



QUADRO A - INFORMAZIONI GENERALI

a.1. - Descrizione

L'edificio è situato in posizione periferica rispetto al paese di Ofena (AQ).

L'edificio risale come epoca di costruzione intorno ai primi anni del 1900 ed è caratterizzato da un'architettura povera, fatta di pietrame misto a calce, 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.

a.3. - Caratteristiche costruttive

Il fabbricato è costituito da struttura portante in muratura di pietrame legata attraverso malta di calce.

Il solaio è del tipo misto, composto da travetti in acciaio e mattoni in 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

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

Superficie utile lorda mq 90 circa
Altezza utile mt 3.30

Piano terra – annessi e depositi

Superficie utile lorda mq 10 circa
Altezza utile mt 2.50

Lotto Terreno

Superficie utile lorda mq 10.000 circa

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: _____
