrazze coperte	30.50	35%	10.67
Logge, patii e porticati	25.12	35%	8.79
Giardini esclusivi di ville e villini	412.00	5%	20.60
Taverne seminterrate	60.23	60%	36.13
Box auto non collegati ai vani principali	23.00	50%	11.50
Locali tecnici	30.58	15%	4.58
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>mq 265.27</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare	1.04
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile	1.05
VETUSTÀ - Età da 0 a 9 anni	1.00
ESPOSIZIONE - Strade	1.00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Ovest	0.98
LUMINOSITÀ - Nella norma	1.00
FINITURA - Superiore	1.10
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1.00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe A	1.06
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1.05
IMPIANTO CITOFOONICO - Senza citofono	0.98
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo globale	1.03
IMPIANTO ANTENNA TV - Nessun impianto	0.95
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0.97
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica ed acustica	1.02
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Parquet	1.04
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1.05
ARREDAMENTO - Senza arredamento	1.00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>1.35</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
-----------------------	---------

Impermeabilizzazione piano interrato	€ 10.000,00
Completamento impianto elettrico (a seguito di danneggiamento per furto finali impianti)	€ 15.000,00
Riparazione finestra locale soggiorno oggetto di attivandalici	€ 1.500,00
Completamento opere di finitura ( battiscopa, ringhiera scale interne, tinteggiatura, completamento bagni ecc.)	€ 15.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 41.500,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.400,00</b>
---------------------------------------	-------------------

**Valore stimato:** € 459.860,30 = ( € 1.400,00 x 1,35x mq. 265,27 - € 41.500,00 )

**Valore complessivo lotto 2 oggetto di perizia allo stato attuale**

nello stato visionato con arrotondamento **€. 460.000,00** (euro quattrocentosessantamila/00)

*considerando a carico dell'assegnatario le spese per l'impermeabilizzazione del piano seminterrato, il completamento dell'impianto elettrico a seguito dei furti, la riparazione della finestra del piano terra oggetto di atti vandalici ed il completamento delle opere di finitura*

**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 che la pratica edilizia va riaperta con rilievo e variante di quanto effettivamente realizzato, con assunzione delle certificazioni necessarie sia strutturali che impiantistiche;
- considerando che la sospensione dell'opera ha causato dei già' visibili deterioramenti di quanto realizzato;

tutto questo considerato, oltre ogni onere di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale a carico dell'assegnatario e senza garanzia sui vizi anche occulti e difetti che la costruzione potrebbe un domani presentare, viene fissata la riduzione ponderata pari al 20% del valore in precedenza determinato, risultando come segue:

**Valore a corpo lotto 2 - base d'asta - con arrotondamento**

**€. 360.000,00** (euro trecentosessantamila/00)( € 1.400,00 x 1,35x 0,80 x mq. 265,27 - € 41.500,00 )

**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 2 – offerta minima - con arrotondamento**

**€. 270.000,00** (euro duecentosettamila/00)

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI – LOTTO 3: Immobile «3»

**Comune:** ROSCIANO (PE)  
**Frazione:** Villa Oliveti  
**Dati catastali:** Fg. 10, num. 1007, sub. 1, num. 1007, sub. 3

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale (121.29+21.82x0.80)	138.74	100%	138.74
Logge, patii e porticati (5.15+21.05)	26.20	35%	9.17
Box auto collegati ai vani principali	22.14	60%	13.28
Giardini esclusivi di ville e villini	468.00	5%	23.40
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>mq 184.59</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare	1.04
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile	1.05
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1.00
VETUSTÀ - Età da 0 a 9 anni	1.00
ESPOSIZIONE - Strade	1.00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Ovest	0.98
LUMINOSITÀ - Nella norma	1.00
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
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica ed acustica	1.02
ARREDAMENTO - Senza arredamento	1.00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>1.23</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Riparazione infisso danneggiato	€ 500,00
Ripristino scossalina copertura danneggiata	€ 1.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 1.500,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 900,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore stimato:** € 202.841.13 = ( € 900,00 x 1,23 x mq 184,59 - € 1.500,00 )

**Valore complessivo lotto 3 oggetto di perizia allo stato attuale**

nello stato visionato con arrotondamento **€. 203.000,00** (euro duecentotremila/00)  
*considerando a carico dell'assegnatario le spese per l'adeguamento*

**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 che la pratica edilizia va riaperta con rilievo e variante di quanto effettivamente realizzato, con assunzione delle certificazioni necessarie sia strutturali che impiantistiche;
- considerando che la sospensione dell'opera ha causato dei già visibili deterioramenti di quanto realizzato;

tutto questo considerato, oltre ogni onere di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale a carico dell'assegnatario e senza garanzia sui vizi anche occulti e difetti che la costruzione potrebbe un domani presentare, viene fissata la riduzione ponderata pari al 20% del valore in precedenza determinato, risultando come segue:

