

Geometra Di Girolamo Enio
Via Aterno, 42
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

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

A. SITUAZIONE IPO-CATASTALE

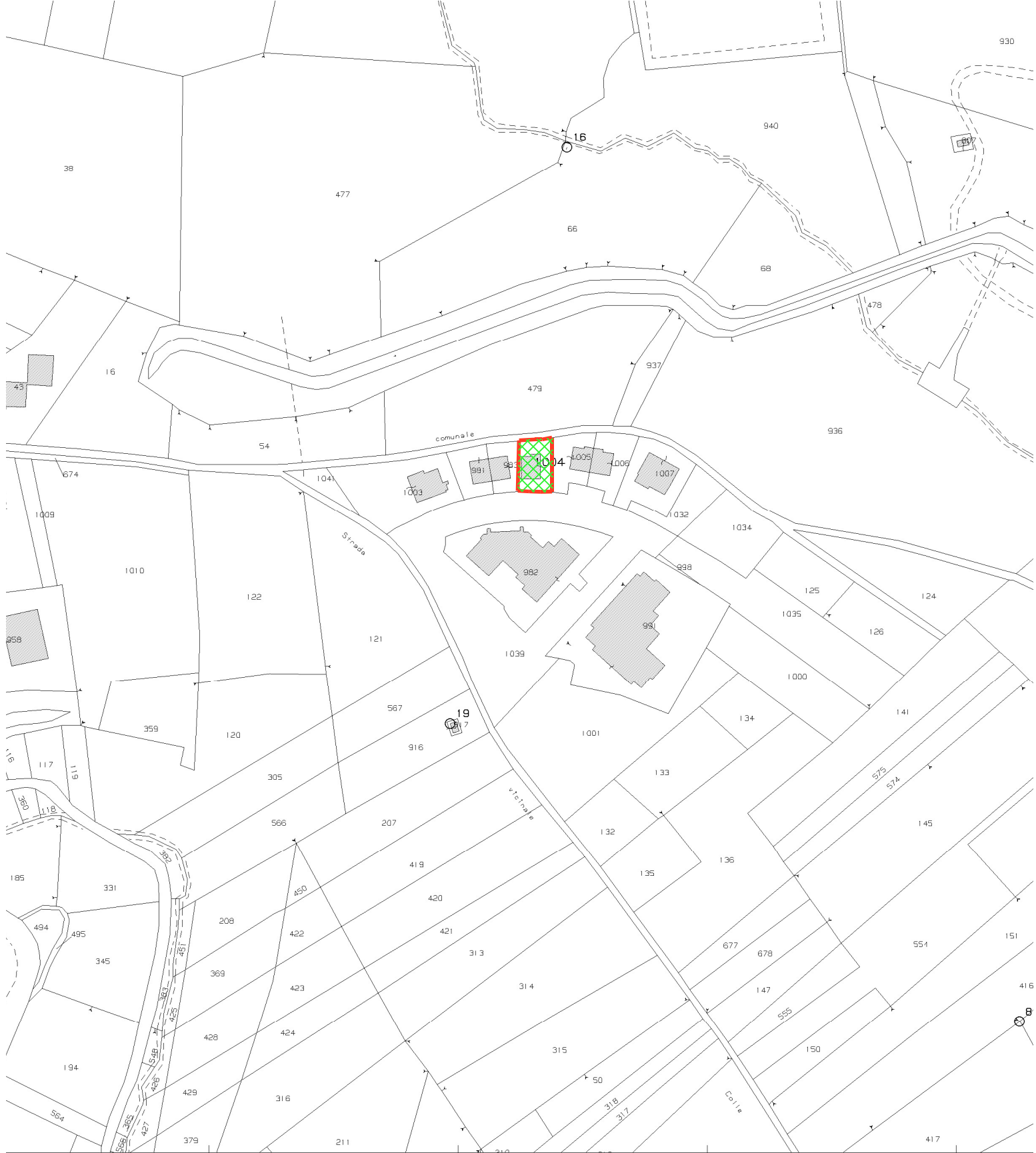
- A.1 - estratto di mappa*
- A.2 - Visure catastali*
- A.3 - Villetta planimetria p.lla 1004*

Enio Di Girolamo

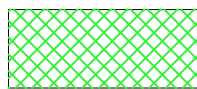


Pescara, 15 dicembre 2022

Geometra Enio Di Girolamo



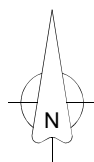
STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE
 Comune di Rosciano, Foglio 10
 Particella 1004
 Scala 1: 2000



Particella 1004



Contorno LOTTO 7



Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: PE0072849	Comune di ROSCIANO (Codice: N3BN)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 0000L682P		
Operatore: DCRDNL	Unità a destinazione ordinaria n.: 1	Intestati n.: 1
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Tipo Mappale n.: 70347/2016	Unità a dest.speciale e particolare n.: -
		Unità in costituzione n.: 1
	Causale: COSTITUZIONE	

INTESTAZIONE - TITOLO

Dati Anagrafici	C.F.
1. VALSERENIA S.R.L. con sede in RUBIERA, Proprieta` per 1/1	02241160353

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	C		10	1004		VIA COLLE DI POPOLI n. SNC, p. T-1		F03	U				

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune ROSCIANO		Sezione		Foglio 10		Particella 1004		Tipo mappale del: n. 70347 24/08/2016	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE	
	via colle di popoli		SNC T-1			CF1-AL		UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE CON CORTE ESCLUSIVA	
Protocollo _____						data _____			
IL TECNICO Geom. DI GIROLAMO ENIO								_____	
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI PESCARA n. 523									
Codice Fiscale: DGRNEI40S10G482Y								firma e timbro	

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Di Girolamo Enio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pescara N. 523

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pescara**

Comune di Rosciano

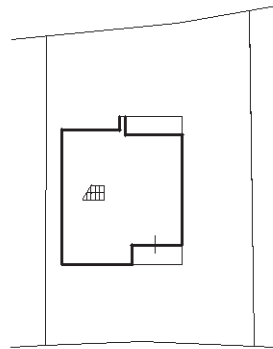
Sezione: Foglio: 10 Particella: 1004

Protocollo n. del

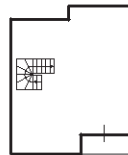
Tipo Mappale n. 70347 del 24/08/2016

Dimostrazione grafica dei subalterni

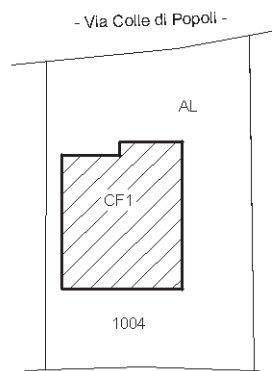
Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

