

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gatti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni.....	5
Patti	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.500,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

In data 22/09/2024, il sottoscritto Geom. Gatti Francesco, con studio in Via Mirabilii, 15 - 64012 - Campli (TE), email geom.francescogatti@gmail.com, PEC francesco.gatti@geopec.it, Tel. 0861 553 887, Fax 0861 553 887, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Fraz.na Cologna Spiaggia

Terreno edificabile

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Fraz.na Cologna Spiaggia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

CONFINI

Confina ad EST con S.P. 20 Via C. Romualdi, ad OVEST con proprietà **** Omissis ****, a NORD con proprietà **** Omissis **** e a SUD con proprietà **** Omissis **** salvo altro o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	535,00 mq	535,00 mq	1	535,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				535,00 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				535,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2004 al 15/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 393 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 35 Reddito dominicale € 5,39 Reddito agrario € 3,73
Dal 15/12/2005 al 27/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 393 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 35 Reddito dominicale € 5,39 Reddito agrario € 3,73

Ulteriori passaggi sono riportati nella visura catastale storica presente tra gli allegati alla presente perizia.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	393				Seminativo arborato irriguo	2	00-05-35 mq	5,39 €	3,73 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Esiste servitù passiva di passaggio in favore del terreno distinto alla Part.lla 402 (ex 392) costituita con atto a rogito del Notaio Luigi De Galitiis del **** Omissis **** rep. **** Omissis ****.

PATTI

Esiste servitù passiva di passaggio in favore del terreno distinto alla Part.lla 402 (ex 392) costituita con atto a rogito del Notaio Luigi De Galitiis del **** Omissis **** rep. **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esiste servitù passiva di passaggio in favore del terreno distinto alla Part.lla 402 (ex 392) costituita con atto a rogito del Notaio Luigi De Galitiis del **** Omissis **** rep. **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno edificabile il cui utilizzo attuale è area verde.

Nel vigente PRG individuato come di seguito:

Per il 91.8% della superficie come Zona B - Sottozona B.4 - individuato all'art. 22 delle NTA;

Per il 8.2 % della superficie come Zona F - Viabilità - individuato all'art. 28 delle NTA.

Per gli indici edificatori si rimanda allo stralcio della norma allegato alla perizia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1973 al 07/06/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Quatapelle	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	**** Omissis ****		**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 07/06/2004 al 15/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Luigi De Galitiis	**** Omissis ****			**** Omissis ****	**** Omissis ****
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Teramo	**** Omissis ****				**** Omissis ****
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Giulianova	**** Omissis ****			**** Omissis ****	
Dal 15/12/2005	**** Omissis ****			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi De Galitiis	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	**** Omissis ****		**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 27/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il **** Omissis ****
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da Atto Amministrativo
Iscritto a Teramo il **** Omissis ****
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Teramo il **** Omissis ****
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono così individuati:

- 1) Cancellazione trascrizione pignoramento € 294,00
- 2) Cancellazione iscrizione ipoteca giudiziale € 294,00
- 3) Cancellazione iscrizione ipoteca volontaria € 35,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato nel PRG vigente del Comune di Roseto degli Abruzzi come di seguito:

Per il 91.8% della superficie come Zona B - Sottozona B.4 - individuato all'art. 22 delle NTA;

Per il 8.2 % della superficie come Zona F - Viabilità - individuato all'art. 28 delle NTA.

Art. 22 - Zona B. Ristrutturazione e completamento

Comprende aree urbanizzate totalmente o parzialmente edificate.

Le destinazioni d'uso consentite nella zona B nei limiti e condizioni riportate nelle specifiche sottozone⁷ sono le seguenti:

- Residenza;
- Attività ricreative, religiose e culturali;
- Attrezzature di servizio complementari alla residenza, compresi alberghi, pensioni e ristoranti;
- Studi professionali;
- Edifici di spettacolo;
- Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza.

In considerazione, tuttavia, della particolare tessitura urbana comune a tutte le sottozone, al fine di conservare il carattere urbanistico ormai consolidatosi, in via generale valgono le seguenti norme:

a) è consentita la sopraelevazione fino a due piani, di tutti gli edifici monopiano, nei limiti della superficie occupata dal piano terra e in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria, per la sottozona di appartenenza a condizione che, ad opera compiuta:

l'altezza massima dell'edificio sia = 7,50 m;

la superficie edificabile complessiva sia = 250 mq;

al piano terra siano realizzati spazi per parcheggio così come indicato all'art. 3, lett. i);

distacchi dal confine pari ad almeno 5,00 m;

distanza di 10,00 m dai fabbricati prospicienti, nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/1968;

Sono consentite tamponature di portici legittimamente esistenti in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati prospicienti, purché tale tamponatura avvenga nell'ambito massimo del filo esterno della pilastratura esistente ed a condizione che non venga superata la superficie massima consentita di 250 mq.

