

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

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

dott. Niccolò Stanzani Maserati

Curatore Fallimentare Avv. Paola Bulgarelli

A. SITUAZIONE IPO-CATASTALE

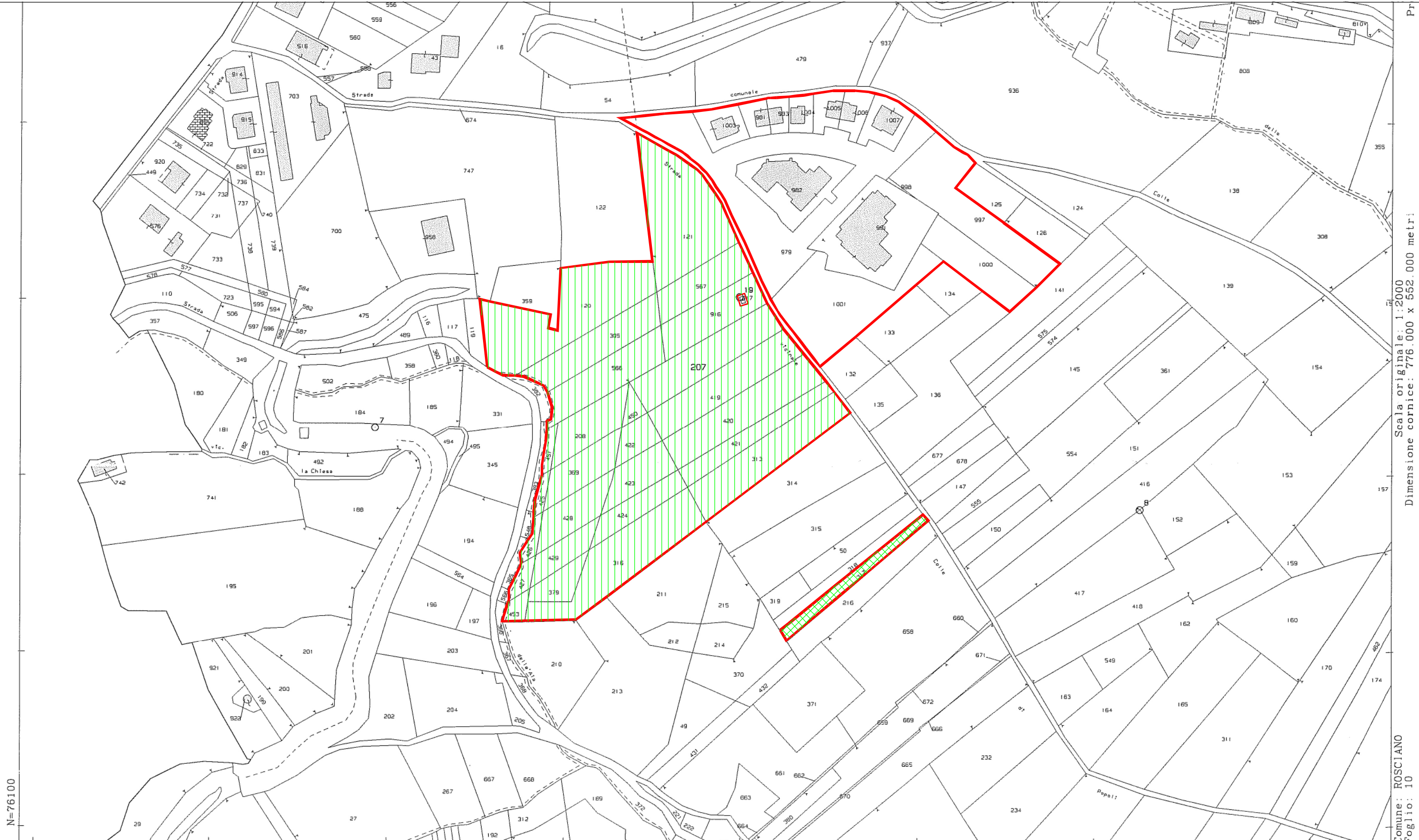
A.1 - Estratto di mappa Lotto 1
A.2 - Visure catastali lotto 1

Niccolò Stanzani Maserati



Pescara, 22 marzo 2023

Geometra Enio Di Girolamo

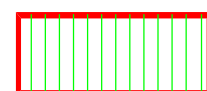
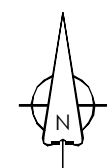


N=76100

Pr
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
 Scala 1: 2000



LOTTO n. 1



Contorno Area di proprietà
 soc. Valserenia S.r.l.

