

Geometra Di Girolamo Enio

Via Aterno, 140

65100 - PESCARA (PE)

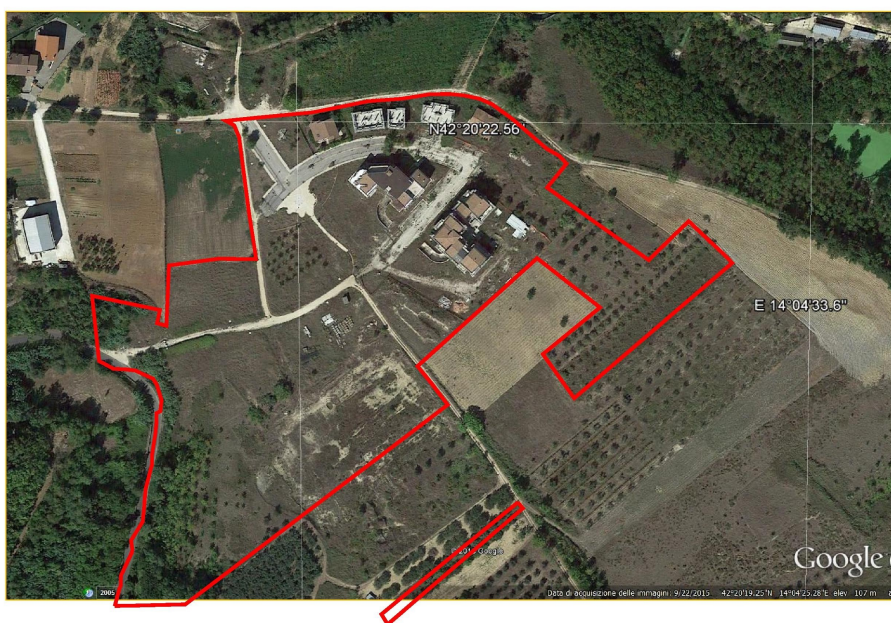
Telefono: 08554778

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

VALUTAZIONE DI UN LOTTO denominato "4 bis" FACENTE PARTE DEGLI IMMOBILI
ACQUISITI ALLA PROCEDURA del Fallimento VALSERENIA S.r.l. - RGF 147/2014

Giudice delegato Dott. Nicolò Stanzani Maserati

Curatore Fallimentare Avv. Paola Bulgarelli



Enio Di Girolamo



Pescara, 22 settembre 2020

Geometra Enio Di Girolamo

RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti , via Colle di Popoli n. sn.

COMMITTENTI

- Curatore Fallimentare avv. Bulgarelli Paola e
- Giudice delegato Dott. Nicolò Stanzani Maserati.

CONSULENTE TECNICO

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

METODOLOGIA DI STIMA

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

INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
1.2 Metodo di accertamento e di stima	1
2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	1
2.1 Ubicazione	1
2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate	1
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia	1
2.4 Prologo	1
2.5 Descrizione del lotto 4 bis	2
2.6 Vincoli urbanistici	2
2.7 Iscrizioni ipotecarie	2
2.8 Costi a carico dell'aggiudicatario	3
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	3
4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI	4
5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO	7
6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI	8
7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	9
8. ALLEGATI	9

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Enio Di Girolamo**, con studio in Pescara (PE), Via Aterno n. 140, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pescara al n. 523, a seguito dell'incarico di C.T.U ricevuto in data 25 agosto 2020 da Curatore Fallimentare Avv. Bulgarelli Paola e Giudice Delegato Dott. Nicolò Stanzani Maserati al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

Valutazione di un lotto, per cui è stata inoltrata manifestazione di interesse e un'offerta irrevocabile di acquisto porzione del lotto n. 4 della procedura fallimentare in oggetto denominato "lotto 4 Bis".

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluoghi svolto in data 09/09/2020

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

Il lotto oggetto della presente perizia, è ubicato nel Comune di Rosciano (PE), frazione di Villa Oliveti, via Colle di Popoli sn.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

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

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

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di quelli definiti per il lotto 4 in sede della stima iniziale ed abbattuti del 20% per ogni asta andata deserta e degli incrementi dovuti alle opere di urbanizzazione esistenti.

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.

