



---

## TRIBUNALE DI TERAMO

---



SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. Arch. Rossi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2010 del R.G.E.

promossa da

**ADRIAS PUBLISPACE PROMOTION S.A.**

*Rovereta di Falciano -Repubblica di San Marino (RSM), via Onesto Scavino n.10, 47890*

*Codice fiscale: 02530850409*

*( iscrizione a Ruolo il 15.04.2010)*

**ITALFONDIARIO S.P.A.**

*Roma (RM), via Del Tritone n.181, 47890*

*Codice fiscale: 003995750587*

*( iscrizione a Ruolo il 17.01.2011)*



contro

**XXXXXXXXXXXX**

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



## SOMMARIO

---

Riepilogo bando d'asta .....	
Schema riassuntivo per la pubblicità .....	



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1-2-3-4

#### LOTTO 1

##### DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'

Immobilabile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità si dispone mediante vano scale interno condominiale, l'unità si localizza in via San Rocco n.131 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione ad abitazione civile così censita:

- FABBRICATO, Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.17, piano 2°, cl. 3, cat. A/2, cons. 8,5 vani, rend. 746,28;

Dai valori catastali come sopra si specifica una distinzione e precisazione in quanto formalmente il bene risulta così composto:

Al piano Secondo, P2:

Con accesso mediante vano scale interno condominiale si compone di un vano ingresso che divide l'immobile in due parti, verso est si trovano collegati con il vano ingresso il vano soggiorno, il vano cucina, il vano sala preceduto da un disimpegno, quindi un vano antibagno e successivo vano bagno. Sul fronte Ovest dell'unità si riscontra a seguire del vano ingresso, quattro vani camere ed un vano bagno, ogni vano risulta munito di propria areazione ed illuminazione naturale mediante finestre o portefinestre, l'altezza interna netta è di ml 2,94, esternamente si trova un terrazzo che circonda l'intero appartamento sui quattro fronti, tutti i vani eccetto i vani bagno sono muniti di accesso diretto verso il terrazzo mediante portefinestre. La distribuzione interna dei vani è ben organizzata, la conformazione di ogni singolo vano è regolare e di ampia metratura in funzione della destinazione del vano stesso, lo stato di conservazione dell'unità è discreto sia nella parti interne che esterne, si riscontra una perfetta corrispondenza dei vani e loro distribuzione rispetto la pianta catastale, unica eccezione risulta la presenza di un camino nel vano soggiorno.

L'unità si distribuisce in mq interni pari a 192,71 mq, ed esterni a terrazzo pari a mq 244,12, la superficie ultima commerciale viene individuata pari a mq 244,12.

#### LOTTO 2

##### DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'

Immobilabile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità si dispone mediante vano scale interno condominiale, l'unità si localizza in via San Rocco n.131 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione a locale sgombero così censita:

- FABBRICATO, Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.15, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 34 mq, rend. 70,24;

Dai valori catastali come sopra si specifica una distinzione e precisazione in quanto formalmente il bene risulta così composto:

Al piano Secondo, P3:

Con accesso mediante vano scale interno condominiale si compone di un vano unico sommariamente diviso in due vani, tutta la superficie riscontrata risulta adibita con destinazione a locale sgombero, quindi non residenziale salvo procedure di recupero abitativo al fine di rendere abitabile gli attuali spazi interni.

L'unità si distribuisce in mq interni pari a 102,40 mq, ed esterni assenti, la superficie ultima commerciale viene individuata pari a mq 51,20 in funzione della destinazione stessa oggi non abitabile.

### **LOTTO 3**

#### **DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**

Immobile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità si dispone mediante vano scale interno condominiale, l'unità si localizza in via San Rocco n.131 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione a locale sgombero così censita:

- FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.16, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 40 mq, rend. 82,63;

Dai valori catastali come sopra si specifica una distinzione e precisazione in quanto formalmente il bene risulta così composto:

Al piano Secondo, P3:

Con accesso mediante vano scale interno condominiale si compone di un vano unico sommariamente diviso in due vani, tutta la superficie riscontrata risulta adibita con destinazione a locale sgombero, quindi non residenziale salvo procedure di recupero abitativo al fine di rendere abitabile gli attuali spazi interni.

L'unità si distribuisce in mq interni pari a 96,40 mq, ed esterni assenti, la superficie ultima commerciale viene individuata pari a mq 48,20 in funzione della destinazione stessa oggi non abitabile.

### **LOTTO 4**

#### **DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**

Immobile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità risulta oltremodo indipendente esterno con cortile adiacente ad uso esclusivo, l'unità si localizza in via San Rocco n.51 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione ad abitazione civile così censita:

- FABBRICATO , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.4 part.408 sub.6, piano T, cl. 2, cat. A/2, cens.2, cons. 6 vani, rend. 449,32;

Dai valori catastali come sopra si specifica una distinzione e precisazione in quanto formalmente il bene risulta così composto:

Al piano Secondo, PT:

Con accesso indipendente posto esternamente al condominio, quindi cortile esclusivo di pertinenza al solo appartamento, si accede presso l'unità sita al piano terra dello stabile. L'unità si compone di un vano soggiorno, un vano cucina, un vano disimpegno notte, un vano bagno, tre vani camera. Ogni vano, eccetto il disimpegno, risulta munito di areazione ed illuminazione naturale, il vano camera 1 e vano soggiorno inoltre possono accedere al cortile esclusivo mediante portefinestre. L'unità risulta conforme alla pianta catastale, eccezione fatta per due porzioni di tramezzature interne di ridotte dimensioni che risultano spostate senza alterare la distribuzione da catastale o le dimensioni dei singoli vani, l'installazione e caldaia sono posti esternamente nel cortile esclusivo, l'altezza interna è pari a 2,75 ml. Il cortile esclusivo ed adiacente l'appartamento si compone di uno spazio in parte pavimentato ed in parte a verde incolto, un muro di contenimento di cemento armato delimita il fronte prospiciente l'intero appartamento.

L'unità si distribuisce in mq interni pari a 80,50 mq, ed esterni a cortile esclusivo pari a mq 57, la superficie ultima commerciale viene individuata pari a mq 91,90.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **LOTTO 1-2-3**

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Silvi (TE) approvato con delibera del C.C. n.41 del 01.07.2002 ed entrata in vigore in data 07.08.2002, l'area è di tipo edificatorio ordinario B2 e distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al:

fg.8 part.409 sub 17-15-16 , NCEU

ricade in:

Zona "B" - Sottozona "B2": zone residenziali esistenti e di completamento per una percentuale del 91,06%.

Zona "E" - Sottozona "E2": zone produttive agricole per una percentuale del 8,94%.