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di ROSCIANO (H562) provincia PESCARA



Soggetto richiesto:

VALSERENIA S.R.L. sede RUBIERA (RE) (CF: 02241160353)

Totali immobili: di catasto fabbricati 21, di catasto terreni 36

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di ROSCIANO (H562)

Numero immobili: 3



Immobile di catasto terreni - n.22

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **207**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 8,04 Lire 15.570**; agrario **Euro 5,36 Lire 10.380**

Superficie: **1.730 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Partita: **4286**

Direzione Provinciale di Pescara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Immobile di catasto terreni - n.23

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **208**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 4,42 Lire 8.550**; agrario **Euro 2,94 Lire 5.700**

Superficie: **950 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Partita: **4286**



Immobile di catasto terreni - n.24

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **450**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,74 Lire 1.440**; agrario **Euro 0,50 Lire 960**

Superficie: **160 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Partita: **4286**



Immobile di catasto terreni - n.25

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **451**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,05 Lire 2.030**; agrario **Euro 0,34 Lire 653**

Superficie: **145 m²**

Particella con qualità: **CANNETO** di classe **U**

Partita: **2672**

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 22 al n. 25 - totale righe intestati: 1

1. **VALSERENIA S.R.L. (CF 02241160353)** sede in RUBIERA (RE) Diritto di: Proprieta' per 1/1

Direzione Provinciale di Pescara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di ROSCIANO (H562)
Numero immobili: 4 Reddito dominicale: **euro 14,25** Reddito agrario: **euro 9,14** Superficie: **2.985 m²**



Immobile di catasto terreni - n.26

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **120**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 14,46 Lire 27.990**; agrario **Euro 9,64 Lire 18.660**

Superficie: **3.110 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Partita: **1635**



Immobile di catasto terreni - n.27

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **121**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 13,71 Lire 26.550**; agrario **Euro 11,43 Lire 22.125**

Superficie: **2.950 m²**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**

Partita: **1635**

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 26 al n. 27 - totale righe intestati: 1**

1. **VALSERENIA S.R.L. (CF 02241160353)** sede in RUBIERA (RE) Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di ROSCIANO (H562)
Numero immobili: 2 Reddito dominicale: **euro 28,17** Reddito agrario: **euro 21,07** Superficie: **6.060 m²**

Direzione Provinciale di Pescara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Immobile di catasto terreni - n.28

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **305**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 6,74 Lire 13.050**; agrario **Euro 4,49 Lire 8.700**

Superficie: **1.450 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Partita: **6998**



Immobile di catasto terreni - n.29

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **567**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 4,74 Lire 9.180**; agrario **Euro 3,95 Lire 7.650**

Superficie: **1.020 m²**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**

Partita: **6536**

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 28 al n. 29 - totale righe intestati: 1

1. **VALSERENIA S.R.L. (CF 02241160353)** sede in RUBIERA (RE) Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di **ROSCIANO (H562)**

Numero immobili: **2** Reddito dominicale: **euro 11,48** Reddito agrario: **euro 8,44** Superficie: **2.470 m²**



Immobile di catasto terreni - n.30

Direzione Provinciale di Pescara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**
Foglio **10** Particella **313**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 11,65 Lire 22.560**; agrario **Euro 10,68 Lire 20.680**
Superficie: **1.880 m²**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**
Partita: **3723**



Immobile di catasto terreni - n.37

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**
Foglio **10** Particella **316**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 11,16 Lire 21.600**; agrario **Euro 7,44 Lire 14.400**
Superficie: **2.400 m²**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**
Partita: **3723**



Immobile di catasto terreni - n.38

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**
Foglio **10** Particella **369**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 11,13 Lire 21.560**; agrario **Euro 5,91 Lire 11.440**
Superficie: **880 m²**
Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **2**
Partita: **2675**

Direzione Provinciale di Pescara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Immobile di catasto terreni - n.39

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **379**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 6,07 Lire 11.760**; agrario **Euro 3,22 Lire 6.240**

Superficie: **480 m²**

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **2**

Partita: **3723**



Immobile di catasto terreni - n.40

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **419**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 8,09 Lire 15.660**; agrario **Euro 6,74 Lire 13.050**