**Valore a corpo lotto 3 - base d'asta - con arrotondamento**

**€. 162.000,00** (euro centosessantaduemila/00)( € 900,00 x 1,23 x 0,80 x mq 184,59 - € 1.500,00 )

**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 3 – offerta minima - con arrotondamento**

**€. 121.500,00** (euro centoventunomilacinquecento/00)

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI – LOTTO 4: Immobile «4»

**Comune:** ROSCIANO (PE)  
**Frazione:** Villa Oliveti  
**Dati catastali:** Fg. 10, num. 979, num. 997, num. 998, num. 1000, num. 1001, num. 141, num. 574, num. 575

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. catastale
Foglio 10, num. 979 (Seminativo arborato)	4.790,00
Foglio 10, num. 997 (Seminativo arborato)	2.503,00
Foglio 10, num. 998 (Uliveto)	22,00
Foglio 10, num. 1000 (Uliveto)	1.249,00
Foglio 10, num. 1001 (Seminativo arborato)	2.769,00
Foglio 10, num. 141 (Seminativo arborato)	2.140,00
Foglio 10, num. 574 (Seminativo arborato)	936,00
Foglio 10, num. 575 (Seminativo arborato)	935,00
<b>Superficie totale</b>	<b>Mq 15.344,00</b>

IMPORTI INCREMENTATIVI	Importo unitario	Quantita	Importo totale
Opere di urbanizzazione realizzate come da SAL 1-2-3 e 4 allegato in copia	€ 318,932.00	1.00	€ 318,932.00
Opere di urbanizzazione realizzate come da ultimo SAL, prima della chiusura del cantiere , allegato in copia	€ 238,386.00	1.00	€ 238,386.00
Materiali a piè d'opera, presenti in cantiere, come da relazione IVG di Pescara, allegato in copia	€ 75,000.00	1.00	€ 75,000.00
<b>Totale</b>			<b>€ 632,318.00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 30.00</b>
---------------------------------------	----------------

**Valore stimato:** € 1.092.638,00 = ( € 30,00 x mq 15.344,00 + € 632.318,00 )

<b>VALORE STIMATO € 1.092.638,00</b>
--------------------------------------

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI – LOTTO 4: Immobile «5»

**Comune:** ROSCIANO (PE)  
**Frazione:** Villa Oliveti  
**Dati catastali:** Fg. 10, num. 981, sub. 2, num. 983, num. 1004, num. 1005, num. 1006

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

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Sup. comm.</b>
Villetta p.la 981 sub 2 - Superficie lorda piano terra e primo	125.00	100%	125.00
Villetta p.la 981 sub 2 - Balconi e porticati	14.15	30%	4.24
Villetta p.la 981 sub 2 - Area esclusiva di pertinenza	219.00	5%	10.95
Villetta p.la 983 - Superficie lorda piano terra e primo	124.56	100%	124.56
Villetta p.la 983 - Balconi e porticati	14.15	30%	4.24
Villetta p.la 983 - Area esclusiva di pertinenza	163.50	5%	8.17
Villetta p.la 1004 - Superficie lorda piano terra e primo	134.76	100%	134.76
Villetta p.la 1004 - Balconi e porticati	12.73	30%	3.81
Villetta p.la 1004 - Area esclusiva di pertinenza	213.00	5%	10.65
Villetta p.la 1005 - Superficie lorda piano terra e primo	138.00	100%	138.00
Villetta p.la 1005 - Balconi e porticati	13.27	30%	3.98
Villetta p.la 1005 - Area esclusiva di pertinenza	264.00	5%	13.20
Villetta p.la 1006 - Superficie lorda piano terra e primo	139.00	100%	139.00
Villetta p.la 1006 - Balconi e porticati	13.40	30%	4.02
Villetta p.la 1006 - Area esclusiva di pertinenza	293.00	5%	14.65
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>mq 739.23</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 150,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore stimato:** € 118.984,50 = € 150,00 x mq 739,23

<b>VALORE STIMATO € 110.884,50</b>
------------------------------------

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI – LOTTO 4 - Immobile «6»

**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	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	100%	201.19
Piano Secondo - Balconi e Logge	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</b>			<b>mq 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 0 a 9 anni	1.00
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
<b>Coefficiente globale</b>	<b>1,22</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:** € 1.468.910,40 = ( € 750,00 x 1,22 x mq 1.621,76 - € 15.000,00 )

<b>VALORE STIMATO € 1.468.910,40</b>
--------------------------------------

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI – LOTTO 4: Immobile «7»

**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	25%	11.02
Piano Terzo - Sottotetti abitabili	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</b>			<b>mq 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 0 a 9 anni	1.00
ESPOSIZIONE - Strade	1.00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Ovest	0.98
FINITURA - Ordinaria	1.00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe B	1.04
<b>Coefficiente globale</b>	<b>1.07</b>

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

**Valore stimato:** € 1.187.066,02 = € 450,00 x 1,07 x mq 2.465,35

<b>VALORE STIMATO € 1.187.066,02</b>
--------------------------------------

### **RIEPILOGO VALORI STIMA LOTTO 4**

Valore stimato immobile "4"	€ 1.092.638,00
Valore stimato immobile "5"	€ 110.884,50
Valore stimato immobile "6"	€ 1.468.910,40
Valore stimato immobile "7"	€ 1.187.066,02
<b>Totale valore di stima lotto 4</b>	<b>€ 3.859.498,92</b>