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



Immobile di catasto fabbricati - n.19

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

Foglio **10** Particella **1004**

Indirizzo: VIA COLLE DI POPOLI n. SNC Piano T-1

Dati di classamento: Categoria **F/3^a**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **ROSCIANO (H562) (PE)** Foglio **10** Particella **1004**

Geometra Di Girolamo Enio
Via Aterno, 42
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

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

B. SITUAZIONE URBANISTICA

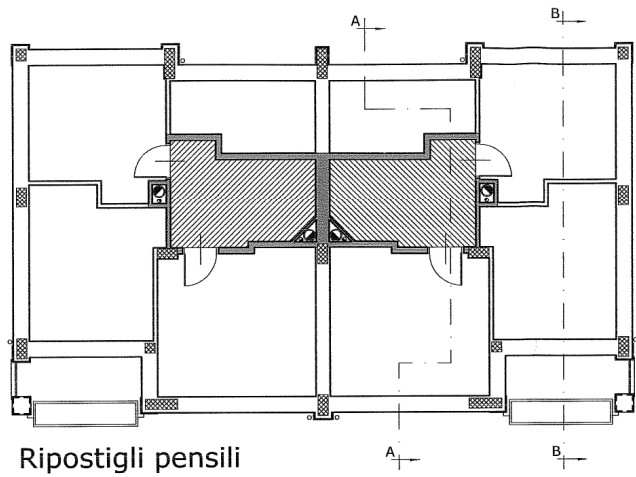
B.1 - Tavole permesso di costruire
B.2 - Permesso di costruire n. 15 del 20 febbraio 2012

Enio Di Girolamo



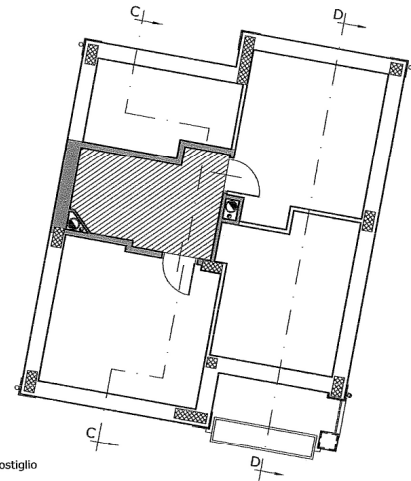
Pescara, 15 dicembre 2022

Geometra Enio Di Girolamo

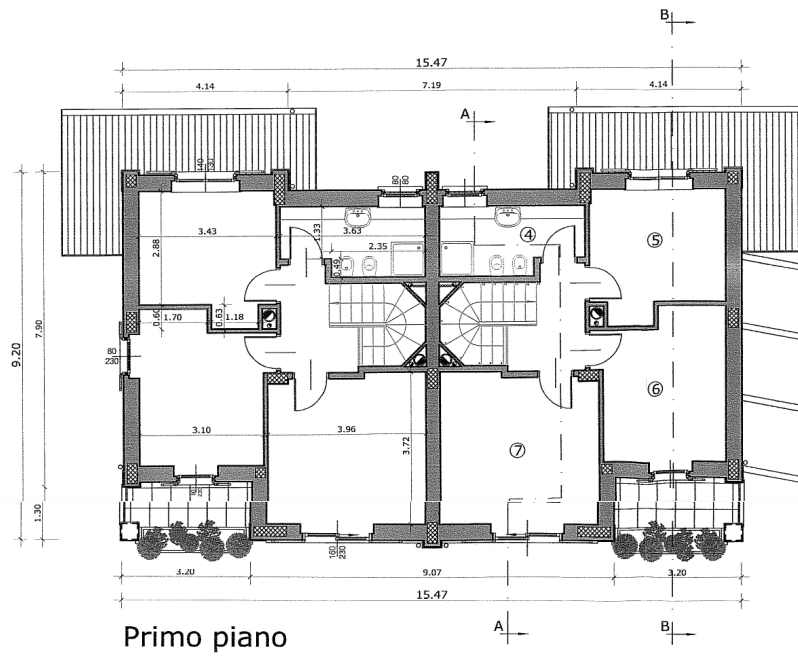
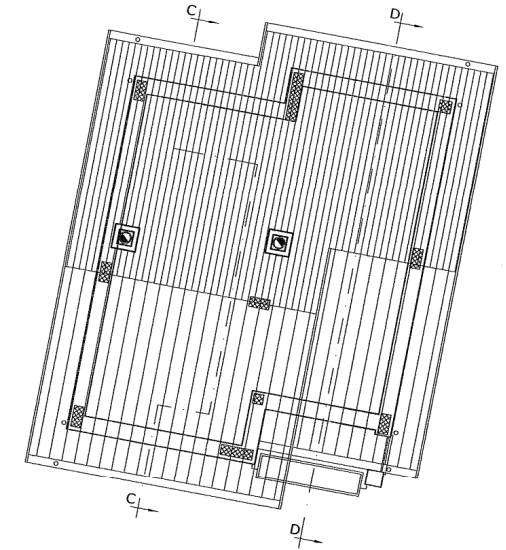