Superficie: **1.740 m²**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**

Partita: **2675**



Immobile di catasto terreni - n.41

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **420**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 8,65 Lire 16.740**; agrario **Euro 7,20 Lire 13.950**

Superficie: **1.860 m²**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**

Partita: **2673**



Immobile di catasto terreni - n.42

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **422**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,41 Lire 2.730**; agrario **Euro 1,52 Lire 2.940**

Superficie: **420 m²**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **4**

Partita: **2675**

Direzione Provinciale di Pescara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Immobile di catasto terreni - n.43

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **423**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 2,58 Lire 5.005**; agrario **Euro 2,78 Lire 5.390**

Superficie: **770 m²**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **4**

Partita: **2673**



Immobile di catasto terreni - n.44

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **425**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,72 Lire 1.400**; agrario **Euro 0,23 Lire 450**

Superficie: **100 m²**

Particella con qualità: **CANNETO** di classe **U**

Partita: **2675**



Immobile di catasto terreni - n.45

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **426**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,94 Lire 1.820**; agrario **Euro 0,30 Lire 585**

Superficie: **130 m²**

Particella con qualità: **CANNETO** di classe **U**

Partita: **2673**



Immobile di catasto terreni - n.46

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **428**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 11,01 Lire 21.315**; agrario **Euro 5,84 Lire 11.310**

Superficie: **870 m²**

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **2**

Partita: **2673**



Immobile di catasto terreni - n.47

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **453**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,27 Lire 2.450**; agrario **Euro 0,41 Lire 788**

Superficie: **175 m²**

Particella con qualità: **CANNETO** di classe **U**

Partita: **3723**

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 36 al n. 47 - totale righe intestati: 1

1. **VALSERENIA S.R.L. (CF 02241160353)** sede in RUBIERA (RE) Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di ROSCIANO (H562)

Numero immobili: **12** Reddito dominicale: **euro 74,68** Reddito agrario: **euro 52,27** Superficie: **11.705 m²**



Immobile di catasto terreni - n.48

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **916**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 5,36**; agrario **Euro 4,47**

Superficie: **1.153 m²**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**

> Intestazione attuale dell'immobile n. 48 - totale righe intestati: 1

1. **VALSERENIA S.R.L. (CF 02241160353)** sede in RUBIERA (RE) Diritto di: Proprieta' per 1/1

Direzione Provinciale di Pescara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di ROSCIANO (H562)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 5,36** Reddito agrario: **euro 4,47** Superficie: **1.153 m²**



Immobile di catasto terreni - n.49

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **317**

Dati di classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 3,69**

agrario **Euro 2,33**

Superficie: **600 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 3,23	Euro 0,46
Reddito agrario	Euro 1,94	Euro 0,39
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	500	100
Qualità	ULIVETO	SEMIN ARBOR
Classe	1	3

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 49 - totale righe intestati: 1**

1. VALSERENIA S.R.L. (CF 02241160353) sede in RUBIERA (RE) Diritto di: Proprieta' per 1/1



Immobile di catasto terreni - n.52

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **566**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 6,27 Lire 12.150**; agrario **Euro 4,18 Lire 8.100**

Superficie: **1.350 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Partita: **6536**

> Intestazione attuale dell'immobile n. 52 - totale righe intestati: 1

1. **VALSERENIA S.R.L. (CF 02241160353)** sede in RUBIERA (RE) Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di **ROSCIANO (H562)**

Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 6,27** Reddito agrario: **euro 4,18** Superficie: **1.350 m²**



Immobile di catasto terreni - n.53

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **421**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 3,86 Lire 7.470**; agrario **Euro 3,21 Lire 6.225**

Superficie: **830 m²**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**

Partita: **2674**



Immobile di catasto terreni - n.54

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **424**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 2,35 Lire 4.550**; agrario **Euro 2,53 Lire 4.900**

Superficie: **700 m²**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **4**

Partita: **2674**

Direzione Provinciale di Pescara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Immobile di catasto terreni - n.55

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **427**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,23 Lire 2.380**; agrario **Euro 0,40 Lire 765**

Superficie: **170 m²**

Particella con qualità: **CANNETO** di classe **U**

Partita: **2674**



Immobile di catasto terreni - n.56

Dati identificativi: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)**

Foglio **10** Particella **429**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 7,34 Lire 14.210**; agrario **Euro 3,89 Lire 7.540**