2.4 Prologo

Il compendio immobiliare, di cui è porzione il "**lotto 4bis**" 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".

L'intervento prevedeva 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.

Era prevista la realizzazione di circa 300 unità abitative divise tra abitazioni in ville, fabbricati a schiera, condomini, negozi di prossimità, ristoranti, asilo, centro sportivo e servizi sanitari.

Ha seguito del fallimento della soc. Valserenia S.r.l., l'attività edilizia è stata sospesa ed attualmente risulta realizzato (parzialmente) solo una piccola parte dell'intervento complessivo, che interessa un'area di circa 10.000 mq. di cui il lotto "**4 Bis**" è porzione.

La posizione, marginale e periferica del lotto "4bis", rispetto all'intervento, consente la sua vendita separata senza che ciò infici e/o riduca la validità del progetto originario.

2.5 Descrizione del lotto 4 bis

Il lotto ha forma rettangolare con una piccola protuberanza sul lato Sud Ovest.

Ha la superficie complessiva di mq. 1150 ed è composto dalle porzioni di due particelle del foglio 10 del comune di Rosciano e precisamente:

- porzione della particella 979, denominata 979 sub a della superficie di mq. 395,00;
- porzione della particella 997, denominata 997 sub a della superficie di mq. 755,00;

e pertanto, **prima dell'emissione del decreto di trasferimento, si dovrà provvedere al frazionamento catastale** che assegnerà nuovi identificativi alle porzioni suddette.

Il lotto ha giacitura pianeggiante ed accesso diretto dalla strada comunale "Colle di Popoli" da un lato e dalla strada di lottizzazione dell'intervento "Borgo San Benedetto" dall'altro (quest'ultima in corso di costruzione).

Dal sopralluogo si è evidenziato:

- che la strada di accesso è costituita da una strada "bianca" ad uso rurale con carreggiata non più larga di ml. 3,00;
- che il lotto è attualmente impraticabile data la folta vegetazione naturale presente (vedere documentazione fotografica allegata) dovuta alla mancata manutenzione;
- sul lotto **la presenza di alcuni cumuli di rifiuti, costituiti da materiali inerti provenienti da demolizioni, da un esame visivo non si è rilevato la presenza di materiali pericolosi;**
- il lotto, nell'angolo Sud Ovest è servito dalla rete elettrica, dalla fogna acque bianche, dalla rete idrica (non allacciata alla rete pubblica) e da quella irrigua. Si evidenzia anche la presenza della fogna acque nere, ma la stessa non è allacciata alla fogna comunale.

2.6 Vincoli urbanistici

Il lotto è soggetto ai seguenti vincoli:

- nel PRG vigente ed adottato del Comune di Rosciano, lo stesso ricade in zona "C di espansione", soggetto a piano di lottizzazione convenzionata ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.U.R. n. 18/83 e succ. modif. ed integr. che tra gli altri standard urbanistici prevede il lotto minimo di mq. 10.000;
- Idrogeologico;
- Paesistico;
- Sismico, il comune di Rosciano è dichiarato sismico di zona 2.

2.7 Iscrizioni ipotecarie

Sul lotto 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

Le visure ipotecarie sono state allegate alla perizia originaria alla quale si fa riferimento.

2.8 Costi a carico dell'aggiudicatario

I seguenti costi non sono stati quantificati in sede di perizia, in quanto trattasi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano privi quindi di garanzia e precisamente:

- eventuale tipo di frazionamento da eseguirsi entro la data di emissione del decreto di trasferimento;
- lo smaltimento dei cumuli di rifiuti presenti sul lotto (vedere documentazione fotografica);
- la pulizia del lotto stesso da tutta la vegetazione esistente (vedere documentazione fotografica allegata);
- qualsiasi altra spesa inerente la messa in possesso del lotto.

Detti costi sono a totale carico dell'aggiudicatario.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) Immobile sito in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti , via Colle di Popoli n. sn, censito al foglio 10, particella 979 sub. a, particella 997 sub. a (vedasi *Scheda immobile n. 1* e *Scheda di valutazione n. 1*).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

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

Dati catastali

- Catasto Terreni, foglio 10, particella 979, sub. a, qualità Seminativo arborato, mq 395, classe 3, reddito dominicale € 1,84, reddito agrario € 1,52
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 997, sub. a, qualità Seminativo arborato, mq 755, classe a, reddito dominicale € 4,68, reddito agrario € 4,28

Descrizione dell'immobile e confini

Il lotto così come individuato ha la superficie complessiva di mq. 1150,00 e, nel PRG vigente ed in quello adottato, come di seguito meglio specificato, ricade in "zona C di espansione".

