



---

## QUADRO A - INFORMAZIONI GENERALI

### **a.1. - Descrizione**

L'edificio è situato in posizione periferica rispetto al paese di Colledara, in provincia di Teramo.

L'edificio risale come epoca di costruzione intorno ai primi anni del 1900 ed è caratterizzato da un'architettura povera, fatta di mattoni pieni di laterizio, tipica dei casolari che sorgevano nell'interno abruzzese ad inizio secolo.

### **a.2. - Stato conservativo**

L'edificio appare in uno stato conservativo precario e si riscontrano significativi cedimenti strutturali, pertanto si riscontra la mancanza di elementi strutturali primari.

### **a.3. - Caratteristiche costruttive**

Il fabbricato è costituito da struttura portante in muratura di mattoni pieni legati attraverso malta di calce.

Le tipologie di solai utilizzati sono due, solaio in legno e solaio del tipo misto costituito da travi in acciaio e mattoni pieni di laterizio.

---

## QUADRO B - VERIFICA URBANISTICA E EDILIZIA

Lo stato attuale dell'immobile risulta pienamente conforme alla documentazione dello stato di fatto legittimato dal seguente titolo/pratica edilizia:

b\_01  PERMESSO DI COSTRUIRE / CONCESSIONE EDILIZIA /

## LICENZA EDILIZIA

- b\_02  AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
- b\_03  COMUNICAZIONE EDILIZIA
- b\_04  CONDONO EDILIZIO
- b\_05  DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'
- b\_06  SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA'
- b\_07  COMUNICAZIONE EDILIZIA LIBERA
- b\_08  PRIMO ACCATASTAMENTO
- b\_09  ALTRO - Accatastamento

Non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione e non interessato successivamente da interventi edilizi per i quali era necessario munirsi di determinati titoli;

---

## QUADRO C - VERIFICA STRUTTURALE

La struttura portante dell'immobile risulta pienamente conforme agli elaborati grafici relativi alla pratica edilizia:

- c\_01  DEPOSITO GENIO CIVILE - Provincia Pescara
- c\_02  ALTRO

Non sono state reperite pratiche edilizie depositate presso gli uffici tecnici di competenza, pertanto si ritiene necessario eseguire una diagnosi strutturale;

---

## QUADRO D - INQUADRAMENTO URBANISTICO

ZONA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE: **Zona E - Agricola**

Note: Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'attività agricola e comunque all'esercizio di attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Nella determinata zona sono consentiti ad intervento diretto i seguenti interventi edilizi:

- d\_01  MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED ORDINARIA
- d\_02  RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- d\_03  RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- d\_04  RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- d\_05  DEMOLIZIONE E NUOVA EDIFICAZIONE DI EDIFICI
- d\_06  NUOVA COSTRUZIONE
- d\_07  ALTRO

Note: Le costruzioni ammesse nelle zone agricole, sono classificate nei seguenti tipi:

- 1 - case coloniche e di abitazione per i conduttori del fondo e per i salariati agricoli di cui sia dimostrata la necessità dell'insediamento in azienda, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda stessa;
- 2 - edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;
- 3 - edifici per allevamenti zootecnici limitatamente all'allevamento bovino, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;
- 4 - costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla lavorazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio;
- 5 - costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla lavorazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli, limitatamente alle colture legnose ed al foraggio;
- 6 - serre con relativi impianti di condizionamento;
- 7 - case di civile abitazione;
- 8 - edifici per agriturismo;
- Nelle costruzioni ammesse potranno essere esercitate anche modeste attività complementari connesse alla attività primaria (vendita prodotti, ospitalità stagionale, ecc.).

E' anche ammessa la ricostruzione di edifici diroccati, limitatamente all'impronta a terra riportata in Catasto, nel rispetto delle prescrizioni previste dal P.R.G. nelle Zone "E" di appartenenza, limitatamente all'altezza massima ammissibile e alla distanza minima dai confini.

Gli interventi di demolizione e nuova costruzione, devono rispettare i seguenti parametri progettuali:

- d\_08 LOTTO MINIMO DI INTERVENTO **mq 10.000**
- d\_09 ALTEZZA MASSIMA **mt 7,50**
- d\_10 INDICE DI FABBRICABILITA FONDIARIA **0.015 mq/mq**
- c\_11 STANDARD PER IL DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI **1mq/10mc**

Note: Questi dati fanno riferimento ai soli interventi di demolizione e ricostruzione o nuova edificazione su lotti liberi.

*Riferimento normativo: Norme tecniche attuative comune di riferimento*

---

## QUADRO E - REGIME VINCOLISTICO

Nella determinata zona sono presenti i seguenti vincoli:

- e\_01  VINCOLI DI TUTELA DEI BENI DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO
- e\_02  VINCOLI DI TUTELA DEI BENI DI INTERESSE AMBIENTALE
- e\_03  VINCOLI PAESISTICI
- e\_04  VINCOLI IDROGEOLOGICI

- e\_05  VINCOLI DI RISPETTO DA AUTOSTRADE, STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI E FERROVIE
- e\_06  VINCOLI DI RISPETTO DA ELETTRODOTTI, AEROPORTI, CIMITERI ED IMPIANTI MILITARI
- e\_06  VINCOLI DI RISPETTO DA CORSI D'ACQUA
- e\_07  ALTRO

*Riferimento normativo:*

*(d.lgs. n. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio), (legge n. 394/1991 - Legge quadro sulle aree protette),  
(d.lgs. n. 152/2006 - Norme in materia ambientale), (d.m. n. 1404/1968 - Distanze minime a protezione del nastro stradale),  
(d.P.R. n. 753/1980 - Norme in materia di sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto),  
(d.P.C.M. 23 aprile 1992 - Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno), (d.m. 24 novembre 1984 - Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8), (d.lgs. n. 66/2010 - Codice dell'ordinamento militare), (Codice della navigazione - legislazione italiana di diritto della navigazione e dei trasporti)*

---

---

## QUADRO F - ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Il manufatto è composto da tre piani fuori terra come di seguito:

**Piano terra - residenziale**

Superficie utile lorda mq 150 circa  
Altezza utile mt 3.50

**Piano terra – annessi e magazzini**

Superficie utile lorda mq 50 circa  
Altezza utile media mt 3.40

**Piano primo - residenziale**

Superficie utile lorda mq 150 circa  
Altezza utile mt 3.50

**Dimensione Lotto terreno**

Superficie utile lorda mq 10.000

---

---

## QUADRO G - STATO DELLA TRATTATIVA

La trattativa di compravendita tra il proprietario ed un eventuale acquirente è aperta e prevede le seguenti opzioni:

- g\_01  VENDITA IMMOBILE
- g\_02  OPERAZIONE IMMOBILIARE CON PERMUTA
- g\_03  ALTRO

Note: \_\_\_\_\_