Superficie: **580 m²**

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **2**

Partita: **2674**

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 53 al n. 56 - totale righe intestati: 1

1. **VALSERENIA S.R.L. (CF 02241160353)** sede in RUBIERA (RE) Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di **ROSCIANO (H562)**

Numero immobili: **4** Reddito dominicale: **euro 14,78** Reddito agrario: **euro 10,03** Superficie: **2.280 m²**

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di ROSCIANO (H562)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 13,26** Reddito agrario: **euro 12,16** Superficie: **2.140 m²**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **21**

Catasto Terreni

Totale immobili: **36** Reddito dominicale: **euro 237,76** Reddito agrario: **euro 180,34** Superficie: **42.282 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 5,40

Legenda

a) F/3: Unita` in corso di costruzione

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

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

dott. Niccolò Stanzani Maserati

Curatore Fallimentare Avv. Paola Bulgarelli

B. SITUAZIONE URBANISTICA

B.1 - Stralcio planimetria PRG

Ni Di Girolamo



Pescara, 22 marzo 2023

Geometra Enio Di Girolamo

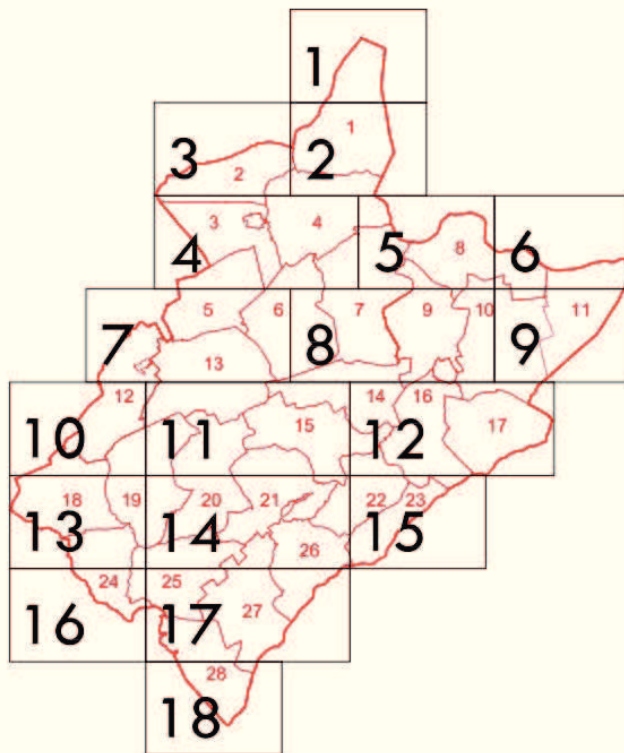


Comune di Rosciano

Provincia di Pescara



Piano Regolatore Generale



ADOTTATO a seguito di
osservazioni approvate
dal C.C. con delibera
n 4
del 02/03/2020

APPROVATO
dal C.C. con delibera
n _____
del _____

Vice-Sindaco

Costantino De Micheli

Segretario Generale

dott. Gianni Di Gaetano

Progettisti

ing. Mario Crivelli

arch. Ilenia Ascenzo

Supporto tecnico normativo

arch. Francesca Ranalli

Collaborazioni

dott. arch. Antonio Stanca

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



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



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

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

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

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

5. Funzioni fondamentali:

- FUNZIONE RESIDENZIALE. Sono consentite tutte le classi di destinazione;
- FUNZIONE PRODUTTIVA. Sono consentite le seguenti classi di destinazione:
 - artigianale produttivo;
 - artigianale di servizio;
 - magazzini, rimesse e depositi;
 - laboratori di ricerca;
 - attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi (es. mense, ristoranti, ecc.);
 - esercizi commerciali di vicinato;
 - esercizi commerciali della media distribuzione;
 - esercizi commerciali della grande distribuzione;
 - impianti di erogazione di carburanti;
 - pubblici esercizi;
 - discoteche, sale da gioco e simili;
 - alberghi, motel, ristoranti e simili;
 - villaggi turistici;
 - area di sosta per camper;
 - aree ludico sportive.
- SERVIZI PUBBLICI E D’INTERESSE PUBBLICO. Sono consentite tutte le classi di destinazione;
- ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI. Sono consentite tutte le classi di destinazione:
 - viabilità;
 - parcheggi;
 - verde pubblico;
 - impianti sportivi;
 - parchi;
 - impianti di depurazione solo se funzionali al servizio dell’area ricadente nel PdL;
 - impianti tecnologici per servizi pubblici ed interesse pubblico.

