



CITTA' di ROSETO degli ABRUZZI
PROVINCIA DI TERAMO

IV° SETTORE
URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA PROGETTAZIONE

Prot. 8638 /UT del 29 NOV 2012

SCHEDA ANALITICA DELL'IMMOBILE (all.1)

EX SCUOLA ELEMENTARE C/da GIARDINO
DESTINAZIONE URBANISTICA ZONA B4.

PROPRIETA' COMUNALE

Roseto degli Abruzzi, 29 – 11 – 2012

IL DIRIGENTE IV° SETTORE

Arch. Lorenzo Patacchini

PREMESSA

A rettifica della precedente relazione che per la presenza di un refuso era stata erroneamente rappresentata la descrizione dell'immobile, si rinvia la seguente relazione di stima.

In relazione alla situazione del patrimonio edilizio comunale e all'organizzazione urbanistica del territorio comunale, appare opportuno procedere alla riorganizzazione delle previsioni urbanistiche di alcune aree di proprietà comunale ubicate nella zona Ovest di Roseto degli Abruzzi, quale l'area dell'ex Scuola sita in località Giardino.

*L'area di che trattasi è riportata al catasto al **foglio n. 45 particelle 119** ed ha un'estensione complessiva di **mq. 550**.*

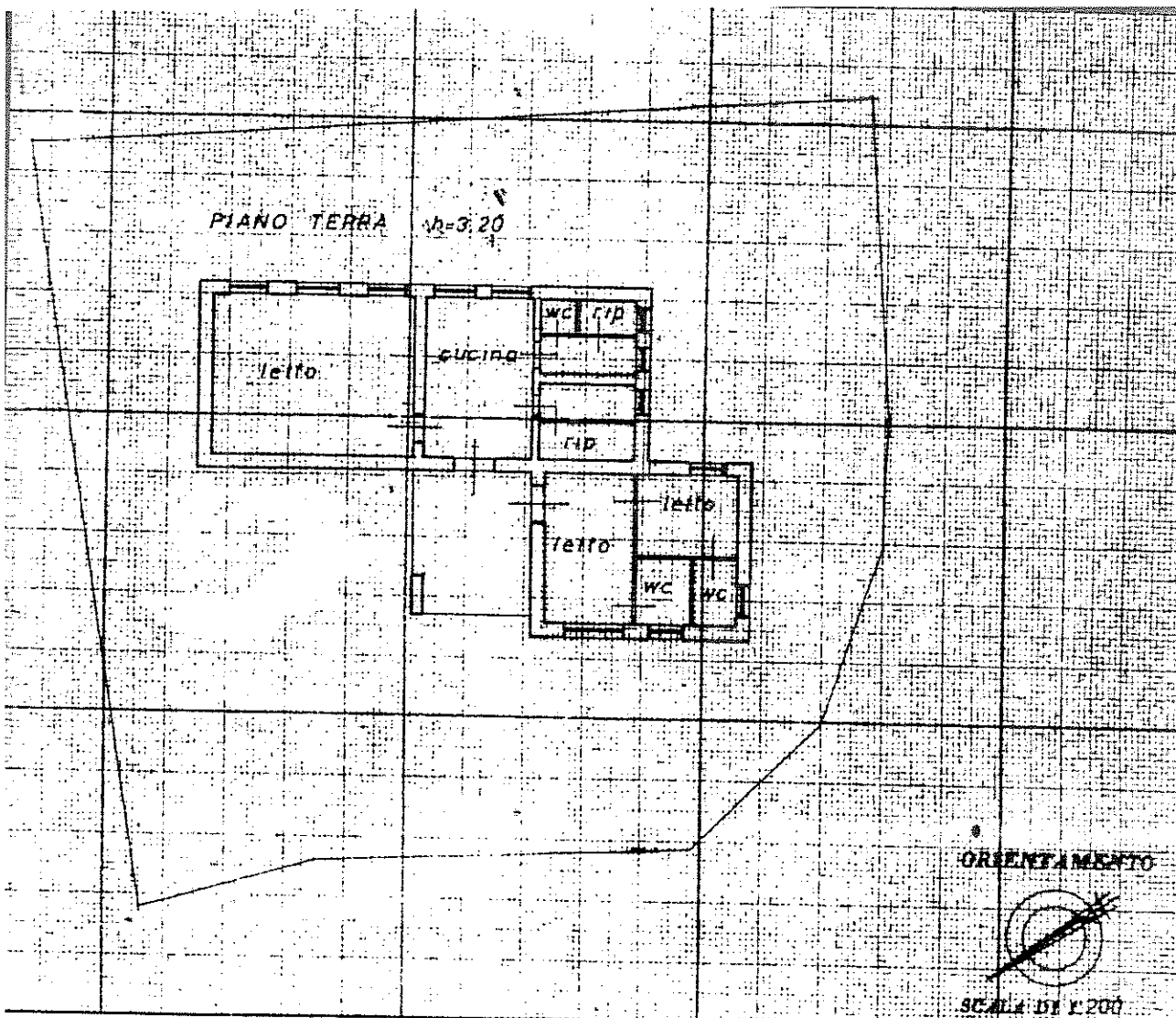


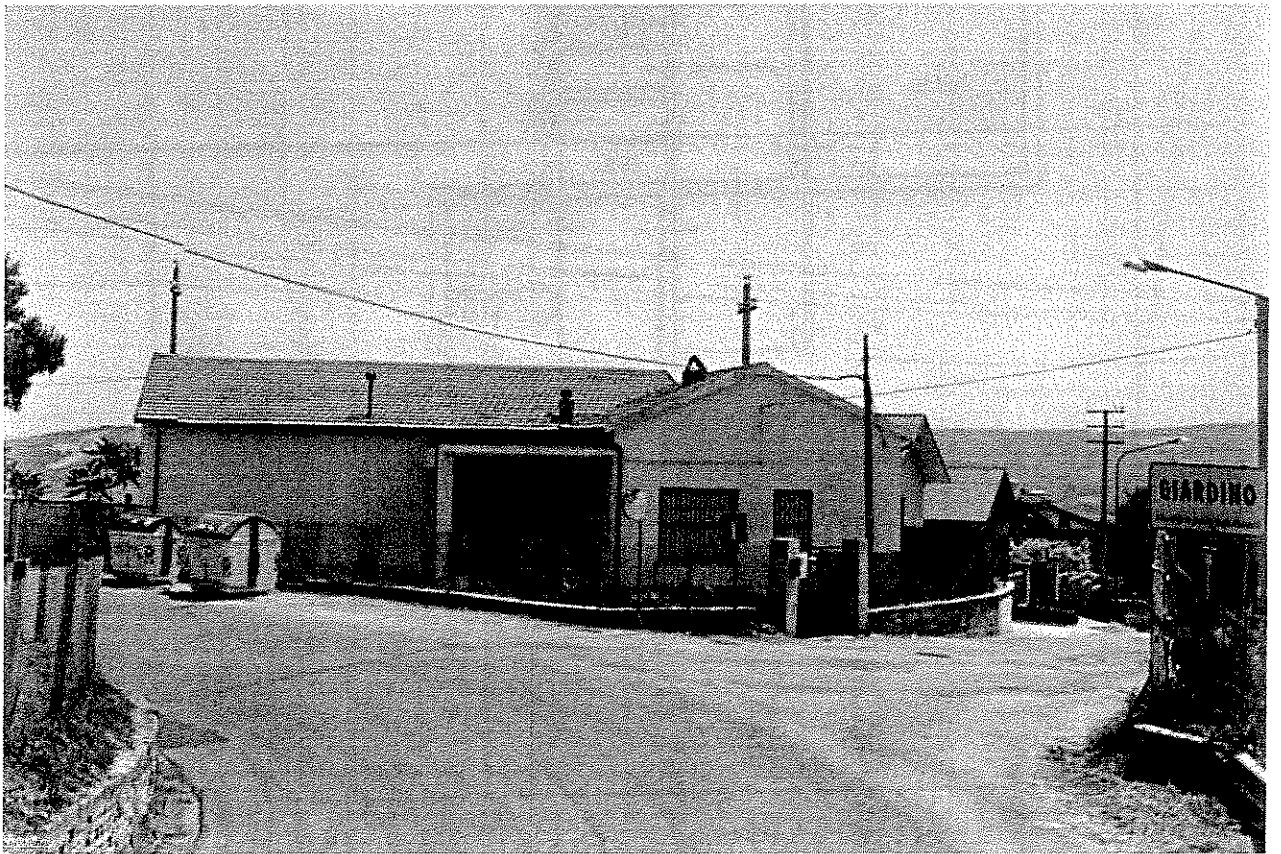
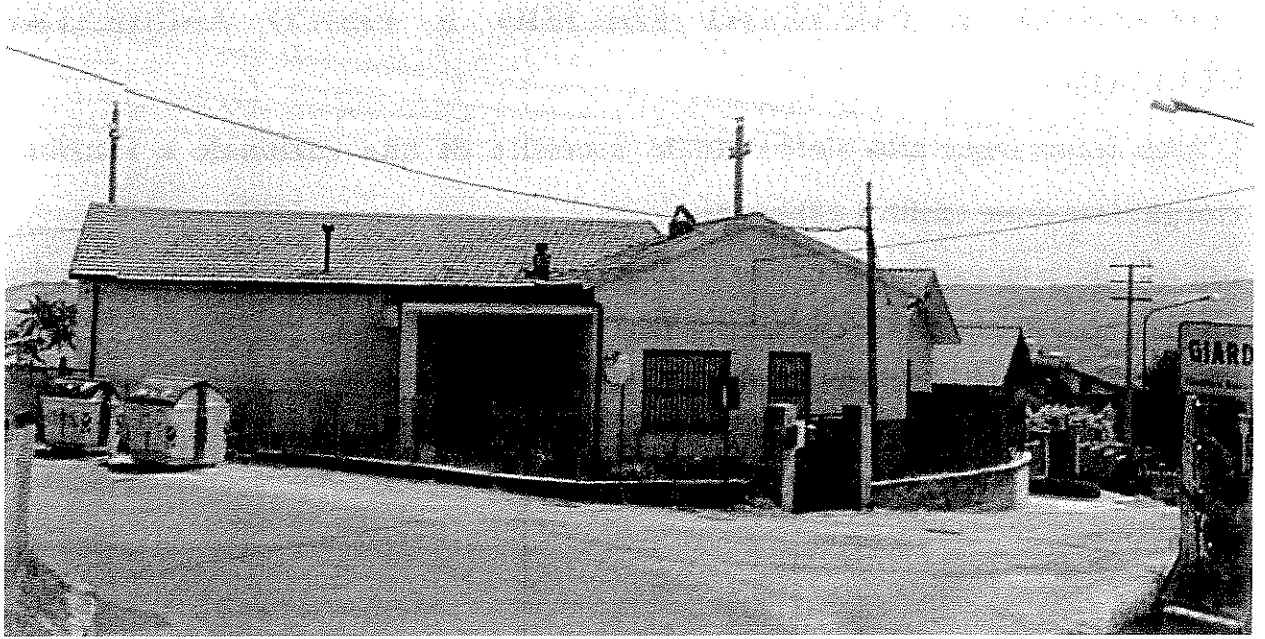
SITUAZIONE E CONTESTO EDILIZIO E FISICO AMBIENTALE DELL'AREA

