

Geometra Di Girolamo Enio  
Via Aterno, 42  
65128 - PESCARA (PE)  
Codice fiscale: DGRNEI40S10G482Y  
Telefono: 08554778  
e-mail: enio.digirolamo@tin.it

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALLA PROCEDURA del Fallimento VALSERENIA S.r.l. - RGF 147/2014 LOTTO 7

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

---



Pescara, 15 dicembre 2022

*Enio Di Girolamo*  
  
Geometra Enio Di Girolamo

---

# **RIEPILOGO**

## **OGGETTO**

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Rosciano (PE).

## **COMMITTENTI**

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

## **CONSULENTE TECNICO**

- Geometra Enio Di Girolamo, nato a Pescara (PE) il giorno 10 novembre 1940, residente in Pescara (PE), Via Aterno n. 42, codice fiscale DGR NEI 40S10 G482Y, con studio in Pescara (PE), Via Aterno n. 42, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pescara al n. 523.

## **METODOLOGIA DI STIMA**

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

## **1. PREMESSE**

### **1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente**

Il sottoscritto **Geometra Enio Di Girolamo**, con studio in Pescara (PE), Via Aterno n. 42, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pescara al n. 523, a seguito dell'incarico di C.T.U ricevuto in data 2 agosto 2021 da Curatore Fallimentare Avv. Bulgarelli Paola e Giudice Delegato Dott. Niccolò Stanzani Maserati al fine di rispondere al seguente quesito:

a) in seguito della vendita di porzioni del lotto 4 del Fallimento Valserenia S.r.l. R.G.F 147/2014 il tecnico identifichi l'attuale consistenza del compendio immobiliare, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare descrizione giuridica del bene, indirizzo, superficie complessiva, numero di vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, con divisione dei beni, ove opportuno per la vendita, in uno o più lotti.

### **1.2 Metodo di accertamento e di stima**

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante più sopralluoghi, con accesso agli stessi, svolto in più date (vedere paragrafo seguente 2.2)

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

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

Il mercato immobiliare della zona risulta essere sufficientemente vivace, anche se gli ultimi anni di crisi ne hanno ridotto l'intensità, data la vicinanza alle aree metropolitane di Chieti e Pescara di cui costituisce il normale sfogo per tutte quelle persone che decidono di vivere vicino alla città godendo di tutti i servizi che questa offre, ma in un contesto ancora di tipo "paesano" ed a "misura d'uomo" data anche la vicinanza, del sito, alle grandi linee di comunicazione quali autostrada Pescara - Roma, asse attrezzato Chieti-Pescara, la stazione ferroviaria di Chieti Scalo, le strade statali e provinciali, ed alla grande area commerciale della Val Pescara raggiungibili tutte in meno di 10 minuti.-

## **2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

### **2.1 Ubicazione**

Gli immobili, oggetto della presente perizia, sono ubicati nel Comune di Rosciano (PE), frazione di Villa Oliveti, via Colle di Popoli sn.

### **2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate**

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

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

In data 16 dicembre 2015 è stato eseguito il primo sopralluogo in cantiere con il geom. Bondi Franco per visione del compendio di stima e consegna delle chiavi delle unità immobiliari.

Successivamente si sono iniziate le operazioni peritali di rilievo degli immobili.

Si è proseguito in date successive (circa quindici accessi per le operazioni di misura, verifica dello stato dei luoghi e rilievi topografici).

In data 01 settembre 2021 e 12 dicembre 2022 sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi per verificare la situazione degli immobili ed aggiornare la documentazione fotografica

### **2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia**

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali .

### **2.4 Prologo**

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è costituito dall'intervento immobiliare che la soc. Valserenia S.r.l. stava realizzando nella frazione di Villa Oliveti del Comune di Rosciano (PE) denominato "Borgo San Benedetto".

La soc. Valserenia S.r.l nel 2006 fa un accordo con alcuni proprietari terrieri del comune di Rosciano, che a seguito dell'approvazione del P.R.G. sono possessori di terreni, costituenti unico lotto, in zona "C di espansione", della superficie complessiva di mq. 98.985,00 ed una capacità edificatoria di mc. 98.985,00.

La dimensione del lotto, la giacitura praticamente pianeggiante posta su un'altipiano ricavato da vecchie cave di prestito che si affaccia sulla val Pescara e con fondale i massicci montuosi dell'appennino con vista esclusiva sulle cime della Maiella e del monte Morrone, le norme tecniche di attuazione del P.R.G., la disponibilità dei proprietari, il momento favorevole del mercato immobiliare della zona Chieti-Pescara, spingono la soc. Valserenia S.r.l. ha presentare in comune, in data 29.12.2006 il Piano di Lottizzazione Convenzionata per la realizzazione dell'intervento edilizio denominato "Borgo San Benedetto".