⁷ Art. 22 secondo comma così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Provinciale di Teramo n. 35 del 02/08/1995.

La sopraelevazione degli edifici ad un solo piano, alle condizioni sopra espresse, è consentita anche nel caso in cui dette costruzioni ricadano in sottozone dove è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo quando sia nei pressi di edificio a più piani. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni piano volumetriche.

Per gli interventi in zona sottoposta a tutela ai sensi del D.M. 25.10.1969 e dall'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, si richiama integralmente il parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di L'Aquila e Teramo - M 6415/2023 - prot. MICMIC_SABAP-AQ-TE01/08/20230011292-P, allegato. 8 e 8bis

b) (lettera eliminata) 9

c) In tutti gli altri casi non previsti al precedente punto a), il distacco minimo di un fabbricato¹⁰ (sia che abbia pareti finestrate oppure no) rispetto al confine del lotto contiguo, deve essere pari ad almeno ml. 5.00 e fermo restando una distanza minima tra edifici non inferiore a 10 m, nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/1968. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, come stabilito dall'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/6811. Tale distacco può essere ridotto solo nel caso che sia intercorso con il proprietario confinante un preciso accordo, valevole per sé, eredi ed aventi causa, con il quale si garantisce il rispetto di una distanza tra i fabbricati non inferiore a ml. 10,00, nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/68. -

8 Art. 22 secondo comma così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Provinciale di Teramo n. 35 del 02/08/1995.

8bis Art. 22 lett. a) così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 42 del 15/09/2023.9 Lettera b) dell'Art. 22 eliminata con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 23 del 30/05/2013.

10 Art. 22 lettera c) così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 23 del 30/05/2013.

11 Art. 22 lettera c) così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 23 del 30/05/2013.

È consentita una distanza pari ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio da costruire e, comunque, mai inferiore a ml. 6, quando ambedue i fabbricati si fronteggiano con pareti non finestrate; in questo caso, tuttavia, la distanza degli edifici di nuova costruzione dal confine del lotto, contiguo già edificato, dovrà essere almeno pari a ml.3,50.

Sono consentite tamponature di portici legittimamente esistenti, in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati prospicienti, purché tale tamponatura avvenga nell'ambito massimo del filo esterno della pilastratura esistente ed a condizione che si abbia la disponibilità della superficie edificatoria in base agli indici di utilizzazione fondiaria delle varie zone di appartenenza e/o delle premialità di cui alle altre norme regionali e statali in materia di rigenerazione urbana (es. LR 49/2012, piano casa, ecc.).

L'accorpamento tra due o più edifici di nuova costruzione, da realizzare su lotti confinanti risulta, in tutti i casi, possibile, previo accordo tra le parti, formalizzato, con atto regolarmente registrato e trascritto, valevole per sé, eredi ed aventi causa.

L'accorpamento di un edificio di nuova costruzione ad un edificio esistente posizionato sul confine o a distanza inferiore al minimo stabilito dal Codice Civile è possibile nel rispetto dei disposti degli art. 874 e seguenti del Codice Civile e nel rispetto delle norme sismiche. In tutti i casi è consentita la fabbricazione fino all'altezza della costruzione esistente adiacente ed oltre, senza necessità di autorizzazione del confinante, nel rispetto dell'altezza massima consentita per la sottozona di appartenenza.

La zona B si articola in 5 sottozone: B1, B2, B3, B4, B5.

Per le quali in aggiunta a quelli di zona valgono gli indici ed i parametri urbanistici indicati in ciascuna di esse.

Per gli edifici alberghieri l'altezza degli edifici da realizzare nelle diverse sottozone B1, B2, B3 e B5 può raggiungere mt. 17,50 e la struttura articolata fino a 5 piani fuori terra, mentre per le sottozone B4 può raggiungere mt 13,50 e la struttura articolata su 4 piani fuori terra¹².