### **ZONA B2, ZONA RESIDENZIALE AMBITO COLLINARE;**

Comprende le zone del territorio comunale situate in ambito collinare, già sufficientemente urbanizzate e costruite nel corso degli ultimi 20-30 anni, il cui tessuto urbano è già definito ma in cui l'edificazione non è completata, ed alcune aree situate in C.da Piomba a bassa densità urbanistica, la cui struttura generale è definita da strumenti urbanistici attuativi già attuati da tempo, ad utilizzazione prevalentemente residenziale, e caratterizzate dalla scarsa presenza di ulteriori destinazioni d'uso di carattere urbano.

Le trasformazioni fisiche consentite sono quelle volte a completare e consolidare il tessuto urbano esistente, nel rispetto della maglia fondiaria e delle regole edilizie del suo impianto, mediante la costruzione di nuove unità edilizie nei lotti liberi, l'ampliamento delle unità edilizie esistenti nonché la loro demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Abitazioni ordinarie; abitazioni specialistiche; artigianato di servizio; artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli su gomma; centri ittici; centri di distribuzione privata all'ingrosso; commercio al minuto di prodotti alimentari; commercio al minuto di articoli di abbigliamento; commercio al minuto di articoli di arredamento e per la casa; farmacie; servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al minuto; grande magazzino; supermercato; discount; pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande; magazzini; alberghi, hotel, pensioni e locande; residenze turistico alberghiere; attività di erogazione diretta di servizi; asili nido e scuole materne; scuole di formazione e di perfezionamento professionale; strutture culturali, pubbliche e private;

strutture associative; teatri; cinematografi; sale di ritrovo e da gioco; strutture religiose; poliambulatori; sale da ballo; bar, caffè, gelaterie, birrerie; osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie.

Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie possono essere utilizzate per le seguenti destinazione d'uso: giardini di pertinenza di unità edilizie; attrezzature per il tempo libero a servizio della residenza; parcheggi privati scoperti, attrezzature a servizio delle attività.

Le Aree scoperte di pertinenza delle Unità edilizie devono essere sistemate a prato ed opportunamente piantumate per almeno il 75%. Pertanto, potrà essere pavimentata (con idonei materiali quali: betonella colorata, porfido, lastre di CLS vibrato colorato, etc., escluse le gettate di cemento) al massimo il restante 25% della superficie scoperta del lotto.

Il PRG si attua attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti INDICI E PARAMETRI:

- lotto minimo: mq 600;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,45 mq/mq;
- altezza massima: m. 7,50;
- Rapporto di Copertura: 35%;
- Lunghezza Massima dei Prospetti: mt.45,00;
- Distanze: come all'Art. 35 e 36 delle presenti Norme;

Gli edifici, legittimamente realizzati ed ultimati prima dell'adozione del presente P.R.G., ovvero condonati ai sensi della legge 47/85 o 724/94, e che si presentano in normali condizioni d'uso, aventi superficie edificabile superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto nel presente articolo, possono essere sottoposti oltre che ad interventi di restauro e risanamento conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, anche ad interventi di ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione con conservazione dei volumi esistenti e

dell'altezza dell'edificio se maggiore di quella prevista, nel rispetto della sagoma planoaltimetrica preesistente.

## E2. ZONA A VERDE AGRICOLO

1. Comprende tutte le aree della zona agricola le quali, in relazione alle caratteristiche strutturali, fisico-chimiche e morfologiche del terreno, sono state classificate come zona a massimo rischio geologico nella Studio Geologico generale, essendo caratterizzate da forte erosione, da eccessiva acclività, oppure sede di importanti movimenti, in atto o potenziali di porzione di terreno, nonché gli ambiti ripariali entro una fascia di mt.150 circa da entrambe le sponde dei corsi d'acqua..

2. Nelle zone di cui al presente articolo è vietata qualsiasi edificazione, essendo consentiti unicamente interventi per la messa in sicurezza dei siti, interventi di consolidamento e stabilizzazione del terreno mediante cespugliamento, forestazione e inerbimento nonché l'ordinaria utilizzazione del suolo a fini colturali (colture agrarie).

Sono altresì ammessi interventi di regimazione e presidio delle acque. Ove possibile si provvede, previo studio di dettaglio esteso all'intero versante, all'eliminazione degli interventi di sbancamento, aperture di trincee, strade e simili, suscettibili di compromettere ulteriormente la stabilità dei versanti anche mediante interventi di rimodellamento del terreno, costruzione di terrazzamenti, ecc. Particolare attenzione dovrà essere posta, in tali casi, alle soluzioni paesaggistiche ed alla eventuale immissione di manufatti amovibili.

3. L'utilità degli interventi ai fini del consolidamento e della stabilizzazione del terreno dovrà essere documentata da specifiche e puntuali indagini geognostiche.

4. La superficie dei terreni agricoli ricadenti in tali zone, può comunque essere asservita ad altri terreni della Zona Agricola, per la realizzazione delle opere previste negli articoli precedenti, nel rispetto degli indici e parametri ivi specificati.

5. Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate prima dell'adozione del vigente Prg ovvero sanate ai sensi della legge 47/85 e ricadenti all'interno della zona a verde agricolo, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Non sono ammessi incrementi di superficie o di volume e variazioni al sedime dei fabbricati. La relazione geologica, obbligatoria, che accompagna i progetti dovrà, in particolare, certificare che i manufatti non influiscano sulle condizioni di stabilità generale del pendio e che l'interazione della struttura con il terreno di fondazione garantisca la stabilità dell'edificio.

6. Nel caso in cui il coltivatore diretto dimostri di possedere unicamente terreni agricoli ubicati in tale zona, o dimostri comunque, di non possedere nella zona agricola altri terreni di dimensione e conformazione planimetrica tali da permettere la pratica realizzazione di manufatti connessi con la conduzioni del fondo, potrà, ove dimostri anche di esserne totalmente privo, installare all'interno dei terreni di proprietà un manufatto connesso alla conduzione del fondo, unicamente per il rimessaggio degli attrezzi, interamente in legno e prefabbricato fuori opera, semplicemente poggiato a terra su un apposito basamento e nel rispetto dei seguenti parametri:

- Lotto Minimo: "Lm"= 10.000 mq;
- Indice di Utilizzazione Fondiaria: Uf = 15 mq/Ha;
- Altezza massima = mt. 3,50;
- Massima Superficie Edificabile: Se= mq. 60;
- Distanza minima dai confini pubblici e privati: mt.10,00;
- Distanza minima da abitazioni rurali: m 20,00.



#### **LOTTO 4**

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Silvi (TE) approvato con delibera del C.C. n.41 del 01.07.2002 ed entrata in vigore in data 07.08.2002, l'area è di tipo edificatorio ordinario B2 e distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al:

fg.4 part.408 sub 6, NCEU

ricade in:

Zona "B" - Sottozona "B2": zone residenziali esistenti e di completamento per una percentuale del 92,55%.

Sottozona "3.1": la rimanente percentuale, e relativa a zone stradali.