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



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

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

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

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

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

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

aree a standard	minimo 24 mq/abitante
indice di edificabilità territoriale (IT) massimo	mc/mq 1,2
indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo	50%
indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo	40%
indice di copertura (IC) massimo	50%
altezza dell'edificio (H) massima	ml 9,00
numero dei piani seminterrato e fuori terra massimo	n. 3
distacco minimo dal ciglio stradale (DS)	ml 5,00
distacco minimo dal confine (DC)	ml 5,00
distacco minimo tra fabbricati (DF)	ml 10,00
sezione minima stradale	ml 10,00 compreso i marciapiedi per la strada principale ml. 7,00 per la viabilità secondaria

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



13. Il Piano deve prevedere un adeguato sistema di raccolta delle acque meteoriche e di un apposito sistema di smaltimento in fossati naturali, onde evitare dilavamenti superficiali e danni ai terreni limitrofi.

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

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.



CAPO 5 – Altre zone

ART. 34 – Zona omogenea “E” – Agricola.

1. Le zone agricole sono tutte le zone destinate all'esercizio dell'attività agricola, e comunque all'esercizio di attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

2. Nelle zone agricole sono ammessi interventi legati al dettato degli artt. 70, 71 e 72 della L.R. 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto degli indici di seguito riportati. - È consentito in tale zona anche l'esercizio delle attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti delle norme regionali in materia.

3. La distanza tra fabbricati non potrà mai essere inferiore a ml.10,00, ad esclusione delle pertinenze (autorimesse, cantine e ripostigli) del fabbricato principale e della stessa proprietà, con il minimo assoluto di ml. 5,00. La distanza tra fabbricati abitativi e pertinenze o fabbricati accessori di altra proprietà non potrà mai essere inferiore a ml.10,00.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non potrà in nessun caso essere inferiore alla metà dell'altezza complessiva del fabbricato, con il minimo assoluto di ml. 5,00. E' ammessa la costruzione a confine o ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine, previo accordo tra i confinanti previo accordo tra i confinanti a mezzo di scrittura privata tra le parti.

Distanze dalle strade: ml.20,00 : per le recinzioni ml. 3,00.

I fabbricati non possono avere più di tre piani, compreso il seminterrato, il sottotetto abitabile, il sottotetto non abitabile ed escluso lo scantinato completamente interrato;

Gli annessi agricoli possono esclusivamente essere posizionati al piano terra, al piano seminterrato o al piano interrato del fabbricato.