Gli edifici esistenti, nelle sottozone B5, aventi destinazione alberghiera, in caso di ampliamento e sopraelevazione possono usufruire di un incremento pari al 20% della superficie esistente, fino ad un massimo di mq. 250,00, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9 punto 2) del D.M. 02.04.1968 n. 1444, relativamente ai

limiti di distanza tra fabbricati ed esteso alle strutture ricadenti in tutte le zone B. Tale intervento una tantum è esteso anche agli edifici che abbiano utilizzato indici di P.R.G. maggiorati, rimanendo invece l'esclusione degli edifici che abbiano utilizzato una tantum o interventi in deroga ai limiti superiori a quelli indicati (20% e 250 mq per ogni edificio).

La normativa così modificata si applica esclusivamente ad edifici alberghieri esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione della variante normativa avvenuta con delibera di Consiglio Comunale

n. 43 del 02.07.2002; per gli altri interventi valgono le norme del vigente P.R.G. sia per quanto ad altezze, sia per quanto ad indice di edificabilità fondiaria che a destinazioni d'uso. Per quanto attiene agli aumenti delle altezze e alla riduzione delle distanze, le stesse possono essere applicate secondo le procedure di cui agli artt. 8 e 9 del D.M. 1444/68 e previa redazione di specifico Piano Attuativo con previsioni planivolumetriche da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale¹³.

Nelle zone B4 è possibile derogare il limite massimo di destinazione prevista a prevalenza residenziale potendosi comunque realizzare edifici completamente alberghieri¹⁴.

In tutti i casi sopra indicati l'impegno al mantenimento dell'uso alberghiero deve esistere attraverso specifico atto unilaterale d'obbligo regolarmente registrato e trascritto a cura e spese del titolare dell'albergo¹⁵ e 15bis.

12 Norma inserita con delibera di approvazione di C.C. n. 34 del 22/09/2003 (Variante parziale alla normativa di P.R.G. 'Norma per incentivare la realizzazione di alberghi nelle zone B'. Esame osservazioni ed approvazione). La relativa delibera di C.C. di adozione è la n. 43 del 02/07/2002.

13 Norma inserita con delibera di approvazione di C.C. n. 34 del 22/09/2003 (Variante parziale alla normativa di P.R.G. 'Norma per incentivare la realizzazione di alberghi nelle zone B'. Esame osservazioni ed approvazione). La relativa delibera di C.C. di adozione è la n. 43 del 02/07/2002.

14 Norma inserita con delibera di approvazione di C.C. n. 34 del 22/09/2003 (Variante parziale alla normativa di P.R.G. 'Norma per incentivare la realizzazione di alberghi nelle zone B'. Esame osservazioni ed approvazione). La relativa delibera di C.C. di adozione è la n. 43 del 02/07/2002.

15 Norma inserita con delibera di approvazione di C.C. n. 34 del 22/09/2003 (Variante parziale alla normativa di P.R.G. 'Norma per incentivare la realizzazione di alberghi nelle zone B'. Esame osservazioni ed approvazione). La relativa delibera di C.C. di adozione è la n. 43 del 02/07/2002.

15bis Art. 22 lett. c) così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 42 del 15/09/2023.

-Sottozona B1: Ristrutturazione Direzionale. (Omissis)

-Sottozona B2: Ristrutturazione. (Omissis)

-Sottozona B3: Completamento. (Omissis)

-Sottozona B4: Completamento frazioni.

Interessa i centri ed i nuclei abitati delle frazioni che sono sufficientemente dotate di opere di urbanizzazione. Nelle sottozone B4 il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto, e su comparti a progettazione unitaria, ex art. 28 L.R. n°18/83.

È consentita l'edificazione di edifici isolati a carattere prevalentemente residenziale e di interventi di ristrutturazione edilizia entro i seguenti limiti:

-indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq; (nella sottozona di Voltarrostò, perimetrata sulla tavola 13 del

P.R.G. l'indice è di 0,60 mq/mq.)

-altezza massima ml. 10,50;

-gli spazi non edificati all'interno dei singoli lotti devono essere attrezzati a giardino;

-in caso di accorpamenti e di soluzioni architettoniche unitarie, l'indice di utilizzazione fondiaria è elevato a 0,55mq/mq.

Le distanze dagli edifici e dai confini sono quelle fissate precedentemente per le zone B in generale.

-Parcheggi come da art. 3;

Il perimetro della sottozona B4 costituisce perimetro di zona di recupero ai sensi della legge 457/78.