Per la sottozona "B2" si rimanda ai LOTTI 1-2-3

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Si elencano di seguito i documenti presenti presso i pubblici uffici relativi all'unità inquadrata come LOTTO 1 e immobile condominiale nel suo insieme:

#### **LOTTO 1-2-3**

- 15.06.1977, relazione tecnica di progetto;
- 15.06.1977, richiesta di rilascio di PdC;
- 08.07.1977, progetto a PdC;
- 13.08.1977, rilascio di autorizzazione o PdC n.8722;
- 12.10.1977, accettazione richiesta a costruire;
- 14.06.1978, rilascio di concessione edilizia in variante, PdC n.280;
- 11.04.1979, vendita con atto notarile di compravendita rep.77142;
- 04.11.1979, passaggio di voltura;
- 04.11.1981, verbale di vista per il rilascio abitabilità;
- 09.11.1992, relazione tecnica di progetto;
- 09.11.1992, richiesta di concessione edilizia, PdC;
- 10.11.1992, progetto a PdC;
- 18.11.1992, rilascio di concessione edilizia, PdC n.3353;
- 10.12.2004 richiesta di sanatoria prot.43606;



- 27.07.2008, DIA n.27893;

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile, APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **LOTTO 4**

NON RISULTA PRESSO IL COMUNE DOCUMENTAZIONE TECNICA ATTINENTE L'OPERA, IL CTU HA SVOLTO PIU' ACCESSI PRESSO LO STESSO COMUNE E QUINDI SU REGOLARE RICHIESTA DI DOCUMENTI MEDIANTE ACCESSO ATTI, NON VI E' STATO ALCUN RILASCIO DI DOCUMENTAZIONE, CON CIO' NON SI ALLEGA NULLA.

SI PRECISA CHE AI FINI DELLA VENDITA RISULTA DEL TUTTO FONDAMENTALE VERIFICARE LO STATO AUTORIZZATIVO DELL'IMMOBILE ED APPARTAMENTO AL FG.4 PART.408 SUB 6.

#### **PROPOSTA DI VENDITA:**

##### **LOTTO 1**

REGIME FISCALE: LOTTO 1 Il bene risulta ad uso personale e quindi è soggetto a Tassa di Registro.  
 LOTTO 1 - Diritti pari ad 1/1 della Piena Proprietà.

VALUTAZIONE: LOTTO 1 Il valore commerciale pari ad 1/1 della Piena Proprietà dell'immobile è determinato, in complessivi € 244.120,00 (duecentoquarantaquattromilacentoventi/00 Euro). Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in euro 236.796,40 che si arrotonda ad euro **237.000,00 (duecentotrentasettemila/00 Euro)** considerando un abbattimento complessivo pari al 3% circa ed un arrotondamento per difetto, rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato ed al reale stato del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
LOTTO 1	244,12 mq	1000,00 €/mq	€ 244.120,00	100,00	€ 244.120,00
Totale lotto:					<b>€ 244.120,00</b>

Il valore del bene da analisi finale e applicazione di un parametro di abbattimento si inquadra in ultimo, si veda il conteggio sopra svolto, per **237.000,00 (duecentotrentasettemila/00 Euro)**.

## LOTTO 2

REGIME FISCALE: LOTTO 2 Il bene risulta ad uso personale e quindi è soggetto a Tassa di Registro.

LOTTO 2 - Diritti pari ad 1/1 della Piena Proprietà.

VALUTAZIONE: LOTTO 2 Il valore commerciale pari ad 1/1 della Piena Proprietà dell'immobile è determinato, in complessivi € 40.960,00 (quarantamilanovecentosessanta/00 Euro). Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in euro 39.731,20 che si arrotonda ad euro **40.000,00 (quarantamila/00 Euro)** considerando un abbattimento complessivo pari al 3% circa ed un arrotondamento, rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato ed al reale stato del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
LOTTO 2	51,20 mq	800,00 €/mq	€ 40.960,00	100,00	€ 40.960,00
Totale lotto:					<b>€ 40.960,00</b>

Il valore del bene da analisi finale e applicazione di un parametro di abbattimento si inquadra in ultimo, si veda il conteggio sopra svolto, per euro **40.000,00 (quarantamila/00 Euro)**.

## LOTTO 3

REGIME FISCALE: LOTTO 3 Il bene risulta ad uso personale e quindi è soggetto a Tassa di Registro.

LOTTO 3 - Diritti pari ad 1/1 della Piena Proprietà.

VALUTAZIONE: LOTTO 3 Il valore commerciale pari ad 1/1 della Piena Proprietà dell'immobile è determinato, in complessivi € 38.560,00 (trentottomilacinquecentosessanta/00 Euro). Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in euro 37.403,20 che si arrotonda ad euro **37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00 Euro)** considerando un abbattimento complessivo pari al 3% circa ed un arrotondamento, rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato ed al reale stato del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
LOTTO 2	48,20 mq	800,00 €/mq	€ 38.560,00	100,00	€ 38.560,00
Totale lotto:					<b>€ 38.560,00</b>

Il valore del bene da analisi finale e applicazione di un parametro di abbattimento si inquadra in ultimo, si veda il conteggio sopra svolto, per euro **37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00 Euro)**.

#### LOTTO 4

REGIME FISCALE: LOTTO 4 Il bene risulta ad uso personale e quindi è soggetto a Tassa di Registro.

LOTTO 4 - Diritti pari ad 1/1 della Piena Proprietà.

VALUTAZIONE: LOTTO 4 Il valore commerciale pari ad 1/1 della Piena Proprietà dell'immobile è determinato, in complessivi € 91.900,00 (novantunomilanovecento/00 Euro). Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in euro 89.143,00 che si arrotonda ad euro **89.000,00 (ottantanovemila/00 Euro)** considerando un abbattimento complessivo pari al 3% circa ed un arrotondamento per difetto, rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato ed al reale stato del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
LOTTO 1	91,90 mq	1000,00 €/mq	€ 91.900,00	100,00	€ 91.900,00
Totale lotto:					<b>€ 91.900,00</b>

Il valore del bene da analisi finale e applicazione di un parametro di abbattimento si inquadra in ultimo, si veda il conteggio sopra svolto, per **89.000,00 (ottantanovemila/00 Euro)**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2010 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1**