L'intervento prevede la realizzazione di un piccolo borgo, per circa mille abitanti, con l'utilizzo di standards abitativi elevati e grande riguardo alla qualità della vita, l'impatto ambientale, la sostenibilità energetica e la sicurezza.

E' prevista la realizzazione di circa 300 unità abitative divise tra abitazioni in ville, fabbricati a schiera, condomini con non più di tre piani fuori terra, negozi di prossimità (esclusa la media e grande distribuzione), ristoranti, asilo, centro sportivo e servizi sanitari.

Il borgo è completamente recintato, con solo due accessi protetti da una portineria e da un cancello che consentono l'ingresso ai soli residenti. Su tutto il perimetro esterno e nelle aree sensibili è previsto un impianto di videosorveglianza collegato con le forze dell'ordine. Completa l'opera una rete dati con fibra ottica e CED.

Vengono destinati a:

- Verde pubblico attrezzato aree per 21.900 mq.
- Parcheggi pubblici aree per 6.550 mq.
- Viabilità interna aree per 11.000 mq.

Inoltre il progetto prevede l'autosufficienza energetica mediante la realizzazione di una centrale di trigenerazione a Biomassa (oli vegetali) ubicata nella zona industriale limitrofa al borgo, che con una rete di teleriscaldamento, porterà energia termica e acqua sanitaria alle abitazioni e mediante il collegamento alla rete elettrica fornirà energia elettrica alle abitazioni private ed ai servizi pubblici.

Il progetto viene adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 27 del 05.07.2007 e in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22.08.2008; con atto notaio Marco Bulferi di Montesilvano del 13.02.2009, n. 15022 di Rep. e n. 9055 di Racc. viene stipulata la convenzione edilizia tra il Comune di Rosciano e la società Valserenia S.r.l..

Dal progetto verrà stralciata la centrale di Trigenerazione per l'opposizione dell'amministrazione Comunale, ma comunque la società installerà la rete di Teleriscaldamento che verrà alimentata con fonti energetiche tradizionali sempre nell'ottica di aumentare l'efficienza energetica e la compatibilità ambientale.

L'inizio lavori delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati avviene nel Novembre 2009.

Vista la dimensione dell'intervento, la Valserenia S.r.l. decide di iniziare i lavori su un'area pari a circa il 10% dell'intero lotto con la costruzione di alcune ville, due condomini e le opere di urbanizzazione relative (le opere che sono oggetto della presente perizia), contestualmente la soc. Valserenia acquista parte dei terreni che costituiscono "Borgo San Benedetto" e precisamente una superficie di mq. 50.984, pari al 51 % dell'intervento.

Il borgo, così come ubicato ha un handicap circa l'accesso, ma nel 2011, la soc. Valserenia S.r.l. ottiene dall'amministrazione comunale l'autorizzazione, con permesso di costruire n. 33/2011, alla costruzione di una bretella stradale che collega direttamente l'intervento edilizio alla vicina strada provinciale.

Nel 2012, a causa della congiuntura economica e delle difficoltà della società Valserenia i lavori vengono sospesi e non più riattivati.

## **2.5 Quesito a)**

*a) in seguito della vendita di porzioni del lotto 4 del Fallimento Valserenia S.r.l. R.G.F 147/2014 il tecnico identifichi l'attuale consistenza del compendio immobiliare, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare descrizione giuridica del bene, indirizzo, superficie complessiva, numero di vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, con divisione dei beni, ove opportuno per la vendita, in uno o più lotti.*

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

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

### 3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) Immobile sito in Comune di Rosciano (PE), frazione Villa Oliveti, Via Colle di Popoli n. sn, censito al foglio 10, particella 1004 (vedasi *Scheda immobile n. 1* e *Scheda di valutazione n. 1*).

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI – LOTTO 7 IMMOBILE «1»

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

### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 1004, cat. F/3, zona urbanistica PRG Vigente zona "P.D.L. in atto"

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

Villetta singola

Villetta a due piani fuori terra con corte esclusiva di pertinenza.

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

E' stata realizzata la recinzione solo su un lato con muretto in c.a. e sovrastante rete metallica sul lato via Colle di Popoli.