Le aree sulle quali insistono edifici al momento della adozione delle presenti norme, le cui dimensioni non possono eccedere quelle dell'ingombro dell'edificio originario maggiorato di ml.6,00 per lato, possono essere enucleate dai comparti e per la loro immediata utilizzazione restano validi solo gli indici e le prescrizioni della sottozona.

Nelle zone B4 è possibile derogare il limite massimo di destinazione prevista a prevalenza residenziale potendosi comunque realizzare edifici completamentealberghieri¹⁶.-Sottozona B5: zone a case isolate a turistico alberghiera o conduzione familiare. (Omissis)-Sottozona B6: ristrutturazione delle ex aree a servizi. (Omissis) Per scaricare l'intera N.T.A., cliccare su "Documenti Moduli" nella barra superiore

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non sono presenti autorizzazioni edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Fraz.na Cologna Spiaggia

Terreno edificabile

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 393, Qualità Seminativo arborato irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 42.800,00

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente:

- La vetustà;
- Il tipo di finiture;
- Lo stato di conservazione;
- La localizzazione;
- La situazione occupazionale;
- La consistenza superficiale dei beni;
- La situazione edilizia ed urbanistica.

Si è tenuto inoltre presente dei valori dell'OSSERVATORIO del MERCATO IMMOBILIARE.

Si è ottenuto pertanto un valore per la piena proprietà di 80,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Roseto degli Abruzzi (TE) - Fraz.na Cologna Spiaggia	535,00 mq	80,00 €/mq	€ 42.800,00	100,00%	€ 42.800,00
				Valore di stima:	€ 42.800,00

Valore di stima: € 42.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 38.500,00

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente:

- La vetustà;
- Il tipo di finiture;
- Lo stato di conservazione;
- La localizzazione;
- La situazione occupazionale;
- La consistenza superficiale dei beni;
- La situazione edilizia ed urbanistica.

Si è tenuto inoltre presente dei valori dell'OSSERVATORIO del MERCATO IMMOBILIARE.

Si è ottenuto pertanto un valore per la piena proprietà di 80,00 €/mq.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Campli, li 02/01/2025



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Fraz.na Cologna Spiaggia
Terreno edificabile
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 393, Qualità Seminativo arborato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato nel PRG vigente del Comune di Roseto degli Abruzzi come di seguito: Per il 91.8% della superficie come Zona B - Sottozona B.4 - individuato all'art. 22 delle NTA; Per il 8.2 % della superficie come Zona F - Viabilità - individuato all'art. 28 delle NTA. Art. 22 - Zona B. Ristrutturazione e completamento
Comprende aree urbanizzate totalmente o parzialmente edificate. Le destinazioni d'uso consentite nella zona B nei limiti e condizioni riportate nelle specifiche sottozone7 sono le seguenti: - Residenza; - Attività ricreative, religiose e culturali; - Attrezzature di servizio complementari alla residenza, compresi alberghi, pensioni e ristoranti; - Studi professionali; - Edifici di spettacolo; - Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza. In considerazione, tuttavia, della particolare tessitura urbana comune a tutte le sottozone, al fine di conservare il carattere urbanistico ormai consolidatosi, in via generale valgono le seguenti norme: a) è consentita la sopraelevazione fino a due piani, di tutti gli edifici monopiano, nei limiti della superficie occupata dal piano terra e in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria, per la sottozona di appartenenza a condizione che, ad opera compiuta: l'altezza massima dell'edificio sia = 7,50 m; la superficie edificabile complessiva sia = 250 mq; al piano terra siano realizzati spazi per parcheggio così come indicato all'art. 3, lett. i); distacchi dal confine pari ad almeno 5,00 m; distanza di 10,00 m dai fabbricati prospicienti, nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/1968; Sono consentite tamponature di portici legittimamente esistenti in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati prospicienti, purché tale tamponatura avvenga nell'ambito massimo del filo esterno della pilastratura esistente ed a condizione che non venga superata la superficie massima consentita di 250 mq. 7 Art. 22 secondo comma così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Provinciale di Teramo n. 35 del 02/08/1995. La sopraelevazione degli edifici ad un solo piano, alle condizioni sopra espresse, è consentita anche nel caso in cui dette costruzioni ricadano in sottozone dove è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo quando sia nei pressi di edificio a più piani. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano volumetriche. Per gli interventi in zona sottoposta a tutela ai sensi del D.M. 25.10.1969 e dall'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, si richiama integralmente il parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di L'Aquila e Teramo - M 6415/2023 - prot. MICMIC_SABAP-AQ-TE01/08/20230011292-P, allegato. 8 e 8bis b) (lettera eliminata) 9 c) In tutti gli altri casi non previsti al precedente punto a), il distacco minimo di un fabbricato10 (sia che abbia pareti finestrate oppure no) rispetto al confine del lotto contiguo, deve essere pari ad almeno ml. 5.00 e fermo restando una distanza minima tra edifici non inferiore a 10 m, nel rispetto dell'art. 9 del D.M 1444/1968. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, come stabilito dall'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/6811. Tale distacco può essere ridotto solo nel caso che sia intercorso con il proprietario confinante un preciso accordo, valevole per sé, eredi ed aventi causa, con il quale si garantisce il rispetto di una distanza tra i fabbricati non inferiore a ml. 10,00, nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/68. - 8 Art. 22 secondo comma così modificato con delibera di approvazione del Consiglio