Ripostigli pensili

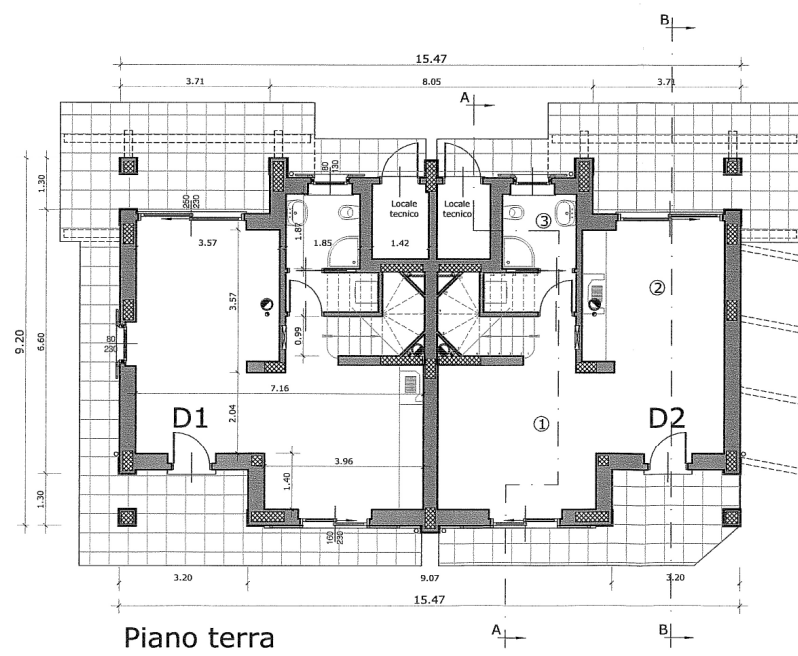
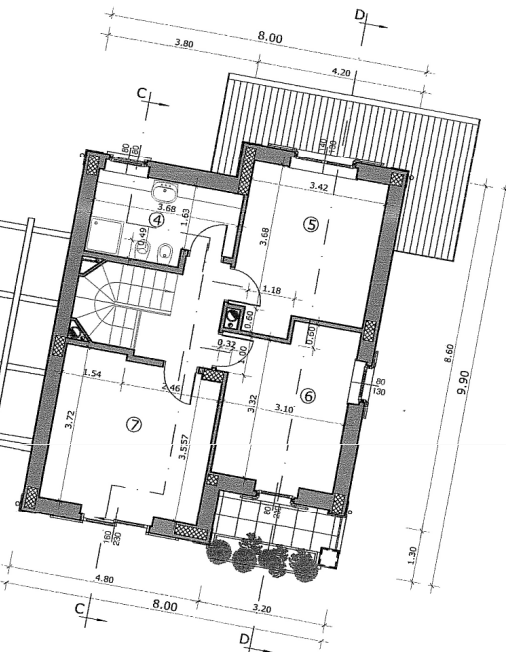
Soletina portante a formazione di ripostiglio accessibile dai soprapporta



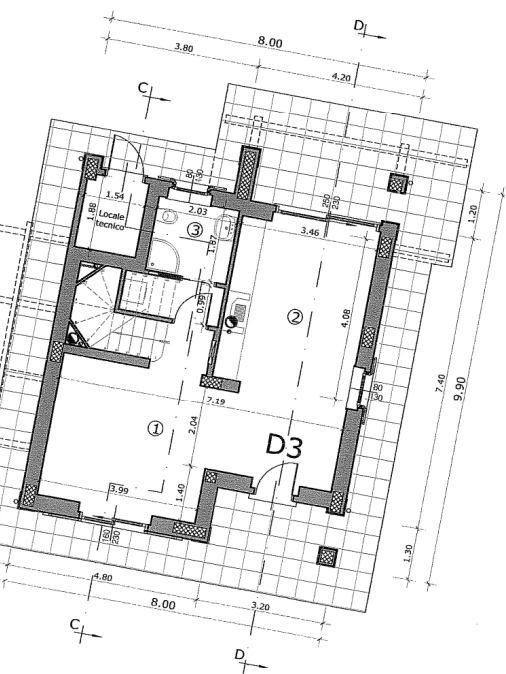
Copertura



Primo piano



Piano terra



R.A.I.						
EDIFICIO						
LIVELLO	LOCALE	SUP. PAVIMENTO mq	SUP. FINESTRE minima mq	SUP. FINESTRE di progetto		
				altezza	larghezza	totale mq
D1-2	1 Ingresso			2,30	1,60	
	2 Soggiorno	35,27	4,40	2,30	0,80	11,27
	angolo cottura			2,30	2,50	
I	3 Bagno	3,45	0,50	1,30	0,80	1,04
	4 Bagno	5,97	0,50	0,80	0,80	0,64
	5 Camera	10,59	1,32	1,30	1,40	1,82
	6 Camera	11,64	1,45	2,30	0,80	1,84
II	7 Camera	14,29	1,78	2,30	1,60	5,75
D3	1 Ingresso			2,30	1,60	
	2 Soggiorno	37,96	4,74	1,30	0,80	10,47
	angolo cottura			2,30	2,50	
I	3 Bagno	3,79	0,50	1,30	0,80	1,04
	4 Bagno	7,14	0,50	0,80	0,80	0,64
	5 Camera	13,28	1,66	1,30	1,40	1,82
	6 Camera	11,64	1,45	2,30	0,80	1,84
II	7 Camera	14,40	1,80	2,30	1,60	5,75

Tutte le porte internisurano cm 80x210
La porta di primo siso misura cm 90x210



Borgo San Benedetto

Comune di Rosciano
Provincia di Pescara

OPERA: LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA "BORGO SAN BENEDETTO"
VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE 43 DEL 29/07/2011

OGGETTO: EDIFICIO D PIANTE
SCALA: 1:100
DATA: 03-08-2011
TAVOLA: 6P

COMMITTENTE: VALSERENIA SRL - VIA TOGLIATTI 1/1
42048 RUBIERA (RE)

LA PROPRIETA'
VALSERENIA SRL

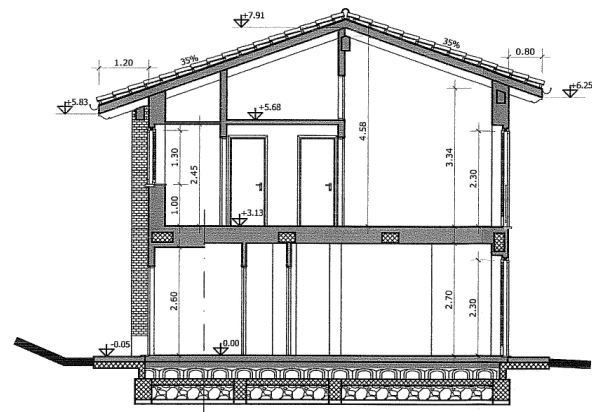
Valserenia S.r.l.
Via Togliatti, 1/1
42048 RUBIERA (RE)
Partita IVA 02241160353