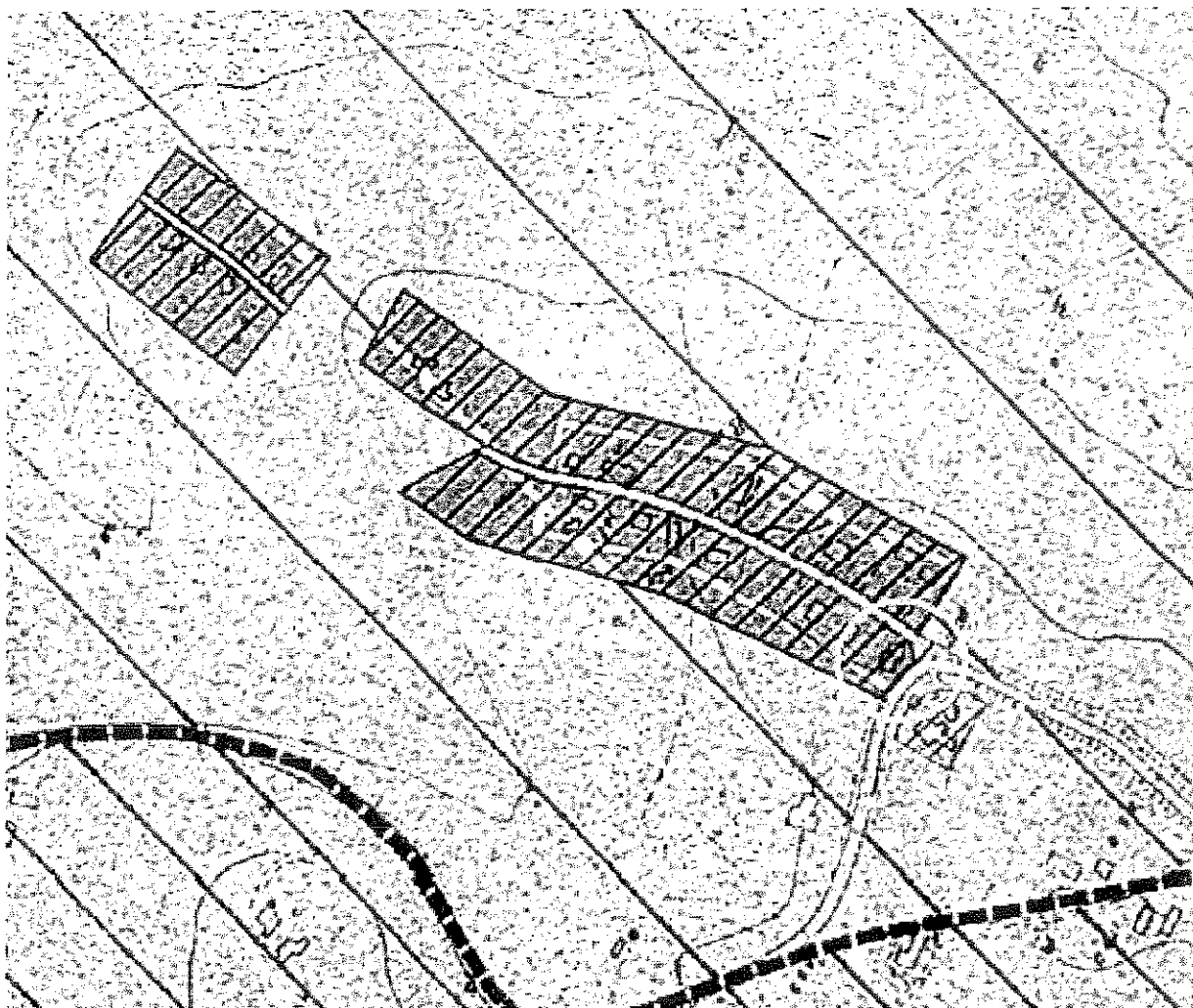
L'area interessata allo stato attuale necessita di una razionale e funzionale riorganizzazione edilizia urbanistica.

Sull'area insiste un vecchio edificio che si sviluppa su un piano, attualmente la struttura non risulta adeguatamente funzionale alle esigenze dell'Ente.

L'area dove insiste l'edificio ha una forma trapezoidale irregolare, risulta incuneata tra la Strada Provinciale e la Strada Comunale mentre la restante parte confina con aree ed edifici a destinazione residenziale.







INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

L'area si inserisce in un ampio settore urbanistico territoriale "zona ovest di Roseto" di rilevante importanza e complessità.

L'area in questione, in relazione allo stato esistente, nel vigente PRG ha destinazione urbanistica "B4".

Denominazione zona: "B4 – Completamento Frazioni"

Indice di edificabilità area: 0,4 mq/mq

Distanze dagli edifici e-dai confini sono quelle fissate dalle N.T.A. vigenti per la zona B in generale (nel rispetto dei dettami dell'art.9 del D.M. 1444/68).

H max: m. 10,50.

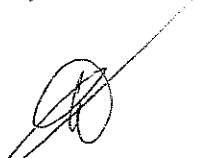
Destinazioni ammesse

Residenze ed abitazioni;

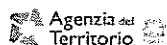
Attrezzature di servizio complementari alla residenza (negozi e artigianato di servizio), compresi alberghi, pensioni e ristoranti;

Studi professionali;

Inoltre in considerazione delle possibilità introdotte dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia (G.U. n. 160 del 12 luglio 2011) all'art.



5, Costruzioni private, comma 14 che recita:.....omissis ai sensi del comma 9 lettera a), è realizzata in misura non superiore complessivamente al venti per cento del volume dell'edificio se destinato ad uso residenziale, o al dieci per cento della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso..... Le volumetrie e le superfici di riferimento sono calcolate, rispettivamente, sulle distinte tipologie edificabili e pertinenziali esistenti ed asseverate dal tecnico abilitato in sede di presentazione della documentazione relativa al titolo abilitativo previsto." e, della Legge Regionale n.49 del 15-10-2012 di recepimento della citata L. 106/2011, l'incremento volumetrico di una misura premiale fino al 40% del volume esistente, con una probabile potenzialità insediativi di circa 340 mq. Per tale previsione l'area quindi può essere dimessa dalla sua attuale destinazione e alienata.



Data: 11-01-2012

Ora: 16.11.54

pag: 51 di 56

Ufficio provinciale di TERAMO

Valori del Comune

Comune: ROSETO DEGLI ABRUZZI

Semestre in aggiornamento: 2011/2

Fascia: Rurale	Zona: R4
Descrizione: ZONA RURALE DI MONTEPAGANO E FONTE DELL'OLMO.	

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	S	P	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Ville e Villini	N	P	830	1100	L	2,3	3,6	N	3,6	3,5	F	15	20
Box	N	P	360	480	L	1,3	2,4	N	6	6	F		
Abitazioni civili	N	P	700	940	L	2,3	3,1	N	3,5	3,5	F	15	20
Abitazioni di tipo economico	N	P	500	710	L	1,6	2,3	N	3,4	3,4	F	15	20

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	S	P	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Magazzini	N	P	280	380	L	1,1	1,5	N	4,3	4,3	F	15	20

Per la stima dell'immobile in oggetto applico il metodo della stima a valore di trasformazione

$$V = Vi - \sum sp$$

Dove:

V = valore dell'area edificabile

Vi = valore del fabbricato realizzabile sull'area, compresa l'area

$\sum sp$ = costi da sostenere per la costruzione del fabbricato e delle opere accessorie

Vi = mq.340,00 + 15% = mq.391,00 (sup. commerciale) X €.1.100,00 = €.430.100

+ area mq. 550 x €.185,45 = €.101.997 + 430.100 = **€.532.100**

$\sum sp$ = mq. 391,00 X €. 800,00 = **€. 312.800,00**

V = **€.532.100,00 - €. 312.800,00 = €. 219.300,00.**

Alla luce di quanto sopra esposto si può desumere che il valore complessivo dell'immobile oggetto di stima è pari ad **€. 219.300,00.**

Roseto degli Abruzzi, 29 - 11 - 2012

IL DIRIGENTE IV° SETTORE
Arch. Lorenzo Patacchini