Ha giacitura pianeggiante ed accesso diretto dalla strada comunale "Colle di Popoli".

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.

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 confina con la strada comunale Colle di Popoli, Del Conte Giampietro, restante proprietà Valserenia S.r.l., salvo altri.

Il lotto, così come individuato è costituito dalle porzioni delle particelle 979/a e 997/a (già facenti parte del lotto 4 del compendio di cui alla procedura fallimentare del Tribunale di Reggio Emilia R.G. n. 147/2014), ha superficie complessiva di mq. 1150 e costituisce un area edificabile ancora libera.

Norme Piano Urbanistico

Piano Regolatore Generale Vigente

Zona "C" di espansione

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

ZONA C DI ESPANSIONE"

La destinazione d'usodi 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 AmbitoPescarese.

In tali zone il Piano si attua a mezzo di strumento urbanistico preventivo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione Convenzionata) e deve comprendere l'interaarea 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

Norme Piano Urbanistico (... segue)

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:

$I_p = 20\%$

$A = 1/100 \text{ mq}$

$A_r = 3/100 \text{ mq}$

omissis.....

Piano Regolatore Generale Adottato con delibera de Consiglio Comunale di Rosciano n. 34 del 09/04/2019

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

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

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

3. È consentita la predisposizione di varianti ai Pdl in Atto in conformità alle norme indicate nell’ articolo regolante l’ edificazione per la “Zona Omogenea C2”.

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

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 979 (parte) 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. 15459/9627: Particelle 979 (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 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 997 ex particella 127 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 catastale (allegato A.1)

Visure catastali

- Visure catastali: Le visure si riferiscono alle particelle intere che dovranno essere frazionate prima dell'emissione del decreto di trasferimento (allegato A.2)

Situazione urbanistica

Il lotto, così come individuato ha una superficie complessiva di mq. 1150,00 e nel PRG vigente ed adottato ricade in zona "C di espansione".

E' accessibile dalla strada comunale "vicinale Colle di Popoli".

Ha giacitura pianeggiante.

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

Indice territoriale 1 mc./mq.

- Stralcio planimetria PRG vigente lotto 4bis (allegato B.1)
- Stralcio planimetria PRG adottato lotto 4bis (allegato B.2)

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 è sismico ricadente in zona 2

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 - IMMOBILE «1»

Comune: ROSCIANO (PE)
Frazione: Villa Oliveti
Indirizzo: via Colle di Popoli n. sn
Dati catastali: Fg. 10, num. 979, sub. a, num. 997, sub. a

CALCOLO SUPERFICIE	Superficie catastale
Foglio 10, num. 979, sub. a (Seminativo arborato)	395,00
Foglio 10, num. 997, sub. a (Seminativo arborato)	755,00
Superficie totale	mq 1.150,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
Riduzione valore di 1/5 per prima asta andata deserta	0,80
Riduzione valore di 1/5 per seconda asta andata deserta	0,80
Riduzione valore di 1/5 per terza asta andata deserta	0,80
Riduzione valore di 1/5 per quarta asta andata deserta	0,80
Riduzione valore di 1/5 per quinta asta andata deserta	0,80
Riduzione valore di 1/5 per sesta asta andata deserta	0,80
Coefficiente globale	0,26

IMPORTI INCREMENTATIVI	Importo unitario	Quantita	Importo totale
Incidenza opere di urbanizzazione a servizio del lotto (quota percentuale)	€ 3.000,00	1,00	€ 3.000,00
		Totale	€ 3.000,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 30,00
---------------------------------------	----------------

Valore catastale: € 733,50
Valore stimato: € 11.970,00 = (€ 30,00 x 0,26 x mq 1.150,00 + € 3.000,00)
Valore stimato arrotondato: € 11.970,00

VALORE STIMATO € 11.970,00
(euro undicimilanovecentosettanta/00)