IL PROGETTISTA
ARCH. CRISTIANO DI SABATINO

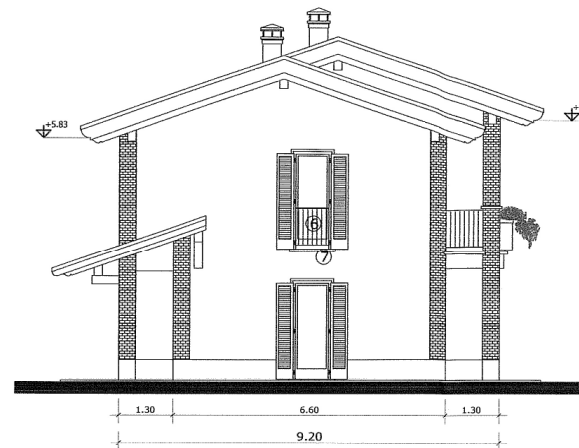
ARCHITETTO
Cristiano
DI SABATINO
Nato A
1357

PROGETTO

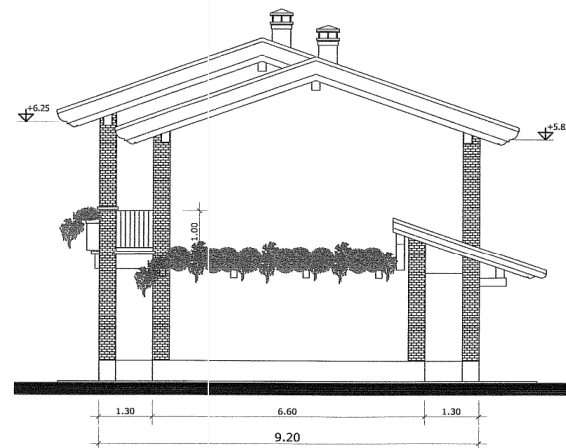
A norma delle vigenti leggi che regolano i diritti d'autore questo disegno non può essere copiato, riprodotto o comunicato ad altri senza l'autorizzazione del progettista