Provinciale di Teramo n. 35 del 02/08/1995. 8bis Art. 22 lett. a) così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 42 del 15/09/2023. 9 Lettera b) dell'Art. 22 eliminata con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 23 del 30/05/2013. 10 Art. 22 lettera c) così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 23 del 30/05/2013. 11 Art. 22 lettera c) così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 23 del 30/05/2013. È consentita una distanza pari ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio da costruire e, comunque, mai inferiore a ml. 6, quando ambedue i fabbricati si fronteggiano con pareti non finestrate; in questo caso, tuttavia, la distanza degli edifici di nuova costruzione dal confine del lotto, contiguo già edificato, dovrà essere almeno pari a ml.3,50. Sono consentite tamponature di portici legittimamente esistenti, in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati prospicienti, purché tale tamponatura avvenga nell'ambito massimo del filo esterno della pilastratura esistente ed a condizione che si abbia la disponibilità della superficie edificatoria in base agli indici di utilizzazione fondiaria delle varie zone di appartenenza e/o delle premialità di cui alle altre norme regionali e statali in materia di rigenerazione urbana (es. LR 49/2012, piano casa, ecc.). L'accorpamento tra due o più edifici di nuova costruzione, da realizzare su lotti confinanti risulta, in tutti i casi, possibile, previo accordo tra le parti, formalizzato, con atto regolarmente registrato e trascritto, valevole per sé, eredi ed aventi causa. L'accorpamento di un edificio di nuova costruzione ad un edificio esistente posizionato sul confine o a distanza inferiore al minimo stabilito dal Codice Civile è possibile nel rispetto dei disposti degli art. 874 e seguenti del Codice Civile e nel rispetto delle norme sismiche. In tutti i casi è consentita la fabbricazione fino all'altezza della costruzione esistente adiacente ed oltre, senza necessità di autorizzazione del confinante, nel rispetto dell'altezza massima consentita per la sottozona di appartenenza. La zona B si articola in 5 sottozone: B1, B2, B3, B4, B5. Per le quali in aggiunta a quelli di zona valgono gli indici ed i parametri urbanistici indicati in ciascuna di esse. Per gli edifici alberghieri l'altezza degli edifici da realizzare nelle diverse sottozone B1, B2, B3 e B5 può raggiungere mt. 17,50 e la struttura articolata fino a 5 piani fuori terra, mentre per le sottozone B4 può raggiungere mt 13,50 e la struttura articolata su 4 piani fuori terra¹². Gli edifici esistenti, nelle sottozone B5, aventi destinazione alberghiera, in caso di ampliamento e sopraelevazione possono usufruire di un incremento pari al 20% della superficie esistente, fino ad un massimo di mq. 250,00, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9 punto 2) del D.M. 02.04.1968 n. 1444, relativamente ai limiti di distanza tra fabbricati ed esteso alle strutture ricadenti in tutte le zone B. Tale intervento una tantum è esteso anche agli edifici che abbiano utilizzato indici di P.R.G. maggiorati, rimanendo invece l'esclusione degli edifici che abbiano utilizzato una tantum o interventi in deroga ai limiti superiori a quelli indicati (20% e 250 mq per ogni edificio). La normativa così modificata si applica esclusivamente ad edifici alberghieri esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione della variante normativa avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 02.07.2002; per gli altri interventi valgono le norme del vigente P.R.G. sia per quanto ad altezze, sia per quanto ad indice di edificabilità fondiaria che a destinazioni d'uso. Per quanto attiene agli aumenti delle altezze e alla riduzione delle distanze, le stesse possono essere applicate secondo le procedure di cui agli artt. 8 e 9 del D.M. 1444/68 e previa redazione di specifico Piano Attuativo con previsioni planivolumetriche da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale¹³. Nelle zone B4 è possibile derogare il limite massimo di destinazione prevista a prevalenza residenziale potendosi comunque realizzare edifici completamente alberghieri¹⁴. In tutti i casi sopra indicati l'impegno al mantenimento dell'uso alberghiero deve esistere attraverso specifico atto unilaterale d'obbligo regolarmente registrato e trascritto a cura e spese del titolare dell'albergo¹⁵ e 15bis. 12 Norma inserita con delibera di approvazione di C.C. n. 34 del 22/09/2003 (Variante parziale alla normativa di P.R.G. 'Norma per incentivare la realizzazione di alberghi nelle zone B". Esame osservazioni ed approvazione). La relativa delibera di C.C. di adozione è la n. 43 del 02/07/2002. 13 Norma inserita con delibera di approvazione di C.C. n. 34 del 22/09/2003 (Variante parziale alla normativa di P.R.G. 'Norma