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

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

DICHIARA

che, all'attualità, i più probabili valori complessivi dei cespiti sopra descritti è pari a:

Valore di mercato lotto "4 bis" € 11.970,00

Valore base d'asta – riduzione 20% per mancanza di garanzie = €. 9576,00 (11.970,00 * 0,80)

Valore di minima offerta Legge 6/08/2015, n. 132 = €. 7182,00 (11.970,00 * 0,80 * 0,75)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Pescara, 22 settembre 2020



Geometra Enio Di Girolamo

8. ALLEGATI

- A.1** - Estratto di mappa catastale
- A.2** - Visure catastali
- B.1** - Stralcio planimetria PRG vigente lotto 4bis
- B.2** - Stralcio planimetria PRG adottato lotto 4bis
- C.** - Documentazione fotografica

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

VALUTAZIONE DI UN LOTTO denominato "4 bis" FACENTE PARTE DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALLA PROCEDURA del Fallimento VALSERENIA S.r.l. - RGF 147/2014

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

A. SITUAZIONE IPO-CATASTALE

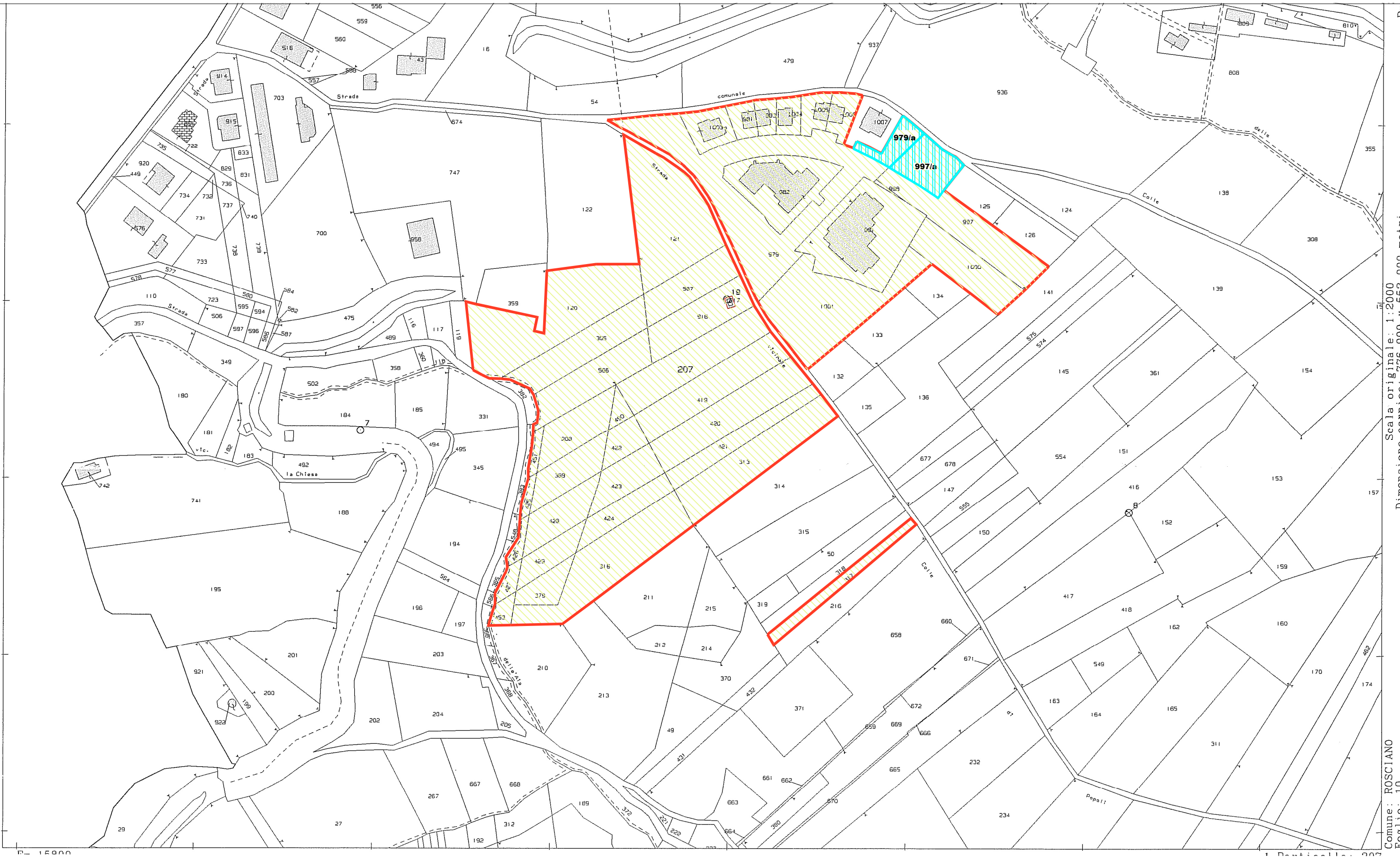
A.1 - Estratto di mappa catastale
A.2 - Visure catastali