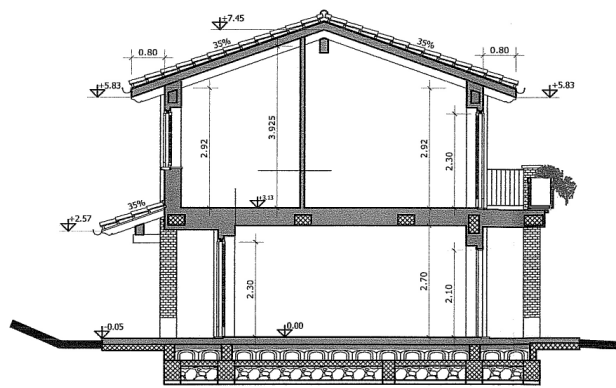
Sezione A-A



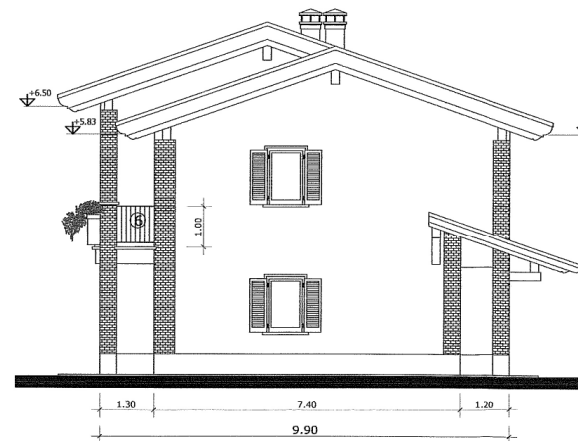
Prospetto Laterale sinistro D1



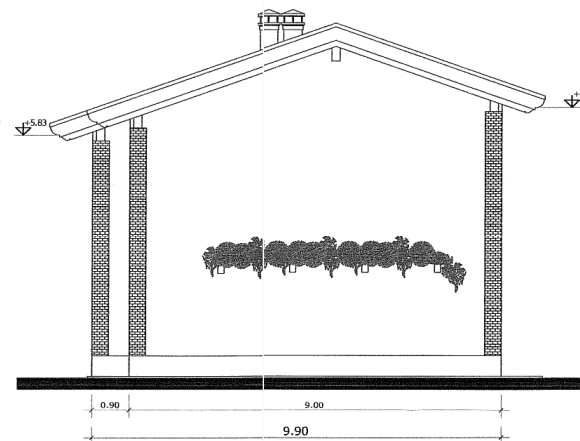
Prospetto Laterale destro D2



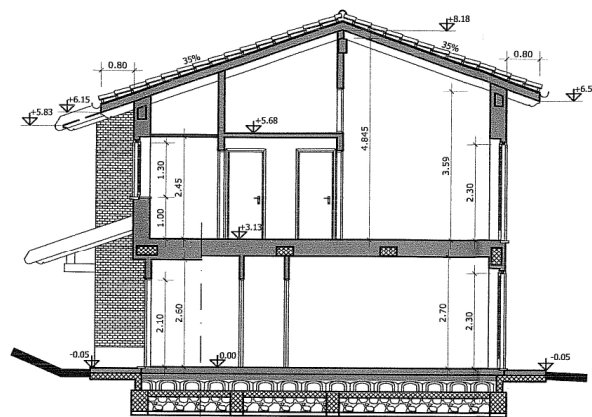
Sezione B-B



Prospetto Laterale destro D3



Prospetto Laterale sinistro D3



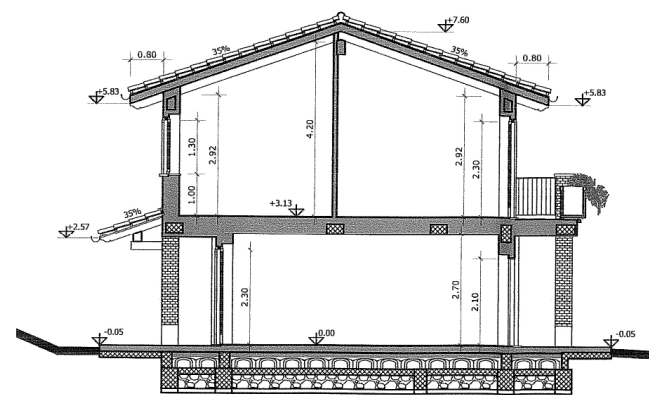
Sezione C-C



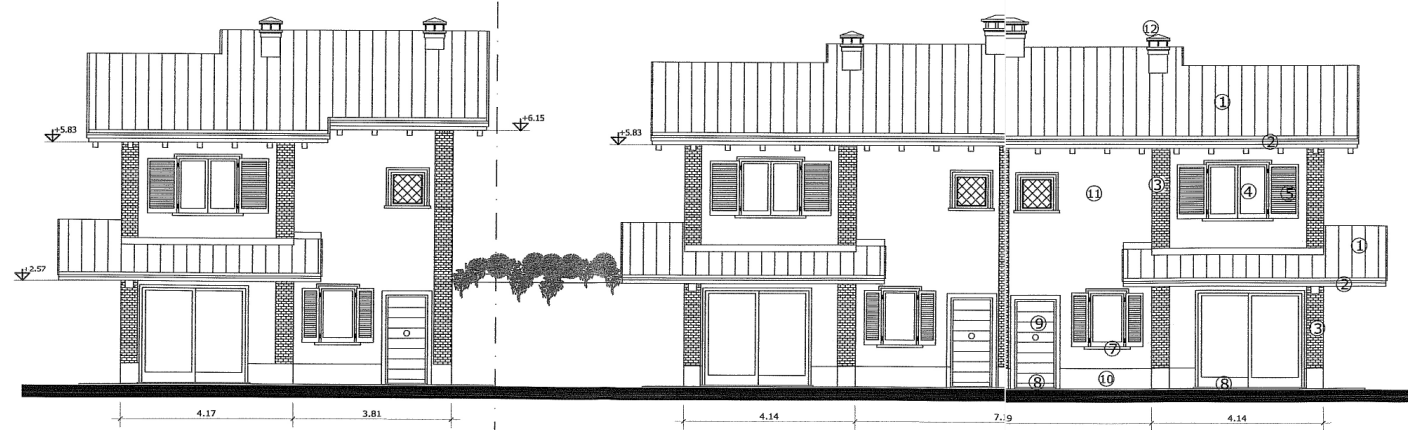
D1
Prospetto Anteriore

D2

D3
(Prospetto non allineato)



Sezione D-D



D3
Prospetto posteriore

D2

D1
(Prospetto non allineato)

- ① Copertura in cotto portoghese antichizzato
- ② Canali, pluviali e scossaline in lamiera di rame 8/10
- ③ Rivestimento in mattoni
- ④ Serramenti in legno verniciato (tinta tenue)
- ⑤ Persiane in legno verniciato (tinta tenue)
- ⑥ Parapetti in profilati di ferro verniciati a tinta tenue
- ⑦ Davanzali in marmo Piano spess. cm 6
- ⑧ Soglie in marmo Piano spess. cm 3
- ⑨ Portoncino a doghe in legno verniciato come serramenti
- ⑩ Zoccolatura in marmo Piano h cm 50
- ⑪ Intonaco completo a civile tintegeato a idropittura (colori tenui)
- ⑫ Cappello cornigolo in lamiera di rame
- ⑬ Fioriera in cemento prefabbricato
- ⑭ Copertina in marmo Piano spess. cm 6



Borgo San Benedetto

Comune di Rosciano
Provincia di Pescara

OPERA: LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA "BORGO SAN BENEDETTO"
VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE 43 DEL 29/07/2011

OGGETTO: EDIFICIO D PROSPETTI E SEZIONI	SCALA 1:100	DATA 03-08-2011	TAVOLA 7P
---	----------------	--------------------	--------------

COMMITTENTE: VALSERENIA SRL - VIA TOGLIATTI 1/1
42048 RUBIERA (RE)

LA PROPRIETA'
VALSERENIA SRL

Valserenia S.r.l.
Via Togliatti, 1/1
42048 RUBIERA (RE)
Partita IVA 02241160353

IL PROGETTISTA
ARCH. CRISTIANO DI SABATINO

ARCHITETTO
Cristiano
DI SABATINO
Abis A
1357

PROGETTO

COMUNE DI ROSCIANO

(PROVINCIA di Pescara)

UFFICIO TECNICO COMUNALE - SETTORE URBANISTICA

PRATICA EDILIZIA N. 5355/2011

Prot. n. ...1206....

Data 20/02/2012

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 15
(D.P.R. N. 380 del 6.6.2001 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE AREA URBANISTICA



Vista la domanda di permesso di costruire presentata in data 09/08/2011 con protocollo n. 6003 da:
Soc. VALSERENIA S.R.L.

Con sede nel Comune di RUBIERA (RE)
in VIA TOGLIATTI 1/1 numero

per l'esecuzione dei lavori di:

VARIANTE A P.DI C. N.43/11

ubicati in VIA COLLE DI POPOLI n. sull'area identificata al catasto al foglio

10 mappale/i123sub.

10 mappale/i125sub.

10 mappale/i127sub.

10 mappale/i307sub.

con allegato progetto, redatto da:

Arch. CRISTIANO DI SABATINO (P.I. 02099150696)

Con sede nel Comune di ROSCIANO (PE)

in VIA COLLE DI POPOLI numero

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere il permesso di costruire.

VISTO IL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 " Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia"

e in particolare:

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la Legge 6 agosto 1967 n. 765;

Vista la Legge 22 ottobre 1971 n. 865;

Vista la Legge 10 maggio 1976 n. 319 e s.m.i.;

Vista la Legge 28 gennaio 1977, n.10;

Vista la Legge 5 agosto 1978 n. 457 modificata dalla Legge 17 febbraio 1992 n. 179;

Vista la Legge 5 marzo 1982 n. 94;

Vista la Legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni;

Vista la Legge 9 gennaio 1989 n. 13 come modificata dalla Legge 27 febbraio 1989 n. 62 ed il D.M. 14.6.89 n. 236 e s.m.i.;

Visto il D.M. 14 giugno 1979 n. 236;

Vista la Legge 30 marzo 1971 n. 118;

Visto D.P.R. 19 marzo 1956 n. 303

Visto il D.P.R. 27 aprile 1978 n. 384;

Visto il D.P.R. 27 Aprile 1978 n. 384, le disposizioni di cui sono state soppresse dall'articolo 32 del D.P.R. 24 Luglio 1996 n. 503;

Vista la Legge 5 febbraio 1992 n. 104 modificata dalla legge 21 maggio n. 162

Vista la Legge 24 marzo 1989 n. 122;

Visto il DM n. 37/2008 e s.m.i.;

Visto il Dlgs n. 192/2005 e sue modifiche e integrazioni;



Visto il Dlgs 81/2008 e s.m.i.;