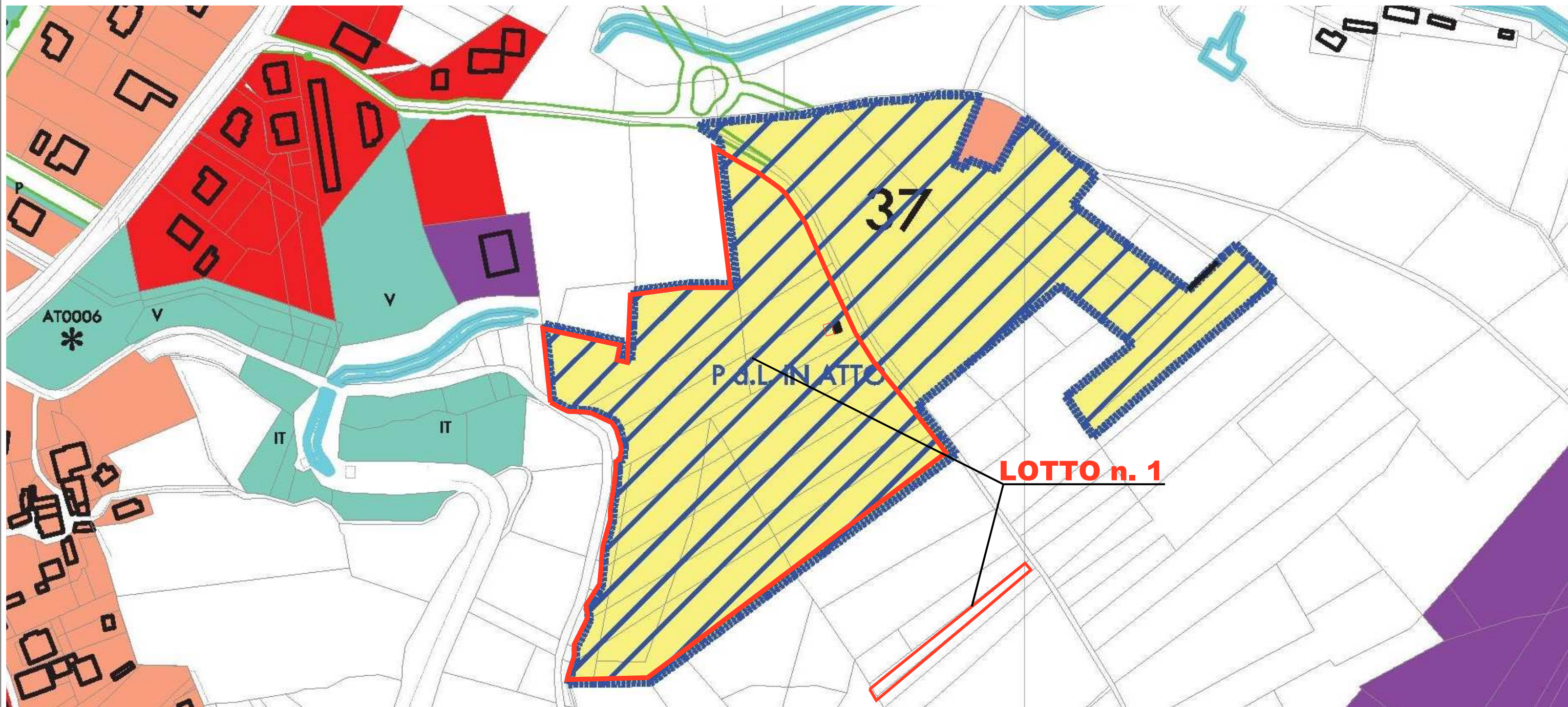
Salvo diversa disposizione della normativa Statale e Regionale vigente, le stalle ed i ricoveri animali, devono essere posti ad una distanza minima di ml. 30,00 dalle abitazioni e da spazi o strade pubbliche.

Indipendentemente dall'esistenza dell'unità minima aziendale, per tutti gli edifici esistenti, alla data di approvazione della variante generale, è ammesso un ampliamento “una tantum” della volumetria



residenziale legittimamente realizzata, pari ad un massimo del 20% della volumetria residenziale esistente, a condizione che non sia previsto l'aumento del numero delle unità immobiliari autorizzate nel fabbricato esistente e che non sia già stato utilizzato l'ampliamento "una tantum" consentito dai previgenti PRG, sempre nel rispetto del limite previsto all'art. 70 della L.R. 18/83.

4. Per gli interventi realizzati Al sensi dell'art. 72 della L.R. 18/83 dovranno essere realizzati parcheggi privati in misura non inferiore al 10% della superficie coperta.



STRALCIO PLANIMETRIA PRG
 Comune di Rosciano, Foglio 10

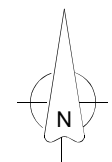


Particelle in zona "PDL in atto": 421, 424, 427, 429, 313, 316, 369, 379, 419, 420, 422, 423, 425, 426, 428, 453,,566, 305, 567, 120, 121, 207, 208, 450, 451, 916



Particella in zona "E Agricola": 317

Scala 1: 2000



LOTTO n. 1

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

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

dott. Niccolò Stanzani Maserati

Curatore Fallimentare Avv. Paola Bulgarelli

C. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- C.1 - Vista lotto dalla strada comunale colle di Popoli direzione SUD*
- C.2 - Vista lotto dal condominio "AZALEA" direzione Ovest*
- C.3 - Vista lotto da strada comunale*
- C.4 - Vista porzione lotto parzialmente urbanizzato*

Enio Di Girolamo



Pescara, 22 marzo 2023

Geometra Enio Di Girolamo



Fotografia C.1 - Vista lotto dalla strada comunale colle di Popoli direzione SUD



Fotografia C.2 - Vista lotto dal condominio "AZALEA" direzione Ovest



Fotografia C.3 - Vista lotto da strada comunale



Fotografia C.4 - Vista porzione lotto parzialmente urbanizzato