

QUADRO A - INFORMAZIONI GENERALI

a.1. - Descrizione

L'edificio è situato in posizione periferica rispetto al paese di Civitella Casanova.

Risale come epoca di costruzione intorno agli anni 50 ed è caratterizzato da un'architettura tipica degli edifici sorti nel primo dopoguerra nell'interno abruzzese; si sviluppa su un piano fuori terra ad uso abitativo ed uno seminterrato che ospita una cantina e magazzini. Il piano primo a destinazione residenziale presenta un appartamento idoneo per una famiglia, fatto da ingresso, cucina, soggiorno, un servizio e due ampie camere.

L'immobile insiste su una proprietà di complessivi 10.000 mq circa di terreno agricolo su cui si individuano anche degli annessi a destinazione autorimessa.

a.2. - Stato conservativo

Il livello manutentivo dell'edificio è basso e necessita comunque di interventi manutentivi. Tuttavia la struttura portante appare in buono stato e non si riscontrano lesioni e/o dissesti strutturali consistenti.

a.3. - Caratteristiche costruttive

Il fabbricato è costituito da struttura portante in muratura di laterizi 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 'AGRICOLA' (art.20 N.T.A. di Civitella Casanova)**

Note: E' la parte di territorio destinata alla pratica agricola; l'utilizzazione edificatoria ai fini residenziali è ammessa per residenze che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine, e nelle limitazioni previste dalle N.T.A. di Civitella Casanova.

Nella determinata zona sono consentiti 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

E' anche ammessa la demolizione e nuova edificazione di edifici esistenti diroccati (sia sulla stessa sagoma, che con ampliamenti volumetrici) nel rispetto delle prescrizioni previste dal P.R.G..

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamenti volumetrici e di nuova edificazione, nell'ambito di dette aree devono rispettare i seguenti parametri:

d_08 LOTTO MINIMO DI INTERVENTO **mq 10.000**

d_09 INDICE DI FABBRICABILITA FONDIARIA **0.03 mc/mq**

d_10 DISTANZE DAI CONFINI **mt 5,00**

d_11 DISTANZE TRA FABBRICATI **mt 10,00**

d_12 DISTANZA DA STRADE PUBBLICHE **mt 5,00**

Note: Questi dati fanno riferimento ai soli interventi di demolizione e ricostruzione (con ampliamenti volumetrici) o nuova edificazione.

Riferimento normativo: Norme tecniche attuative comune di riferimento

QUADRO E - REGIME VINCOLISTICO

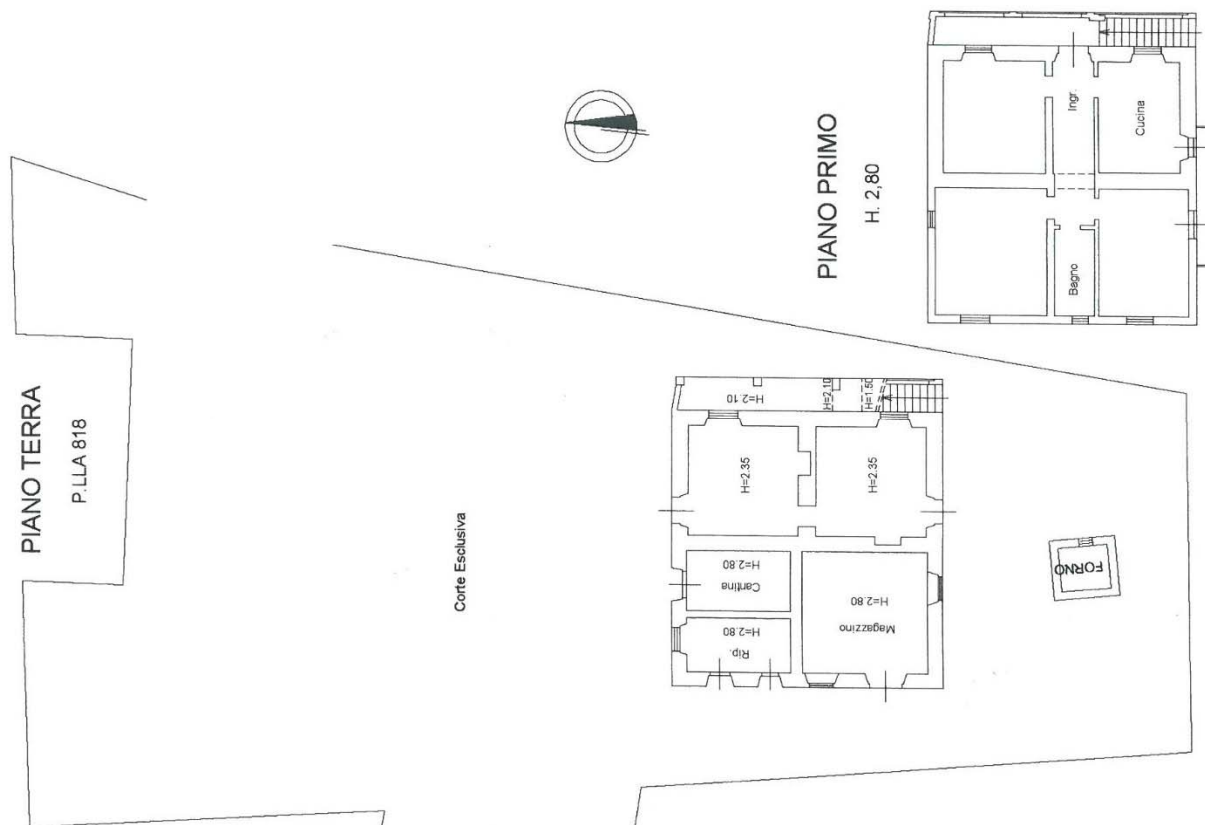
Nella determinata zona sono presenti i seguenti vincoli:

- 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



L'edificio si sviluppa su un piano fuori terra ad uso abitativo ed uno seminterrato che ospita una cantina e magazzini; sotto riportati i dati di riferimento:

Piano seminterrato - vani accessori

S.l. = mq 107.00 circa

Piano rialzato - appartamento

S.l. = mq 107.00 circa

Volume = mc 315.65

Superficie complessiva lotto = 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: _____

Le tipologie di intervento da attuare sull'immobile in oggetto sono molteplici, e vanno dalla demolizione e ricostruzione sulla stessa sagoma dell'edificio esistente, demolizione e ricostruzione mediante l'indice di edificabilità del lotto, ristrutturazione edilizia e/o interventi di manutenzione.

La sottostante **proposta di intervento** da parte di iReBuilding prevede la manutenzione straordinaria del fabbricato esistente, anche in virtù delle sufficienti condizioni del sistema strutturale (usufruendo del **Bonus ristrutturazioni**).

STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO PROGETTUALE

Finalizzato alla manutenzione straordinaria di edificio residenziale sviluppato su due livelli

1_Dati stato di fatto invariati

Piano seminterrato - vani accessori

S.l. = mq 107.00 circa

Piano rialzato - appartamento

S.l. = mq 107.00 circa

Volume = mc 315.65

Superficie complessiva lotto = mq 10.000 circa

L'intervento di manutenzione generale deve prevedere un insieme sistematico di opere atte a garantire la salubrità degli ambienti e quindi la vivibilità degli spazi caratterizzanti l'edificio.

Tra questi vanno evidenziati la risoluzione di problematiche di umidità di risalita in corrispondenza di molti punti al piano seminterrato, il ripristino degli intonaci, delle tinteggiature, il rifacimento delle pavimentazioni in alcuni spazi, la sostituzione degli infissi, il rifacimento degli impianti, il rifacimento dei servizi, ed altre opere minori.

Gli interventi sono volti a non alterare la distribuzione interna degli ambienti e quindi l'assetto strutturale, essendo l'edificio caratterizzato da struttura in muratura portante.

STIMA APPROSSIMATIVA DEI COSTI

Finalizzato alla manutenzione straordinaria di edificio residenziale sviluppato su due livelli

Costo approssimativo euro 500,00 / mq

S.u.l. mq 214.00 x euro 500,00 = euro 107.000,00

Costo opere esterne corte esclusiva (compreso eventuale tratto di recinzione)

a corpo = euro 20.000,00

TOT. Euro 127.000,00

Il sopracitato importo è considerato per un chiavi in mano e comprende:

- Spese tecniche generali;
- Spese vive per la presentazione di tutte le istanze;
- Realizzazione dell'opera finita;

“Pertanto con l’attuazione del BONUS RISTRUTTURAZIONI è possibile recuperare circa euro 65.000,00 in detrazioni fiscali, ripartite nell’arco di 10 anni, configurando una spesa effettiva molto inferiore rispetto alla sopraccitata stimata. PER INFO E CHIARIMENTI IN MERITO SI INVITA A CONTATTARE IREBUILDING”.