Visto il nuovo Codice della Strada approvato con D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 integrato e corretto con D.Lgs. 10 settembre 1993 n. 360 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il regolamento di esecuzione del nuovo Codice della Strada approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 integrato e corretto con D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147;

Visto il D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni dalla Legge 4 dicembre 1993 n. 493 così come modificato dall'art. 2, comma 60, della Legge 662/96;

Vista la Legge 15.05.1997 n. 127 e s.m.i.;

Vista la Legge 2 febbraio 1974 n. 64;

Visto il DM. Del 14.01.2008;

Visto il D.P.C.M. 1 marzo 1991 e successive modificazioni relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno;

VISTA LA L.R. N. 18/83 così come modificata dalla L.R. 70/95

Visto il parere del responsabile comunale del procedimento ai sensi dell'art.4, comma 2, del decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, così come convertito in legge 4 dicembre 1993, n.493, così come sostituito dall'art.2 comma 60 della Legge 662/96;

Visto il Piano Regolatore Vigente;

Vista l'autocertificazione a firma del tecnico Arch. Cristiano Di Sabatino del 09.08.2011 prot. 8003;

Visto il P.di C. n. 43 del 29.07.2011;

Visto il parere espresso dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per l'Abruzzo del 24.01.2012 protocollo 1220 giunto presso questo Ente il 26.01.2012 prot.667 ;

Visto il Nulla-Osta ai sensi della L.R.2/2003 rilasciato da questo ente in data 20.02.2012 prot. 1205

Viste le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistico ambientali e monumentali;

Considerato che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, la destinazione d'uso compatibile per la progettata opera é la seguente: **RESIDENZIALE**

Tutto ciò premesso, visti gli atti d'ufficio e comunque fatti salvi i diritti di terzi,

RILASCIA IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 1 **Oggetto del permesso di costruire**

Alla Soc. VALSERENIA S.R.L. (C.F.)
con sede nel Comune di RUBIERA (RE)
in VIA TOGLIATTI 1/1 numero


di eseguire i lavori di:

VARIANTE A P.DI C. N.43/11

in VIA COLLE DI POPOLI, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato, costituito di n.20 tavole

1. Relazione Tecnica;
2. Relazione superamento barriere Architettoniche;
3. Calcolo Volumi;
4. Strumenti Urbanistici;
5. Planimetria Generale;
6. Edificio D ,Piante e prospetti;
7. Edificio E ,Piante e prospetti;
8. Edificio F ,Piante e prospetti;
9. Edificio G ,Piante e prospetti;
10. Strumenti Urbanistici PROGETTO;
11. Planimetria Generale PROGETTO;
12. Verifiche superfici a parcheggio di pertinenza PROGETTO;
13. Verifiche superficie coperta pavimentata e drenante PROGETTO;
14. Schema Acque reflue PROGETTO;
15. Edificio D piante PROGETTO;



- 
16. Edificio D prospetti e Sezioni PROGETTO;
 17. Edificio E piante ,prospetti e Sezioni PROGETTO;
 18. Edificio F piante ,prospetti e Sezioni PROGETTO;
 19. Edificio G piante ,prospetti e Sezioni PROGETTO;
 20. Inserimento fabbricati nei lotti sezioni PROGETTO;

che si allegano quale parte integrante del presente atto, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti dei terzi.

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, il titolare del permesso di costruire o il direttore dei lavori provvede a richiedere con lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'ufficio tecnico comunale:

- a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte quelle indicazioni del caso, in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale ed i punti di presa dell'acquedotto ove esista.

Entro dieci giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma primo, l'ufficio tecnico comunale provvede a svolgere le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e da un rappresentante dell'ufficio tecnico.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il titolare del permesso di costruire o il direttore dei lavori redigeranno tale verbale autonomamente, inviandone copia al comune e potranno, quindi, dare inizio ai lavori.

Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Il titolare del permesso di costruire, entro dieci giorni dall'inizio dei lavori, deve darne comunicazione al Sindaco, con deposito presso l'ufficio tecnico comunale, delle dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e contenenti l'indicazione della loro residenza o domicilio.

Ai fini della validità del permesso di costruire, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti, generali ed attuativi, i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessività dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni, in tutti o in parte, e nell'inizio delle opere in elevazione.

Comunque non possono considerarsi validi i permessi di costruire per le quali l'inizio dei lavori non sia stato comunicato almeno trenta giorni prima della scadenza della concessione stessa.

Quando i lavori interessino le disposizioni di cui al Dlgs n.81/2008, la denuncia di inizio dei lavori dovrà essere conforme all'art. 28 della legge stessa.

L'inizio lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio del presente permesso, e quindi entro la data del 20/02/2013, pena la decadenza del permesso stesso;

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori, se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380/01 dell'art. 60 della L.R. 70/95 dovrà essere richiesto un nuovo permesso di costruire per la parte non ultimata.

Art.2

Titolo del permesso di costruire e contributo per il rilascio

A) Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione e spese generali non sono dovuti.

Art. 3

Obblighi e responsabilità del titolare del permesso di costruire

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;
- prima dell'inizio della costruzione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione, dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale.

Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato del Comune.

Il presente atto di permesso di costruire deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo.

Prima dell'inizio dei lavori, all'esterno del cantiere deve essere affissa, in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) il nome e cognome del titolare del permesso di costruire;





- 2) il nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
- 3) generalità della ditta costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente di cantiere;
- 5) la data e il numero del presente permesso di costruire;
- 6) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite;
- 7) personale incaricato ai sensi del Dlgs 81/2008;

Nel caso di sostituzione dell'impresa e/o del direttore dei lavori, il titolare del permesso di costruire dovrà darne immediata notizia all'ufficio tecnico comunale segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere é tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo professionale, nei limiti della sua competenza.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare del permesso di costruire deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il permesso di costruire deve inoltre osservare le prescrizioni contenute nelle vigenti norme di seguito riportate:

- antisismiche e strutture portanti (L.2.2.74 n. 64 e s.m.e.,L.5.11.71 n. 1086 e s.m.i., D.P.R. 22.4.94 n. 425 e L.R. 17.12.98 n. 138 e s.m.i.);
- sicurezza degli impianti (DM n.37/2008) ;
- contenimento del consumo energetico (Dlgs 192/2005 e sue modifiche e integrazioni);
- determinazione dei requisiti acustici passivi (D.P.C.M. 05.12.97)
- superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche(L.1.1.89 n. 13 e L. 27.2.89 n. 62);
- prevenzione incendi (D.M.1.2.86 e D.M. 16.5.87 n. 246 e successive modificazioni);
- inquinamento acustico ed atmosferico (D.P.C.M. 1.3.91 e s.m.i.eD.P.R. 203/88);
- tutela delle acque dall'inquinamento (L. 319/76 e s.m.i.);
- terre e rocce da scavo (Dlgs 152/2006 e s.m.i.)