Pescara, 22 settembre 2020



Geometra Enio Di Girolamo

N=76100



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

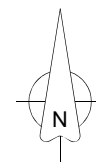
Comune: ROSCIANO
Foglio: 10

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

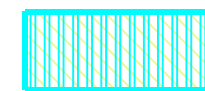
Comune di Rosciano, Foglio 10

Particelle: 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, 916, 979, 981, 982, 983, 991, 997, 998, 1000, 1001, 1003, 1004, 1005 e 1006.

Scala 1: 2000



**Contorno Aree di proprietà'
soc. Valserenia S.r.l.**



**Lotto 4 bis oggetto di
perizia**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2020

Data: 17/09/2020 - Ora: 10.43.22 Fine

Visura n.: T86538 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROSCIANO (Codice: H562)
Catasto Terreni	Provincia di PESCARA
	Foglio: 10 Particella: 979

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	10	979		-	SEMIN 3 ARBOR	47 90		Euro 22,26	Euro 18,55	FRAZIONAMENTO del 08/08/2016 protocollo n. PE0067918 in atti dal 08/08/2016 presentato il 08/08/2016 (n. 67918.2/2016)
Notifica						Partita				
Annotazioni				di immobile: comprende il fg. 10 n. 992.995						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VALSERENIA S.R.L. con sede in RUBIERA	02241160353*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2020

Data: 17/09/2020 - Ora: 10.45.17 Fine

Visura n.: T87827 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROSCIANO (Codice: H562)
Catasto Terreni	Provincia di PESCARA
	Foglio: 10 Particella: 997

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	10	997		-	SEMIN 2 ARBOR	25 03		Euro 15,51	Euro 14,22	FRAZIONAMENTO del 08/08/2016 protocollo n. PE0067918 in atti dal 08/08/2016 presentato il 08/08/2016 (n. 67918.1/2016)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VALSERENIA S.R.L. con sede in RUBIERA	02241160353*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

VALUTAZIONE DI UN LOTTO denominato "4 bis" FACENTE PARTE DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALLA PROCEDURA del Fallimento VALSERENIA S.r.l. - RGF 147/2014

