



CITTA' di ROSETO degli ABRUZZI
PROVINCIA DI TERAMO

IV° SETTORE
URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA PROGETTAZIONE

SCHEDA ANALITICA DELL'IMMOBILE (all.1)

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

PROPRIETA' COMUNALE

Roseto degli Abruzzi 11 - 06 - 2015

IL DIRIGENTE IV° SETTORE

Arch. Lorenzo Patacchini

Firmato digitalmente da

LORENZO PATACCHINI

¹ CN = PATACCHINI LORENZO
O = COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI
C = IT

PREMESSA

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 e 266 ed ha un'estensione complessiva di mq. 628,00.

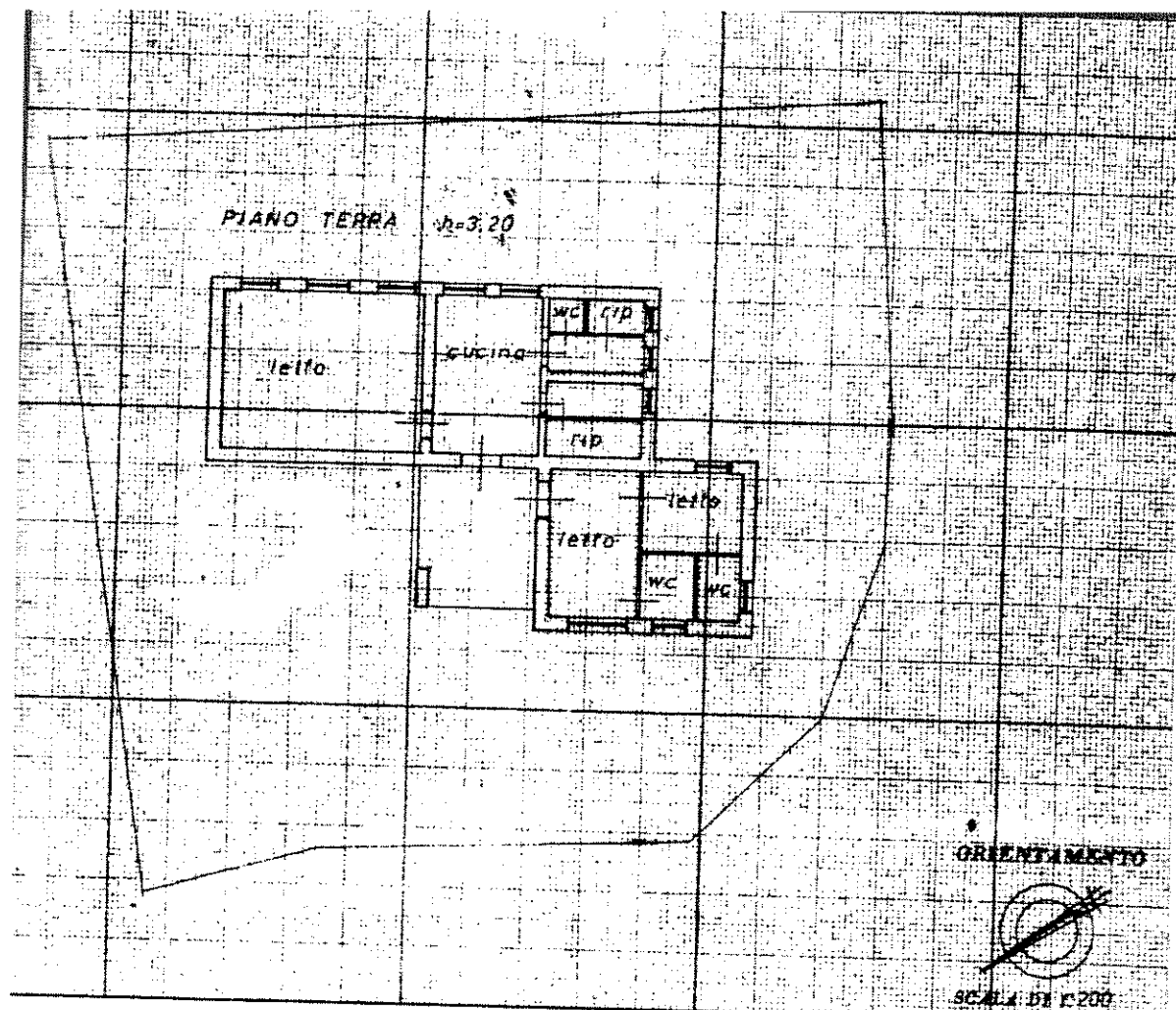


SITUAZIONE E CONTESTO EDILIZIO E FISICO AMBIENTALE DELL'AREA

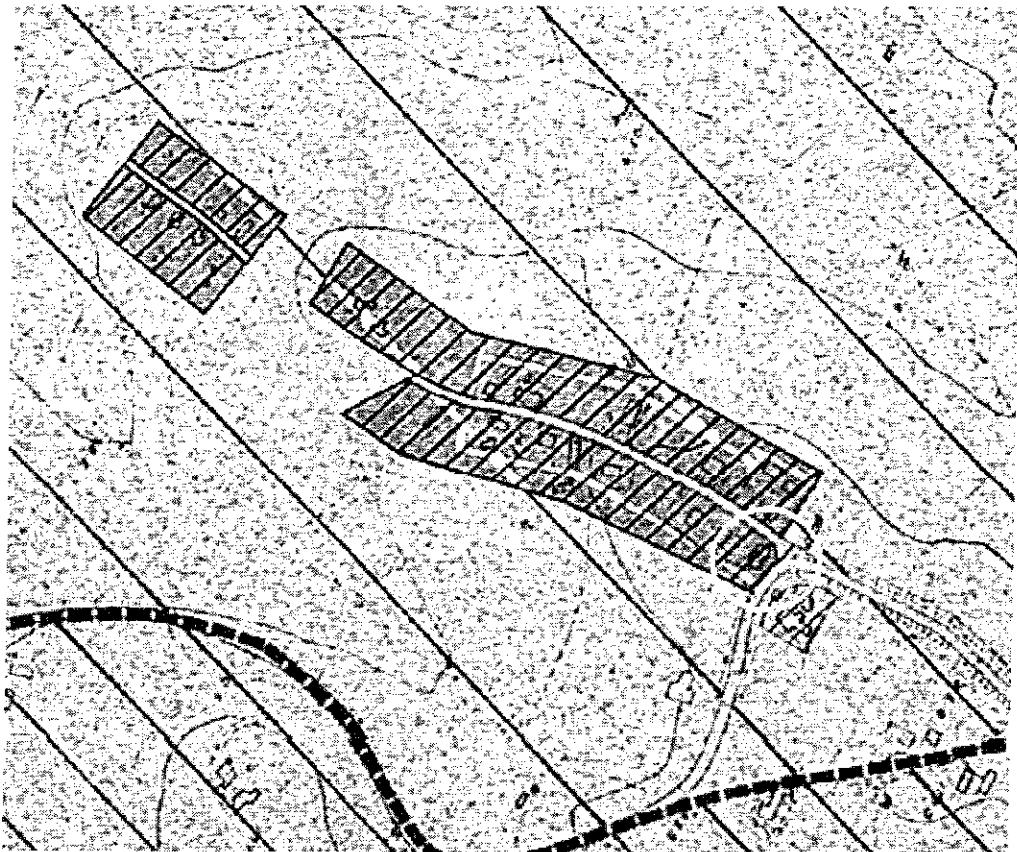
L'area interessata allo stato attuale necessita di una razionale e funzionale riorganizzazione edilizia urbanistica.

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

edificabilità totale pari a (mq. 628 x 0,4) = mq. **251,20 netti**

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;

Per tale previsione l'area quindi può essere dimessa dalla sua attuale destinazione e alienata.

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

$$V = V_i - \sum sp$$

Dove:

V = valore dell'area edificabile

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

∑sp = costi da sostenere per la costruzione del fabbricato e delle opere accessorie

V_i = mq.251,20 + 15% = mq. 288,88 (commerciali) X €.1.250,00 = €.361.100 + area
mq. 628 x €.120,00 = €.75,360 +361.100 = €. 436.460

∑sp = mq. 288,88 X €. 900,00 = €. 259.992,00

V = €. 436.460 - €. 259.992 = €. 176.468,00.

Alla luce di quanto sopra esposto si può desumere che il valore complessivo dell'immobile oggetto di stima è pari ad €. 176.468,00.

Roseto degli Abruzzi 11 - 06 -2015

IL DIRIGENTE IV° SETTORE

Arch. Lorenzo Patacchini