Qualora il titolare del permesso di costruire interrompa,per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere ha l'obbligo di fare eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'ufficio tecnico comunale, risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità di igiene pubblica ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

Se il cantiere confina con spazi pubblici deve essere recintato ed organizzato con segnalazione di pericolo ed ingombro diurne(bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse),dispositivi rifrangenti ed integrazione di illuminazione stradale, messe in opera e gestite dal costruttore che ne é responsabile.

Il cantiere deve avere porte apribili verso l'interno,munite di serrature o catenacci, che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

E' vietato costruire ponteggi e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza previa autorizzazione Comunale.

Il titolare del permesso di costruire, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori, sono responsabili di ogni osservanza sia delle norme generali di Legge che di Regolamento,come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire.

Per le costruzioni eseguite in difformità dal permesso di costruire, trova applicazione la Legge 25/02/1985 n. 47esuccessive modifiche ed integrazioni, nonché la normativa Regionale vigente.

Qualora all'esito della verifica dei beni demaniali del Comune i fondi dovessero risultare di natura demaniale civica universale, la ditta interessata dovrà richiederne la sdemianializzazione e quindi l'alienazione , accollandosi tutti i conseguenti oneri finanziari.

Art.4

Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' vietato gettare, tanto dai ponti esercizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere.

I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere é tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui é avvenuto il deposito.

La gestione dei rifiuti speciali prodotti dall'attività di costruzione, demolizione e scavo di cui alla domanda di permesso di costruire relativa ai lavori di cui sopra citati, avverrà nel rispetto del Dlgs n. 152/2006 e s.m.i.)



Art. 5
Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

Art. 6
Prevenzione degli infortuni

Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le prescrizioni del R.D. 14 aprile 1927, n. 530, del D.P.R. 27 aprile 1955, n. 547 e del DPR 7 gennaio 1956, n. 164, nonché le disposizioni delle altre Leggi e regolamenti eventualmente vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori ed in particolare il Dlgs n. 81/2008 (TESTO UNICO SICUREZZA)

Art. 7
Ultimazione dei lavori

I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti comprese le opere accessorie di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo effettivamente abitabile o agibile.

L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal titolare del permesso di costruire e dal direttore dei lavori, i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria piena responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto del permesso di costruire.

Dell'effettuazione delle eventuali visite di controllo sarà dato avviso al titolare del permesso di costruire, per iscritto, con indicazione del giorno e dell'ora.

Ai sensi dell'art. 25 comma 1 del DPR 380/01, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il titolare del permesso di costruire è tenuto a presentare la domanda per il rilascio del certificato di agibilità.

Art. 8
Prescrizioni speciali

- Il rilascio del presente permesso di costruire non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, impianto idrico, ecc..) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compenso o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti;

- Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere eseguiti, se dovuti, i seguenti adempimenti:

- 1) D.P.C.M. 01.03.1991 art. 5: relazione di impatto acustico;
- 2) D.P.R. 303/56 art. 48 aggiornamento della notifica tramite modello allegato;
- 3) Adempimenti di cui al D.P.R. 203/88; e s.m.i.
- 4) Legge 5.11.71 n. 1086, L. 2 febbraio 1974, n. 64 e L.R. 17.12.98 n. 138;
- 4bis) Deposito ai sensi del DM 14.01.2008;
- 5) Relazione ai sensi del Dlgs n° 192/2005 e s.m.i.;
- 6) Relazione ai sensi del DM n. 37/2008;
- 7) Relazione ai sensi del D.P.C.M. 05.12.97;

- E' prevista la possibilità di realizzazione a confine anche con atto d'obbligo debitamente registrato a cura dell'interessato, di rimozione del manufatto a proprie cure e spese nel caso in cui si verificasse la necessità di ampliare le sedi stradali o gli spazi pubblici;

- E' fatto assoluto divieto di installare impianti tecnologici ad eccezione di quello elettrico;

- Per lo smaltimento delle acque piovane dovranno essere adottati impianti di sollevamento qualora la quota della rete fognante sia superiore al piano di calpestio dell'autorimessa;

- Dovranno essere eseguite tutte le opere necessarie ad impedire il deflusso delle acque stradali alla rampa di accesso;

- Dovranno essere installate bocchette di areazione di sezione adeguata al volume del manufatto;

- Dovrà essere installata una adeguata recinzione a protezione della pubblica incolumità;

- In caso di modifica degli impianti tecnologici presentare dichiarazione di conformità ai sensi del DM n.37/2008;

- Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere apposti i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali dovrà essere riferita la costruzione. Tali capisaldi dovranno essere verificati dall'Ufficio Tecnico Comunale e/o dalla direzione lavori;
- I contatori dell'acqua dovranno essere installati in posizione tale da permettere un facile accesso ed una agevole lettura e sulle parti comuni dell'edificio;
- Le finiture esterne ed in particolare il colore da adottare per la realizzazzone della tinteggiatura dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- è fatto obbligo di consegnare la comune unitamente al nominativo del direttore dei lavori, il nominativo dell'impresa esecutrice e ai sensi dell' art. 91 comma 9 punto c) del Dlgs n. 81/2008;

ROSCIANO Li 20/02/2012

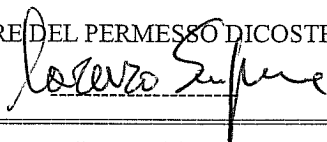
IL RESPONSABILE AREA URBANISTICA
(Ing. Mario Crivelli)



Diritti di segreteria Euro 30.00

Il sottoscritto dichiara di accettare il presente permesso di costruire e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Addi 01/03/2012 IL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE



Il presente Atto Amministrativo consta di n. (..) pagine.