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

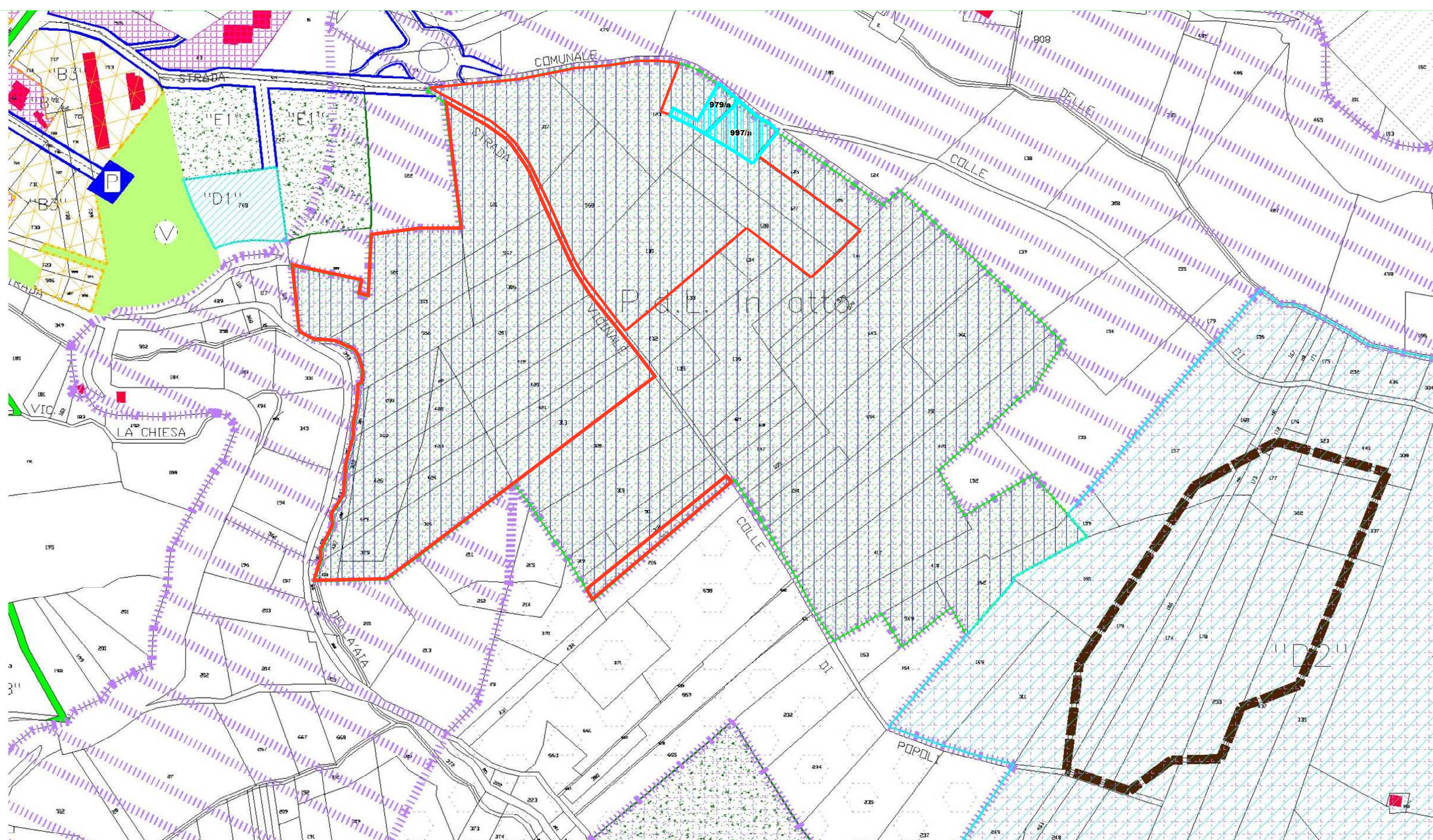
B. SITUAZIONE URBANISTICA

- B.1 - Stralcio planimetria PRG vigente lotto 4bis*
B.2 - Stralcio planimetria PRG adottato lotto 4bis

Pescara, 22 settembre 2020



Geometra Enio Di Girolamo



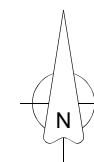
STRALCIO PLANIMETRIA P.R.G. VIGENTE

Zona "C" di Espansione

Comune di Rosciano, Foglio 10

Particelle: 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, 916, 979, 981, 982, 983, 991, 997, 998, 1000, 1001, 1003, 1004, 1005 e 1006.