<b>Rif. 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Silvi (TE), via San Rocco n.131		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati: • <b>FABBRICATO</b> , Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.17, piano 2°, cl. 3, cat. A/2, cons. 8,5 vani, rend. 746,28	<b>Superficie</b>	244,12 mq
<b>Pertinenze:</b>	-	<b>Superficie</b>	-
<b>Stato conservativo:</b>	buono, si rimanda al paragrafo per le specifiche.		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>LOTTO 1</b></p> <p><b>DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'</b></p> <p>Immobile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità si dispone mediante vano scale interno condominiale, l'unità si localizza in via San Rocco n.131 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione ad abitazione civile così censita:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>FABBRICATO</b>, Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.17, piano 2°, cl. 3, cat. A/2, cons. 8,5 vani, rend. 746,28;</li> </ol> <p>Dai valori catastali come sopra si specifica una distinzione e precisazione in quanto formalmente il bene risulta così composto:</p> <p>Al piano Secondo, P2:</p> <p>Con accesso mediante vano scale interno condominiale si compone di un vano ingresso che divide l'immobile in due parti, verso est si trovano collegati con il vano ingresso il vano soggiorno, il vano cucina, il vano sala preceduto da un disimpegno, quindi un vano antibagno e successivo vano bagno. Sul fronte Ovest dell'unità si riscontra a seguire del vano ingresso, quattro vani camere ed un vano bagno, ogni vano risulta munito di propria areazione ed illuminazione naturale mediante finestre o portefinestre, l'altezza interna netta è di ml 2,94, esternamente si trova un terrazzo che circonda l'intero appartamento sui quattro fronti, tutti i vani eccetto i vani bagno sono muniti di accesso diretto verso il terrazzo mediante portefinestre. La distribuzione interna dei vani è ben organizzata, la conformazione di ogni singolo vano è regolare e di ampia metratura in funzione della destinazione del vano stesso, lo stato di conservazione dell'unità è discreto sia nella parti interne che esterne, si riscontra una perfetta corrispondenza dei vani e loro distribuzione rispetto la pianta catastale, unica eccezione risulta la presenza di un camino nel vano soggiorno.</p> <p>L'unità si distribuisce in mq interni pari a 192,71 mq, ed esterni a terrazzo pari a mq 244,12, la superficie ultima commerciale viene individuata pari a mq 244,12.</p> <p><b>NORMATIVA URBANISTICA</b></p> <hr/> <p><b>LOTTO 1</b></p> <p>Secondo il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Silvi (TE) approvato con delibera del C.C. n.41 del 01.07.2002 ed entrata in vigore in data 07.08.2002, l'area è di tipo edificatorio ordinario B2 e distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al:</p>		

fg.8 part.409 sub 17-15-16 , NCEU

ricade in:

Zona "B" - Sottozona "B2": zone residenziali esistenti e di completamento per una percentuale del 91,06%.

Zona "E" - Sottozona "E2": zone produttive agricole per una percentuale del 8,94%.

**ZONA B2, ZONA RESIDENZIALE AMBITO COLLINARE;**

Comprende le zone del territorio comunale situate in ambito collinare, già sufficientemente urbanizzate e costruite nel corso degli ultimi 20-30 anni, il cui tessuto urbano è già definito ma in cui l'edificazione non è completata, ed alcune aree situate in C.da Piomba a bassa densità urbanistica, la cui struttura generale è definita da strumenti urbanistici attuativi già attuati da tempo, ad utilizzazione prevalentemente residenziale, e caratterizzate dalla scarsa presenza di ulteriori destinazioni d'uso di carattere urbano.

Le trasformazioni fisiche consentite sono quelle volte a completare e consolidare il tessuto urbano esistente, nel rispetto della maglia fondiaria e delle regole edilizie del suo impianto, mediante la costruzione di nuove unità edilizie nei lotti liberi, l'ampliamento delle unità edilizie esistenti nonché la loro demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Abitazioni ordinarie; abitazioni specialistiche; artigianato di servizio; artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli su gomma; centri ittici; centri di distribuzione privata all'ingrosso; commercio al minuto di prodotti alimentari; commercio al minuto di articoli di abbigliamento; commercio al minuto di articoli di arredamento e per la casa; farmacie; servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al minuto; grande magazzino; supermercato; discount; pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande; magazzini; alberghi, hotel, pensioni e locande; residenze turistico alberghiere; attività di erogazione diretta di servizi; asili nido e scuole materne; scuole di formazione e di perfezionamento professionale; strutture culturali, pubbliche e private;

strutture associative; teatri; cinematografi; sale di ritrovo e da gioco; strutture religiose; poliambulatori; sale da ballo; bar, caffè, gelaterie, birrerie; osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie.

Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie possono essere utilizzate per le seguenti destinazione d'uso: giardini di pertinenza di unità edilizie; attrezzature per il tempo libero a servizio della residenza; parcheggi privati scoperti, attrezzature a servizio delle attività.

Le Aree scoperte di pertinenza delle Unità edilizie devono essere sistemate a prato ed opportunamente piantumate per almeno il 75%. Pertanto, potrà essere pavimentata (con idonei materiali quali: betonella colorata, porfido, lastre di CLS vibrato colorato, etc., escluse le gettate di cemento) al massimo il restante 25% della superficie scoperta del lotto.

Il PRG si attua attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti INDICI E PARAMETRI:

- lotto minimo: mq 600;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,45 mq/mq;
- altezza massima: m. 7,50;
- Rapporto di Copertura: 35%;
- Lunghezza Massima dei Prospetti: mt.45,00;
- Distanze: come all'Art. 35 e 36 delle presenti Norme;

Gli edifici, legittimamente realizzati ed ultimati prima dell'adozione del presente P.R.G., ovvero condonati ai sensi della legge 47/85 o 724/94, e che si presentano in normali condizioni d'uso, aventi superficie edificabile superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto nel presente articolo, possono essere sottoposti oltre che ad interventi di restauro e risanamento conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, anche ad interventi di ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione con conservazione dei volumi esistenti e dell'altezza dell'edificio se maggiore di quella prevista, nel rispetto della sagoma planoaltimetrica preesistente.

**E2. ZONA A VERDE AGRICOLO**

1. Comprende tutte le aree della zona agricola le quali, in relazione alle caratteristiche strutturali, fisico-chimiche e morfologiche del terreno, sono state classificate come zona a massimo rischio geologico nella Studio Geologico generale, essendo caratterizzate da forte erosione, da eccessiva acclività, oppure sede di

importanti movimenti, in atto o potenziali di porzione di terreno, nonché gli ambiti ripariali entro una fascia di mt.150 circa da entrambe le sponde dei corsi d'acqua..

**2.**Nelle zone di cui al presente articolo è vietata qualsiasi edificazione, essendo consentiti unicamente interventi per la messa in sicurezza dei siti, interventi di consolidamento e stabilizzazione del terreno mediante cespugliamento, forestazione e inerbimento nonché l'ordinaria utilizzazione del suolo a fini colturali (colture agrarie).

Sono altresì ammessi interventi di regimazione e presidio delle acque. Ove possibile si provvede, previo studio di dettaglio esteso all'intero versante, all'eliminazione degli interventi di sbancamento, aperture di trincee, strade e simili, suscettibili di compromettere ulteriormente la stabilità dei versanti anche mediante interventi di rimodellamento del terreno, costruzione di terrazzamenti, ecc. Particolare attenzione dovrà essere posta, in tali casi, alle soluzioni paesaggistiche ed alla eventuale immissione di manufatti amovibili.

**3.**L'utilità degli interventi ai fini del consolidamento e della stabilizzazione del terreno dovrà essere documentata da specifiche e puntuali indagini geognostiche.