**Valore complessivo lotto 4 oggetto di perizia allo stato attuale**  
nello stato visionato con arrotondamento **€. 3.859.000,00** (euro tremilionioottocentocinquantanovemila/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 disponibili gli immobili;
- considerando che le pratiche edilizie vanno riaperte con rilievi e varianti di quanto effettivamente realizzato, con assunzione delle certificazioni necessarie sia strutturali che impiantistiche;
- considerando che la sospensione delle opere ha causato dei già visibili deterioramenti di quanto realizzato;

tutto questo considerato, oltre ogni onere di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale a carico dell'assegnatario e senza garanzia sui vizi anche occulti e difetti che la costruzione potrebbe un domani presentare, viene fissata la riduzione ponderata pari al 20% del valore in precedenza determinato, risultando come segue:

**Valore a corpo lotto 4 - base d'asta - con arrotondamento**  
**€. 3.072.000,00** (euro tremilionisettantaduemila/00) (3.859.000,00 x 0,80 -15.000,00)

**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 4 – offerta minima - con arrotondamento**  
**€. 2.304.000,00** (euro duemilionitrecentoquattromila/00)

## 7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Enio Di Girolamo**, con studio in Pescara (PE), Via Aterno n. 52, 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, i più probabili valori complessivi dei cespiti sopra descritti è pari a:

<b>Valore di mercato (lotti 1, 2, 3 e 4)</b>	<b>€ 5.370.000,00</b>
<b>Valore base d'asta – riduzione 20% per mancanza di garanzie – (lotti 1, 2, 3 e 4)</b>	<b>€ 4.270.000,00</b>
<b>Valore di minima offerta Legge 6/08/2015, n. 132 (lotti 1,2, 3 e 4)</b>	<b>€ 3.202.500,00</b>

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Pescara, 19 settembre 2016

Geometra Enio Di Girolamo

## 8. ALLEGATI

- A.1 - Estratto di mappa Lotto 1
- A.2 - Visure catastali lotto 1
- A.3 - Estratto di mappa "Villa IRENE"
- A.4 - Lotto 2 - Foglio 10, p.lla 1003 sub 1, 2 e 3
- A.5 - Lotto 2 - Planimetria p.lla 1003 sub 1 - 2 (abitazione e corte annessa)
- A.6 - Lotto 2 - Planimetria p.lla 1003 sub 3 (autorimessa)
- A.7 - Estratto di mappa "Villa CECILIA"
- A.8 - Lotto 3 - Foglio 10, particella 1007 sub 1, 2 e 3
- A.9 - Lotto 3 - Planimetria catastale unita' in corso di costruzione Elaborato Planimetrico
- A.10 - Estrato di mappa immobile 4
- A.11 - Visura catastale immobile 4
- A.12 - Estratto di mappa p.lle 981, 983, 1004, 1005 e 1006
- A.13 - Visure catastali
- A.14 - Villetta planimetria p.la 981
- A.15 - Villetta planimetria p.la 983
- A.16 - Villetta planimetria p.la 1004
- A.17 - Villetta planimetria p.la 1005
- A.18 - Villetta planimetria p.la 1006
- A.19 - Estratto di mappa condominio "GENZIANA"
- A.20 - Visura catastale condominio "Ginestra"
- A.21 - Condominio "Ginestra" Elaborato planimetrico
- A.22 - Estratto di mappa condominio "AZALEA"
- A.23 - Visura catastale condominio "AZALEA"
- A.24 - Elaborato planimetrico p.la 991
- B.1 - Stralcio planimetria PRG
- B.2 - Permesso di costruire n. 43 del 23 luglio 2011
- B.3 - Tavola permesso di costruire 43/2001
- B.4 - Permesso di costruire n. 43 del 29 luglio 2011
- B.5 - Tavola permesso di costruire 43/2011
- B.6 - Stralcio planimetria PRG - Zona "C" di Espansione
- B.7 - Permesso di costruire n. 15 del 20 febbraio 2012
- B.8 - Tavole permesso di costruire
- B.9 - Permesso di costruire n. 100 del 30 novembre 2009
- B.10 - Tavole permesso di costruire n. 100/2009 n. 100 del 30 novembre 2009
- B.11 - Permesso di costruire n. 7 del 21 febbraio 2011
- B.12 - Tavole allegate permesso di costruire
- C. - Documentazione fotografica
- D.1 - Relazione notarile fatta eseguire dalla "BARRCLAYS BANK PLC"
- D.2 - Visure ipotecarie
- D.3 - Lavori di urbanizzazione eseguiti sul lotto come da SAL dell'impresa esecutrice
- D.4 - Stima materiali da costruzione presenti in cantiere e non ancora installati
- D.5 - Link presentazione progetto "Borgo San Benedetto"