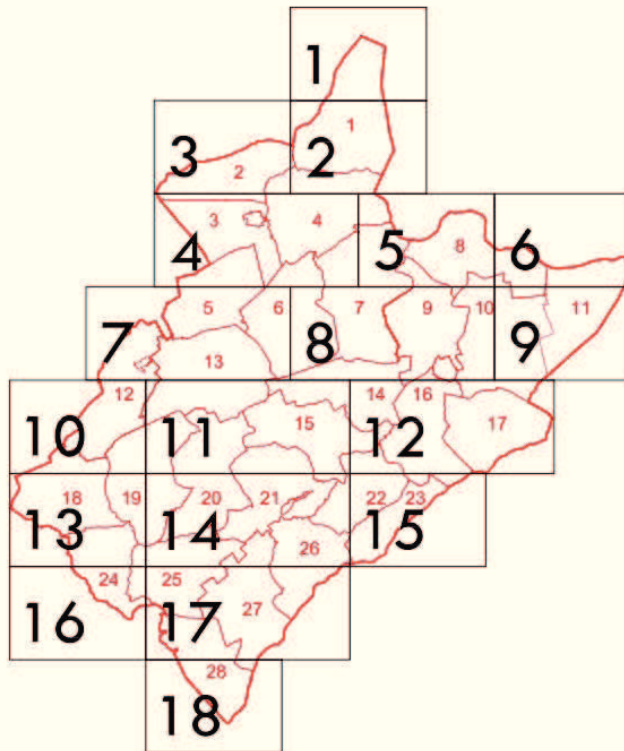


Comune di Rosciano

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



COMUNE DI ROSCIANO (Provincia di Pescara)
P.zza Berlinguer n. 8 – ROSCIANO (Pe)

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.

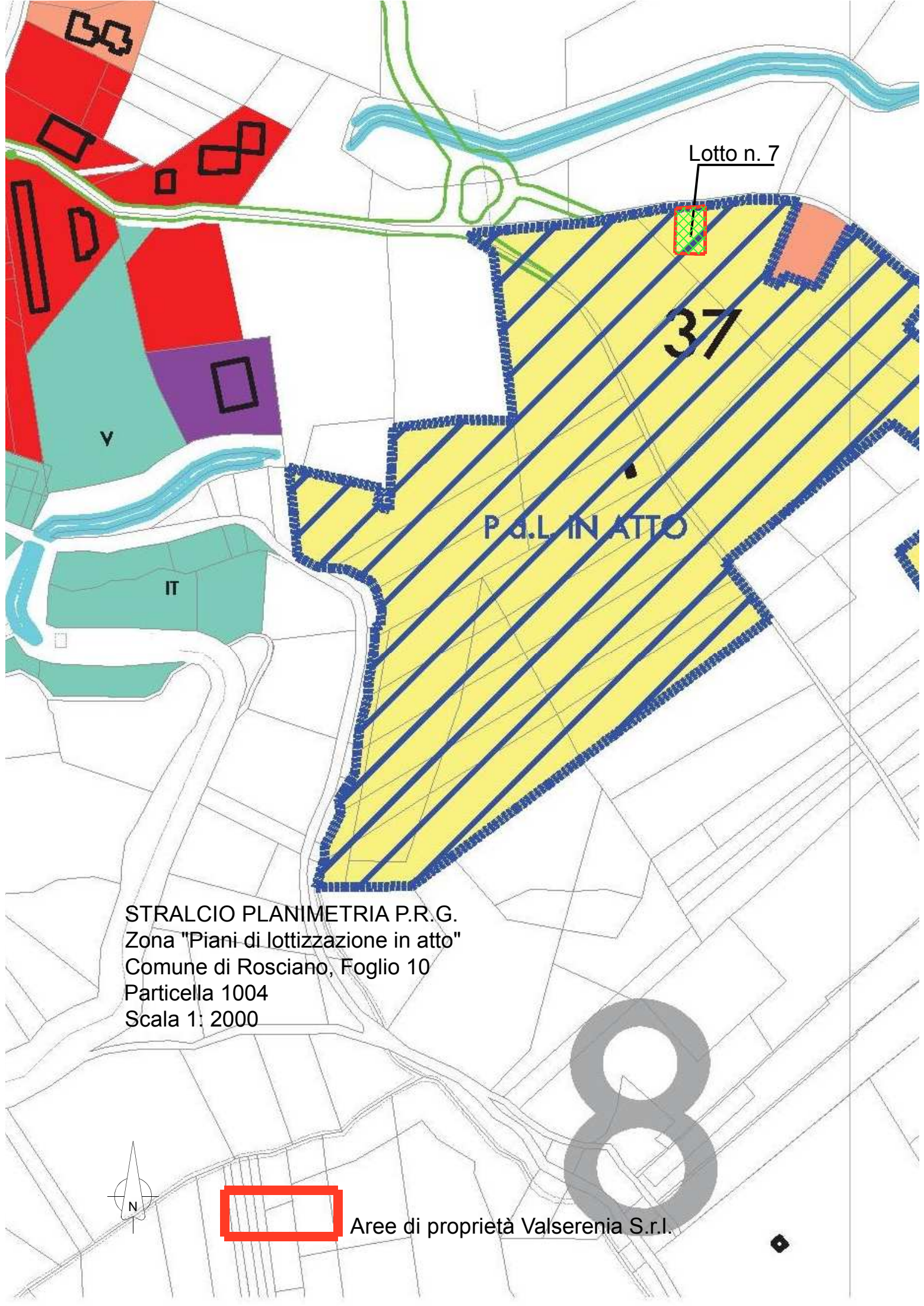
ART. 30 – Zona omogenea “C” – Piani di Lottizzazione in atto – (PdL IN ATTO).

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.



Lotto n. 7

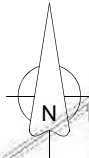
37

P.A.L. IN ATTO

V

IT

STRALCIO PLANIMETRIA P.R.G.
Zona "Piani di lottizzazione in atto"
Comune di Rosciano, Foglio 10
Particella 1004
Scala 1: 2000



Aree di proprietà Valserenia S.r.l.



Geometra Di Girolamo Enio
Via Aterno, 42
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

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

C. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

C.1 - Prospetto su strada di lottizzazione

C.2 - Prospetto lato strada comunale esterna alla lottizzazione

C.3 - Prospetto Sud

Enio Di Girolamo



Pescara, 15 dicembre 2022

Geometra Enio Di Girolamo



Fotografia C.1 - Prospetto su strada di lottizzazione



Fotografia C.2 - Prospetto lato strada comunale esterna alla lottizzazione



Fotografia C.3 - Prospetto Sud