**4.**La superficie dei terreni agricoli ricadenti in tali zone, può comunque essere asservita ad altri terreni della Zona Agricola, per la realizzazione delle opere previste negli articoli precedenti, nel rispetto degli indici e parametri ivi specificati.

**5.**Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate prima dell'adozione del vigente Prg ovvero sanate ai sensi della legge 47/85 e ricadenti all'interno della zona a verde agricolo, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Non sono ammessi incrementi di superficie o di volume e variazioni al sedime dei fabbricati. La relazione geologica, obbligatoria, che accompagna i progetti dovrà, in particolare, certificare che i manufatti non influiscano sulle condizioni di stabilità generale del pendio e che l'interazione della struttura con il terreno di fondazione garantisca la stabilità dell'edificio.

**6.**Nel caso in cui il coltivatore diretto dimostri di possedere unicamente terreni agricoli ubicati in tale zona, o dimostri comunque, di non possedere nella zona agricola altri terreni di dimensione e conformazione planimetrica tali da permettere la pratica realizzazione di manufatti connessi con la conduzioni del fondo, potrà, ove dimostri anche di esserne totalmente privo, installare all'interno dei terreni di proprietà un manufatto connesso alla conduzione del fondo, unicamente per il rimessaggio degli attrezzi, interamente in legno e prefabbricato fuori opera, semplicemente poggiato a terra su un apposito basamento e nel rispetto dei seguenti parametri:

-Lotto Minimo: "Lm"= 10.000 mq;

-Indice di Utilizzazione Fondiaria: Uf = 15 mq/Ha;

-Altezza massima = mt. 3,50;

-Massima Superficie Edificabile: Se= mq. 60;

-Distanza minima dai confini pubblici e privati: mt.10,00;

-Distanza minima da abitazioni rurali: m 20,00.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Si elencano di seguito i documenti presenti presso i pubblici uffici relativi all'unità inquadrate come LOTTO 1 e immobile condominiale nel suo insieme:

##### **LOTTO 1**

- 15.06.1977, relazione tecnica di progetto;
- 15.06.1977, richiesta di rilascio di PdC;
- 08.07.1977, progetto a PdC;
- 13.08.1977, rilascio di autorizzazione o PdC n.8722;
- 12.10.1977, accettazione richiesta a costruire;
- 14.06.1978, rilascio di concessione edilizia in variante, PdC n.280;
- 11.04.1979, vendita con atto notarile di compravendita rep.77142;
- 04.11.1979, passaggio di voltura;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 04.11.1981, verbale di vista per il rilascio abitabilità;</li> <li>• 09.11.1992, relazione tecnica di progetto;</li> <li>• 09.11.1992, richiesta di concessione edilizia, PdC;</li> <li>• 10.11.1992, progetto a PdC;</li> <li>• 18.11.1992, rilascio di concessione edilizia, PdC n.3353;</li> <li>• 10.12.2004 richiesta di sanatoria prot.43606;</li> <li>• 27.07.2008, DIA n.27893;</li> </ul> <p><b><i>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non esiste il certificato energetico dell'immobile, APE.</li> <li>• Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.</li> <li>• Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.</li> <li>• Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.</li> </ul> <p><b>Valore del LOTTO 1: euro 237.000,00 (duecentotrentasettemila,00)</b></p>
<p><b>Vendita soggetta a IVA:</b></p>	<p>SI</p>



## LOTTO 2

Rif. 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Silvi (TE), via San Rocco n.131		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati: <ul style="list-style-type: none"><li><b>FABBRICATO</b>, Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.15, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 34 mq, rend. 70,24;</li></ul>	<b>Superficie</b>	51,20 mq
<b>Pertinenze:</b>	-	<b>Superficie</b>	-
<b>Stato conservativo:</b>	discreto, si rimanda al paragrafo per le specifiche.		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>LOTTO 2</b></p> <p><b>DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'</b></p> <p>Immobile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità si dispone mediante vano scale interno condominiale, l'unità si localizza in via San Rocco n.131 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione a locale sgombero così censita:</p> <ul style="list-style-type: none"><li><b>FABBRICATO</b>, Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.15, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 34 mq, rend. 70,24;</li></ul> <p>Dai valori catastali come sopra si specifica una distinzione e precisazione in quanto formalmente il bene risulta così composto:</p> <p>Al piano Secondo, P3:</p> <p>Con accesso mediante vano scale interno condominiale si compone di un vano unico sommariamente diviso in due vani, tutta la superficie riscontrata risulta adibita con destinazione a locale sgombero, quindi non residenziale salvo procedure di recupero abitativo al fine di rendere abitabile gli attuali spazi interni.</p> <p>L'unità si distribuisce in mq interni pari a 102,40 mq, ed esterni assenti, la superficie ultima commerciale viene individuata pari a mq 51,20 in funzione della destinazione stessa oggi non abitabile.</p> <p><b>NORMATIVA URBANISTICA</b></p> <p><b>LOTTO 2</b></p> <p>Secondo il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Silvi (TE) approvato con delibera del C.C. n.41 del 01.07.2002 ed entrata in vigore in data 07.08.2002, l'area è di tipo edificatorio ordinario B2 e distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al:</p> <p>fg.8 part.409 sub 17-15-16, NCEU</p> <p>ricade in:</p> <p>Zona "B" - Sottozona "B2": zone residenziali esistenti e di completamento per una percentuale del 91,06%.</p> <p>Zona "E" - Sottozona "E2": zone produttive agricole per una percentuale del 8,94%.</p> <p><b>ZONA B2. ZONA RESIDENZIALE AMBITO COLLINARE;</b></p> <p>Comprende le zone del territorio comunale situate in ambito collinare, già sufficientemente urbanizzate e costruite nel corso degli ultimi 20-30 anni, il cui tessuto urbano è già definito ma in cui l'edificazione non è completata, ed alcune aree situate in C.da Piomba a bassa densità urbanistica, la cui struttura generale è definita da strumenti urbanistici attuativi già attuati da tempo, ad utilizzazione prevalentemente residenziale, e caratterizzate dalla scarsa presenza di ulteriori destinazioni d'uso di carattere urbano.</p> <p>Le trasformazioni fisiche consentite sono quelle volte a completare e consolidare il tessuto urbano esistente, nel rispetto della maglia fondiaria e delle regole edilizie del suo impianto, mediante la</p>		

costruzione di nuove unità edilizie nei lotti liberi, l'ampliamento delle unità edilizie esistenti nonché la loro demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Abitazioni ordinarie; abitazioni specialistiche; artigianato di servizio; artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli su gomma; centri ittici; centri di distribuzione privata all'ingrosso; commercio al minuto di prodotti alimentari; commercio al minuto di articoli di abbigliamento; commercio al minuto di articoli di arredamento e per la casa; farmacie; servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al minuto; grande magazzino; supermercato; discount; pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande; magazzini; alberghi, hotel, pensioni e locande; residenze turistico alberghiere; attività di erogazione diretta di servizi; asili nido e scuole materne; scuole di formazione e di perfezionamento professionale; strutture culturali, pubbliche e private;

strutture associative; teatri; cinematografi; sale di ritrovo e da gioco; strutture religiose; poliambulatori; sale da ballo; bar, caffè, gelaterie, birrerie; osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie.

Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie possono essere utilizzate per le seguenti destinazione d'uso: giardini di pertinenza di unità edilizie; attrezzature per il tempo libero a servizio della residenza; parcheggi privati scoperti, attrezzature a servizio delle attività.

Le Aree scoperte di pertinenza delle Unità edilizie devono essere sistemate a prato ed opportunamente piantumate per almeno il 75%. Pertanto, potrà essere pavimentata (con idonei materiali quali: betonella colorata, porfido, lastre di CLS vibrato colorato, etc., escluse le gettate di cemento) al massimo il restante 25% della superficie scoperta del lotto.

Il PRG si attua attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti INDICI E PARAMETRI:

- lotto minimo: mq 600;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,45 mq/mq;
- altezza massima: m. 7,50;
- Rapporto di Copertura: 35%;
- Lunghezza Massima dei Prospetti: mt.45,00;
- Distanze: come all'Art. 35 e 36 delle presenti Norme;

Gli edifici, legittimamente realizzati ed ultimati prima dell'adozione del presente P.R.G., ovvero condonati ai sensi della legge 47/85 o 724/94, e che si presentano in normali condizioni d'uso, aventi superficie edificabile superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto nel presente articolo, possono essere sottoposti oltre che ad interventi di restauro e risanamento conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, anche ad interventi di ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione con conservazione dei volumi esistenti e dell'altezza dell'edificio se maggiore di quella prevista, nel rispetto della sagoma planoaltimetrica preesistente.

#### E2. ZONA A VERDE AGRICOLO

1. Comprende tutte le aree della zona agricola le quali, in relazione alle caratteristiche strutturali, fisico-chimiche e morfologiche del terreno, sono state classificate come zona a massimo rischio geologico nella Studio Geologico generale, essendo caratterizzate da forte erosione, da eccessiva acclività, oppure sede di importanti movimenti, in atto o potenziali di porzione di terreno, nonché gli ambiti ripariali entro una fascia di mt.150 circa da entrambe le sponde dei corsi d'acqua..

2. Nelle zone di cui al presente articolo è vietata qualsiasi edificazione, essendo consentiti unicamente interventi per la messa in sicurezza dei siti, interventi di consolidamento e stabilizzazione del terreno mediante cespugliamento, forestazione e inerbimento nonché l'ordinaria utilizzazione del suolo a fini colturali (colture agrarie).

Sono altresì ammessi interventi di regimazione e presidio delle acque. Ove possibile si provvede, previo studio di dettaglio esteso all'intero versante, all'eliminazione degli interventi di sbancamento, aperture di trincee, strade e simili, suscettibili di compromettere ulteriormente la stabilità dei versanti anche mediante interventi di rimodellamento del terreno, costruzione di terrazzamenti, ecc. Particolare attenzione dovrà essere posta, in tali casi, alle soluzioni paesaggistiche ed alla eventuale immissione di manufatti amovibili.

3.L'utilità degli interventi ai fini del consolidamento e della stabilizzazione del terreno dovrà essere documentata da specifiche e puntuali indagini geognostiche.

4.La superficie dei terreni agricoli ricadenti in tali zone, puo' comunque essere asservita ad altri terreni della Zona Agricola, per la realizzazione delle opere previste negli articoli precedenti, nel rispetto degli indici e parametri ivi specificati.

5.Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate prima dell'adozione del vigente Prg ovvero sanate ai sensi della legge 47/85 e ricadenti all'interno della zona a verde agricolo, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Non sono ammessi incrementi di superficie o di volume e variazioni al sedime dei fabbricati. La relazione geologica, obbligatoria, che accompagna i progetti dovrà, in particolare, certificare che i manufatti non influiscano sulle condizioni di stabilità generale del pendio e che l'interazione della struttura con il terreno di fondazione garantisca la stabilità dell'edificio.

6.Nel caso in cui il coltivatore diretto dimostri di possedere unicamente terreni agricoli ubicati in tale zona, o dimostri comunque, di non possedere nella zona agricola altri terreni di dimensione e conformazione planimetrica tali da permettere la pratica realizzazione di manufatti connessi con la conduzioni del fondo, potrà', ove dimostri anche di esserne totalmente privo, installare all'interno dei terreni di proprietà un manufatto connesso alla conduzione del fondo, unicamente per il rimessaggio degli attrezzi, interamente in legno e prefabbricato fuori opera, semplicemente poggiato a terra su un apposito basamento e nel rispetto dei seguenti parametri:

-Lotto Minimo: "Lm"= 10.000 mq;

-Indice di Utilizzazione Fondiaria: Uf = 15 mq/Ha;

-Altezza massima = mt. 3,50;

-Massima Superficie Edificabile: Se= mq. 60;

-Distanza minima dai confini pubblici e privati: mt.10,00;

-Distanza minima da abitazioni rurali: m 20,00.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Si elencano di seguito i documenti presenti presso i pubblici uffici relativi all'unità inquadrata come LOTTO 2 e immobile condominiale nel suo insieme:

#### **LOTTO 2**

- 15.06.1977, relazione tecnica di progetto;
- 15.06.1977, richiesta di rilascio di PdC;
- 08.07.1977, progetto a PdC;
- 13.08.1977, rilascio di autorizzazione o PdC n.8722;
- 12.10.1977, accettazione richiesta a costruire;
- 14.06.1978, rilascio di concessione edilizia in variante, PdC n.280;
- 11.04.1979, vendita con atto notarile di compravendita rep.77142;
- 04.11.1979, passaggio di voltura;
- 04.11.1981, verbale di vista per il rilascio abitabilità;
- 09.11.1992, relazione tecnica di progetto;
- 09.11.1992, richiesta di concessione edilizia, PdC;
- 10.11.1992, progetto a PdC;
- 18.11.1992, rilascio di concessione edilizia, PdC n.3353;
- 10.12.2004 richiesta di sanatoria prot.43606;
- 27.07.2008, DIA n.27893;

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile, APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

	Valore del LOTTO 2: euro 40.000,00 (quarantamila,00)
Vendita soggetta a IVA:	SI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## LOTTO 3