per incentivare la realizzazione di alberghi nelle zone B". Esame osservazioni ed approvazione). La relativa delibera di C.C. di adozione è la n. 43 del 02/07/2002. 14 Norma inserita con delibera di approvazione di C.C. n. 34 del 22/09/2003 (Variante parziale alla normativa di P.R.G. 'Norma per incentivare la realizzazione di alberghi nelle zone B". Esame osservazioni ed approvazione). La relativa delibera di C.C. di adozione è la n. 43 del 02/07/2002. 15 Norma inserita con delibera di approvazione di C.C. n. 34 del 22/09/2003 (Variante parziale alla normativa di P.R.G. 'Norma per incentivare la realizzazione di alberghi nelle zone B". Esame osservazioni ed approvazione). La relativa delibera di C.C. di adozione è la n. 43 del 02/07/2002. 15bis Art. 22 lett. c) così modificato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi n. 42 del 15/09/2023. -Sottozona B1: Ristrutturazione Direzionale. (Omissis) -Sottozona B2: Ristrutturazione. (Omissis) -Sottozona B3: Completamento. (Omissis) -Sottozona B4: Completamento frazioni. Interessa i centri ed i nuclei abitati delle frazioni che sono sufficientemente dotate di opere di urbanizzazione. Nelle sottozone B4 il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto, e su comparti a progettazione unitaria, ex art. 28 L.R. n°18/83. È consentita l'edificazione di edifici isolati a carattere prevalentemente residenziale e di interventi di ristrutturazione edilizia entro i seguenti limiti: -indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,40 mq/mq; (nella sottozona di Voltarrostro, perimetrata sulla tavola 13 del P.R.G. l'indice è di 0,60 mq/mq.) -altezza massima ml. 10,50; -gli spazi non edificati all'interno dei singoli lotti devono essere attrezzati a giardino; -in caso di accorpamenti e di soluzioni architettoniche unitarie, l'indice di utilizzazione fondiaria è elevato a 0,55mq/mq. Le distanze dagli edifici e dai confini sono quelle fissate precedentemente per le zone B in generale. -Parcheggi come da art. 3; Il perimetro della sottozona B4 costituisce perimetro di zona di recupero ai sensi della legge 457/78. Le aree sulle quali insistono edifici al momento della adozione delle presenti norme, le cui dimensioni non possono eccedere quelle dell'ingombro dell'edificio originario maggiorato di ml.6,00 per lato, possono essere enucleate dai comparti e per la loro immediata utilizzazione restano validi solo gli indici e le prescrizioni della sottozona. Nelle zone B4 è possibile derogare il limite massimo di destinazione prevista a prevalenza residenziale potendosi comunque realizzare edifici completamentealberghieri16.-Sottozona B5: zone a case isolate a turistico alberghiera o conduzione familiare. (Omissis)-Sottozona B6: ristrutturazione delle ex aree a servizi. (Omissis) Per scaricare l'intera N.T.A., cliccare su "Documenti Moduli" nella barra superiore del S.I.T.®

Prezzo base d'asta: € 38.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.500,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - Fraz.na Cologna Spiaggia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 393, Qualità Seminativo arborato irriguo	Superficie	535,00 mq
Descrizione:	Terreno edificabile		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il **** Omissis ****
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da Atto Amministrativo
Iscritto a Teramo il **** Omissis ****
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Importo: **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: **** Omissis ****
N° repertorio: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Teramo il **** Omissis ****
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****