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

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

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

In corso di costruzione

### **Impianti tecnologici:**

Nessun impianto tecnologico

### **Finiture:**

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

### **Atti di provenienza:**

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Bulferi di Pescara in data 18 settembre 2008, repertorio 14539, raccolta 8699 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 22 settembre 2008 al n. 15459/9628. Particelle 981 (parte), 983 (parte), 1004, 1005 e 1006 tutte ex particella 123 giusto tipo di frazionamento n. 2016/PE0067918 del 08/08/2016, tipo mappale n. 2016/PE0067919 del 08/08/2016 e n. 2016/PE00703047 del 24/08/2016

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Bulferi di Montesilvano in data 18 settembre 2008, repertorio 14539, raccolta 8699 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara in data 22 settembre 2008 al n. 15458/9627. Particelle 981 (parte) e 983 (parte) ex particella 307 (parte) giusto tipo di frazionamento n. 2016/PE0067918 del 08/08/2016, tipo mappale n. 2016/PE0067919 del 08/08/2016 e n. 2016/PE00703047 del 24/08/2016

### **Estratti di mappa:**

- estratto di mappa (allegato A.1)

**Visure catastali:**

- Visure catastali (allegato A.2)

**Planimetrie catastali:**

- Villetta planimetria p.lla 1004 (allegato A.3)

**Situazione urbanistica:**

Il fabbricato è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- Progetto originario Permesso di costruire n. 43 del 29.07.2011;

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

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

- Tavole permesso di costruire (allegato B.1)

- Permesso di costruire n. 15 del 20 febbraio 2012 (allegato B.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 congruo, 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.

A tutto il compendio immobiliare è stato applicato una ulteriore riduzione del 40% del valore, in quanto trattandosi di strutture grezze non completate, prive di protezioni dagli agenti atmosferici e senza alcuna manutenzione è stato rilevato, in sede di sopralluogo, un ammaloramento del calcestruzzo e del ferro strutturale (fenomeni di rigonfiamento del ferro e carbonatazione del calcestruzzo) che comporteranno costi di ripristino strutturale prima di poter procedere al completamento degli immobili.

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI – LOTTO 7 IMMOBILE «1»

**Comune:** ROSCIANO (PE)  
**Frazione:** Villa Oliveti  
**Dati catastali:** Fg. 10, num. 1004

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

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Sup. comm.</b>
Superficie lorda piano terra e primo	134,76	100%	134,76
Balconi e porticati	12,73	0,3%	0,04
Area esclusiva di pertinenza	213,00	5%	10,65
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>145,45</b>

<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
ABBATTIMENTO FORFETTARIO del 20% PER ONERI TRIBUTARI e ASSENZA GARANZIA VIZI OCCULTI	0,80
ABBATTIMENTO DEL 30 % PER DETERIORAMENTO DELLA STRUTTURA IN C.A. PER MANCATA PROTEZIONE e MANUTENZ.	0,70
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,56</b>

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

**Valore stimato:** € 12.217,80 = € 150,00 x 0,56 x m<sup>2</sup> 145,45

<b>VALORE STIMATO € 12.217,80</b> <b>(euro dodicimiladuecentodiciassette/80)</b>
---

*mi. Di Girolamo*

Geometra Emio Di Girolamo

Valore di mercato lotto 7 oggetto di perizia allo stato attuale  
nello stato visionato con arrotondamento € **21.800,00** (euro ventunomilaottocento/00)  
considerando a carico dell'assegnatario le spese per la sistemazione degli scavi, la rimozione  
dei materiali da costruzione inutilizzati ed eventuali trovami rocciosi.

**La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato, ma:**

- trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, considerando ogni onere a carico dell'assegnatario e senza garanzia sui vizi anche occulti si considera un abbattimento forfettario, indicativamente del 20%;
- vista il deterioramento della struttura dovuta alla mancanza di manutenzione, si considera un ulteriore abbattimento del 30%;

**Valore a corpo lotto 7 - base d'asta - con arrotondamento**

**€ 12.200,00** (euro dodicimiladuecento/00) ( € 21.800,00 x 0,80 x 0,70 )

**L'importo di minima offerta, LEGGE 6 agosto 2015, n. 132 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria. (15G00136) (GU Serie Generale n.192 del 20-8-2015 - Suppl. Ordinario n. 50) Entrata in vigore del provvedimento: 21/08/2015, con ulteriore deduzione del 25% risulta pertanto come segue:**

**Valore a corpo lotto 7 – offerta minima - con arrotondamento**

**€ 9.100,00** (euro novemilacento/00)

## **7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI**

Il sottoscritto **Geometra Enio Di Girolamo**, con studio in Pescara (PE), Via Aterno n. 42, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pescara al n. 523, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### **DICHIARA**

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti, per arrotondamento, è pari a:

**Valore di Mercato = € 21.800,00**

**Valore base d'asta = € 12.200,00 ( € 21.800,00\*0,70\*0,80)**

**Valore minimo di offerta Legge 06/08/2015, n. 132 = € 9.100,00 ( € 12.200\*0,75)**

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Pescara, 15 dicembre 2022

*Enio Di Girolamo*  
IL TECNICO



---

Geometra Enio Di Girolamo

## 8. ALLEGATI

- A.1 - estratto di mappa
- A.2 - Visure catastali
- A.3 - Villetta planimetria p.lla 1004
- B.1 - Tavole permesso di costruire
- B.2 - Permesso di costruire n. 15 del 20 febbraio 2012
- C. - Documentazione fotografica