Rif. 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Silvi (TE), via San Rocco n.131		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati: <ul style="list-style-type: none"><li><b>FABBRICATO</b>, Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.16, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 40 mq, rend. 82,63;</li></ul>	<b>Superficie</b>	48,20 mq
<b>Pertinenze:</b>	-	<b>Superficie</b>	-
<b>Stato conservativo:</b>	discreto, si rimanda al paragrafo per le specifiche.		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>LOTTO 3</b></p> <p><b>DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'</b></p> <p>Immobile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità si dispone mediante vano scale interno condominiale, l'unità si localizza in via San Rocco n.131 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione a locale sgombero così censita:</p> <ul style="list-style-type: none"><li><b>FABBRICATO</b>, Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.16, piano 3°, cens. 2, cl. 2, cat. C/2, cons. 40 mq, rend. 82,63;</li></ul> <p>Dai valori catastali come sopra si specifica una distinzione e precisazione in quanto formalmente il bene risulta così composto:</p> <p>Al piano Secondo, P3:</p> <p>Con accesso mediante vano scale interno condominiale si compone di un vano unico sommariamente diviso in due vani, tutta la superficie riscontrata risulta adibita con destinazione a locale sgombero, quindi non residenziale salvo procedure di recupero abitativo al fine di rendere abitabile gli attuali spazi interni.</p> <p>L'unità si distribuisce in mq interni pari a 96,40 mq, ed esterni assenti, la superficie ultima commerciale viene individuata pari a mq 48,20 in funzione della destinazione stessa oggi non abitabile.</p> <p><b>NORMATIVA URBANISTICA</b></p> <p><b>LOTTO 3</b></p> <p>Secondo il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Silvi (TE) approvato con delibera del C.C. n.41 del 01.07.2002 ed entrata in vigore in data 07.08.2002, l'area è di tipo edificatorio ordinario B2 e distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al:</p> <p>fg.8 part.409 sub 17-15-16, NCEU</p> <p>ricade in:</p> <p>Zona "B" - Sottozona "B2": zone residenziali esistenti e di completamento per una percentuale del 91,06%.</p> <p>Zona "E" - Sottozona "E2": zone produttive agricole per una percentuale del 8,94%.</p> <p><b>ZONA B2. ZONA RESIDENZIALE AMBITO COLLINARE;</b></p> <p>Comprende le zone del territorio comunale situate in ambito collinare, già sufficientemente urbanizzate e costruite nel corso degli ultimi 20-30 anni, il cui tessuto urbano è già definito ma in cui l'edificazione non è completata, ed alcune aree situate in C.da Piomba a bassa densità urbanistica, la cui struttura generale è definita da strumenti urbanistici attuativi già attuati da tempo, ad utilizzazione prevalentemente residenziale, e caratterizzate dalla scarsa presenza di ulteriori destinazioni d'uso di carattere urbano.</p> <p>Le trasformazioni fisiche consentite sono quelle volte a completare e consolidare il tessuto urbano esistente, nel rispetto della maglia fondiaria e delle regole edilizie del suo impianto, mediante la</p>		

costruzione di nuove unità edilizie nei lotti liberi, l'ampliamento delle unità edilizie esistenti nonché la loro demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Abitazioni ordinarie; abitazioni specialistiche; artigianato di servizio; artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli su gomma; centri ittici; centri di distribuzione privata all'ingrosso; commercio al minuto di prodotti alimentari; commercio al minuto di articoli di abbigliamento; commercio al minuto di articoli di arredamento e per la casa; farmacie; servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al minuto; grande magazzino; supermercato; discount; pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande; magazzini; alberghi, hotel, pensioni e locande; residenze turistico alberghiere; attività di erogazione diretta di servizi; asili nido e scuole materne; scuole di formazione e di perfezionamento professionale; strutture culturali, pubbliche e private;

strutture associative; teatri; cinematografi; sale di ritrovo e da gioco; strutture religiose; poliambulatori; sale da ballo; bar, caffè, gelaterie, birrerie; osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie.

Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie possono essere utilizzate per le seguenti destinazione d'uso: giardini di pertinenza di unità edilizie; attrezzature per il tempo libero a servizio della residenza; parcheggi privati scoperti, attrezzature a servizio delle attività.

Le Aree scoperte di pertinenza delle Unità edilizie devono essere sistemate a prato ed opportunamente piantumate per almeno il 75%. Pertanto, potrà essere pavimentata (con idonei materiali quali: betonella colorata, porfido, lastre di CLS vibrato colorato, etc., escluse le gettate di cemento) al massimo il restante 25% della superficie scoperta del lotto.

Il PRG si attua attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti INDICI E PARAMETRI:

- lotto minimo: mq 600;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,45 mq/mq;
- altezza massima: m. 7,50;
- Rapporto di Copertura: 35%;
- Lunghezza Massima dei Prospetti: mt.45,00;
- Distanze: come all'Art. 35 e 36 delle presenti Norme;

Gli edifici, legittimamente realizzati ed ultimati prima dell'adozione del presente P.R.G., ovvero condonati ai sensi della legge 47/85 o 724/94, e che si presentano in normali condizioni d'uso, aventi superficie edificabile superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto nel presente articolo, possono essere sottoposti oltre che ad interventi di restauro e risanamento conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, anche ad interventi di ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione con conservazione dei volumi esistenti e dell'altezza dell'edificio se maggiore di quella prevista, nel rispetto della sagoma planoaltimetrica preesistente.

#### E2. ZONA A VERDE AGRICOLO

1. Comprende tutte le aree della zona agricola le quali, in relazione alle caratteristiche strutturali, fisico-chimiche e morfologiche del terreno, sono state classificate come zona a massimo rischio geologico nella Studio Geologico generale, essendo caratterizzate da forte erosione, da eccessiva acclività, oppure sede di importanti movimenti, in atto o potenziali di porzione di terreno, nonché gli ambiti ripariali entro una fascia di mt.150 circa da entrambe le sponde dei corsi d'acqua..

2. Nelle zone di cui al presente articolo è vietata qualsiasi edificazione, essendo consentiti unicamente interventi per la messa in sicurezza dei siti, interventi di consolidamento e stabilizzazione del terreno mediante cespugliamento, forestazione e inerbimento nonché l'ordinaria utilizzazione del suolo a fini colturali (colture agrarie).

Sono altresì ammessi interventi di regimazione e presidio delle acque. Ove possibile si provvede, previo studio di dettaglio esteso all'intero versante, all'eliminazione degli interventi di sbancamento, aperture di trincee, strade e simili, suscettibili di compromettere ulteriormente la stabilità dei versanti anche mediante interventi di rimodellamento del terreno, costruzione di terrazzamenti, ecc. Particolare attenzione dovrà essere posta, in tali casi, alle soluzioni paesaggistiche ed alla eventuale immissione di manufatti amovibili.

3.L'utilità degli interventi ai fini del consolidamento e della stabilizzazione del terreno dovrà essere documentata da specifiche e puntuali indagini geognostiche.

4.La superficie dei terreni agricoli ricadenti in tali zone, puo' comunque essere asservita ad altri terreni della Zona Agricola, per la realizzazione delle opere previste negli articoli precedenti, nel rispetto degli indici e parametri ivi specificati.