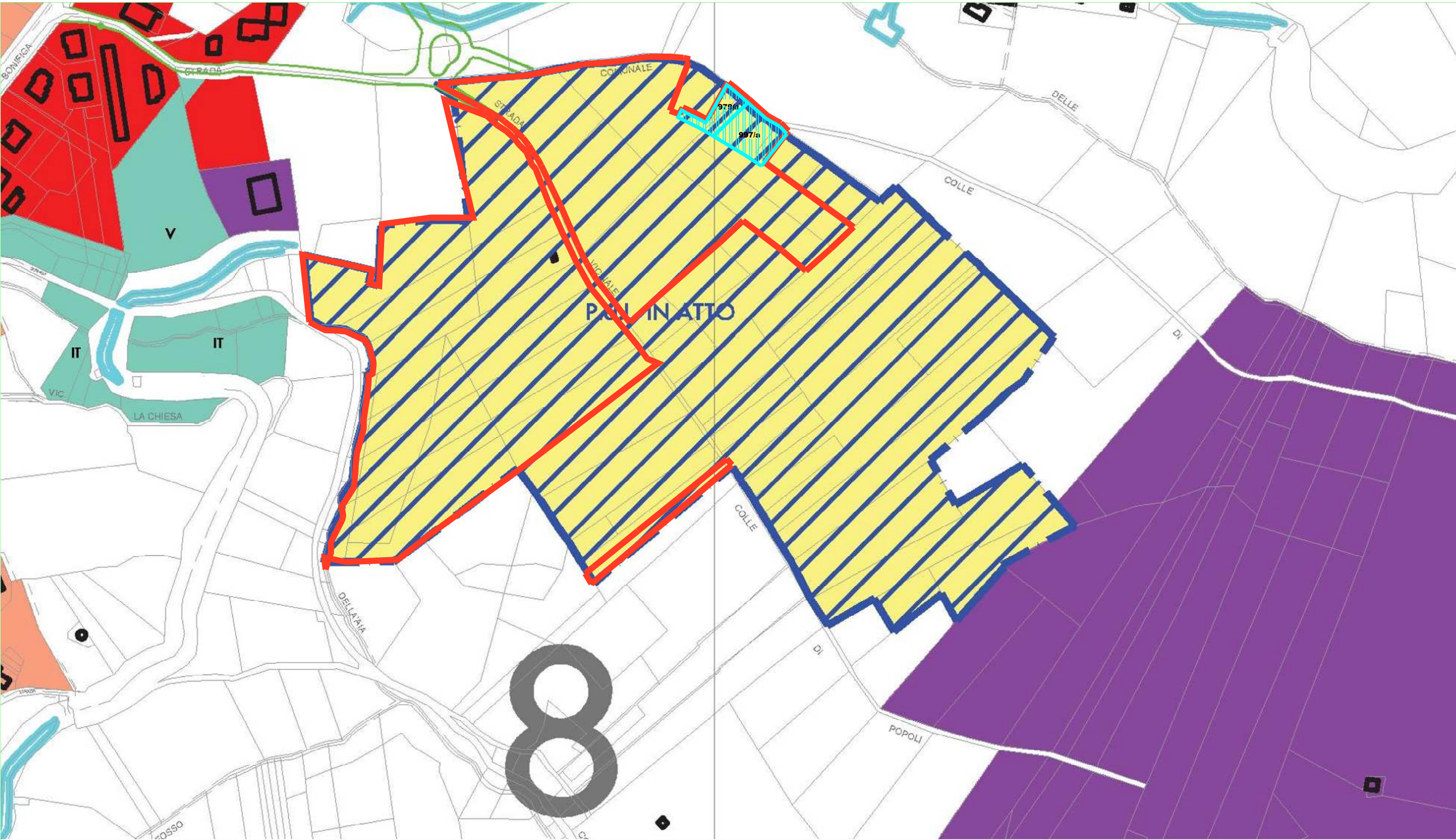
Scala 1: 2000



Aree di proprietà soc. Valserenia S.r.l.



Lotto 4 bis oggetto di perizia



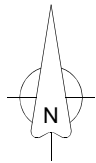
STRALCIO PLANIMETRIA P.R.G. ADOTTATO

Zona "C" di Espansione

Comune di Rosciano, Foglio 10

Particelle: 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, 916, 979, 981, 982, 983, 991, 997, 998, 1000, 1001, 1003, 1004, 1005 e 1006.

Scala 1: 2000



Aree di proprieta' soc. Valserenia S.r.l.



**Lotto 4 bis oggetto di
perizia**

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

VALUTAZIONE DI UN LOTTO denominato "4 bis" FACENTE PARTE DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALLA PROCEDURA del Fallimento VALSERENIA S.r.l. - RGF 147/2014

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

C. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- C.1 - Ingresso lotto dalla strada "Colle di Popoli"*
C.2 - Vista lotto lato urbanizzazione "BSB"
C.3 - Vista lotto lato Sud Est

Pescara, 22 settembre 2020



Geometra Enio Di Girolamo



Fotografia C.1 - Ingresso lotto dalla strada "Colle di Popoli"



Fotografia C.2 - Vista lotto lato urbanizzazione "BSB"



Fotografia C.3 - Vista lotto lato Sud Est