5.Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate prima dell'adozione del vigente Prg ovvero sanate ai sensi della legge 47/85 e ricadenti all'interno della zona a verde agricolo, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Non sono ammessi incrementi di superficie o di volume e variazioni al sedime dei fabbricati. La relazione geologica, obbligatoria, che accompagna i progetti dovrà, in particolare, certificare che i manufatti non influiscano sulle condizioni di stabilità generale del pendio e che l'interazione della struttura con il terreno di fondazione garantisca la stabilità dell'edificio.

6.Nel caso in cui il coltivatore diretto dimostri di possedere unicamente terreni agricoli ubicati in tale zona, o dimostri comunque, di non possedere nella zona agricola altri terreni di dimensione e conformazione planimetrica tali da permettere la pratica realizzazione di manufatti connessi con la conduzioni del fondo, potrà', ove dimostri anche di esserne totalmente privo, installare all'interno dei terreni di proprietà un manufatto connesso alla conduzione del fondo, unicamente per il rimessaggio degli attrezzi, interamente in legno e prefabbricato fuori opera, semplicemente poggiato a terra su un apposito basamento e nel rispetto dei seguenti parametri:

-Lotto Minimo: "Lm"= 10.000 mq;

-Indice di Utilizzazione Fondiaria: Uf = 15 mq/Ha;

-Altezza massima = mt. 3,50;

-Massima Superficie Edificabile: Se= mq. 60;

-Distanza minima dai confini pubblici e privati: mt.10,00;

-Distanza minima da abitazioni rurali: m 20,00.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Si elencano di seguito i documenti presenti presso i pubblici uffici relativi all'unità inquadrate come LOTTO 3 e immobile condominiale nel suo insieme:

#### **LOTTO 3**

- 15.06.1977, relazione tecnica di progetto;
- 15.06.1977, richiesta di rilascio di PdC;
- 08.07.1977, progetto a PdC;
- 13.08.1977, rilascio di autorizzazione o PdC n.8722;
- 12.10.1977, accettazione richiesta a costruire;
- 14.06.1978, rilascio di concessione edilizia in variante, PdC n.280;
- 11.04.1979, vendita con atto notarile di compravendita rep.77142;
- 04.11.1979, passaggio di voltura;
- 04.11.1981, verbale di vista per il rilascio abitabilità;
- 09.11.1992, relazione tecnica di progetto;
- 09.11.1992, richiesta di concessione edilizia, PdC;
- 10.11.1992, progetto a PdC;
- 18.11.1992, rilascio di concessione edilizia, PdC n.3353;
- 10.12.2004 richiesta di sanatoria prot.43606;
- 27.07.2008, DIA n.27893;

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile, APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

	Valore del LOTTO 3: euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento,00)
Vendita soggetta a IVA:	SI



## LOTTO 4

Rif. 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Silvi (TE), via San Rocco n.51		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati: <ul style="list-style-type: none"><li><b>FABBRICATO</b>, Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.4 part.408 sub.6, piano T, cl. 2, cat. A/2, cens.2, cons. 6 vani, rend. 449,32;</li></ul>	<b>Superficie</b>	91,90 mq
<b>Pertinenze:</b>	-	<b>Superficie</b>	-
<b>Stato conservativo:</b>	discreto, si rimanda al paragrafo per le specifiche.		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>LOTTO 4</b></p> <p><b>DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'</b></p> <p>Immobile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità risulta oltremodo indipendente esterno con cortile adiacente ad uso esclusivo, l'unità si localizza in via San Rocco n.51 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione ad abitazione civile così censita:</p> <ul style="list-style-type: none"><li><b>FABBRICATO</b>, Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.4 part.408 sub.6, piano T, cl. 2, cat. A/2, cens.2, cons. 6 vani, rend. 449,32;</li></ul> <p>Dai valori catastali come sopra si specifica una distinzione e precisazione in quanto formalmente il bene risulta così composto:</p> <p>Al piano Secondo, PT:</p> <p>Con accesso indipendente posto esternamente al condominio, quindi cortile esclusivo di pertinenza al solo appartamento, si accede presso l'unità sita al piano terra dello stabile. L'unità si compone di un vano soggiorno, un vano cucina, un vano disimpegno notte, un vano bagno, tre vani camera. Ogni vano, eccetto il disimpegno, risulta munito di areazione ed illuminazione naturale, il vano camera 1 e vano soggiorno inoltre possono accedere al cortile esclusivo mediante portefinestre. L'unità risulta conforme alla pianta catastale, eccezione fatta per due porzioni di tramezzature interne di ridotte dimensioni che risultano spostate senza alterare la distribuzione da catastale o le dimensioni dei singoli vani, l'installazione e caldaia sono posti esternamente nel cortile esclusivo, l'altezza interna è pari a 2,75 ml. Il cortile esclusivo ed adiacente l'appartamento si compone di uno spazio in parte pavimentato ed in parte a verde incolto, un muro di contenimento di cemento armato delimita il fronte prospiciente l'intero appartamento.</p> <p>L'unità si distribuisce in mq interni pari a 80,50 mq, ed esterni a cortile esclusivo pari a mq 57, la superficie ultima commerciale viene individuata pari a mq 91,90.</p> <p><b>NORMATIVA URBANISTICA</b></p> <p><b>LOTTO 4</b></p> <p>Secondo il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Silvi (TE) approvato con delibera del C.C. n.41 del 01.07.2002 ed entrata in vigore in data 07.08.2002, l'area è di tipo edificatorio ordinario B2 e distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al:</p> <p>fg.4 part.408 sub 6, NCEU</p> <p>ricade in:</p>		

	<p>Zona "B" - Sottozona "B2": zone residenziali esistenti e di completamento per una percentuale del 92,55%. Sottozona "3.1": la rimanente percentuale, e relativa a zone stradali. Per la sottozona "B2" si rimanda ai LOTTI 1-2-3</p> <p><b>REGOLARITÀ EDILIZIA</b></p> <p>Si elencano di seguito i documenti presenti presso i pubblici uffici relativi all'unità inquadrata come LOTTO 4 e immobile condominiale nel suo insieme:</p> <p><b>LOTTO 4</b></p> <p>NON RISULTA PRESSO IL COMUNE DOCUMENTAZIONE TECNICA ATTINENTE L'OPERA, IL CTU HA SVOLTO PIU' ACCESSI PRESSO LO STESSO COMUNE E QUINDI SU REGOLARE RICHIESTA DI DOCUMENTI MEDIANTE ACCESSO ATTI, NON VI E' STATO ALCUN RILASCIO DI DOCUMENTAZIONE, CON CIO' NON SI ALLEGA NULLA.</p> <p>SI PRECISA CHE AI FINI DELLA VENDITA RISULTA DEL TUTTO FONDAMENTALE VERIFICARE LO STATO AUTORIZZATIVO DELL'IMMOBILE ED APPARTAMENTO AL FG.4 PART.408 SUB 6.</p> <p><b>Valore del LOTTO 4: euro 89.000,00 (ottantanovemilaeuro,00)</b></p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI

Roseto degli Abruzzi, li 04/05/2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.  
Arch. Rossi Marco

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it