

QUADRO A - INFORMAZIONI GENERALI

a.1. - Descrizione

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

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; gli immobili si sviluppano interamente al piano fuori terra e sono caratterizzati da un corpo principale a destinazione residenziale, una cantina ed un posto auto coperto.

Il corpo principale residenziale e la cantina sono collegati attraverso un porticato realizzato mediante struttura in acciaio; questo risulta essere realizzato in epoche differenti, il corpo sul fronte sud intorno agli anni 50 mentre quello sul fronte nord in epoca successiva.

L'unico immobile seminterrato riguarda una autorimessa posta sul fronte nord est, distante circa mt 30 dai corpi di fabbrica principali.

Il corpo principale a destinazione residenziale presenta un appartamento idoneo per una famiglia, fatto da un porticato sul fronte nord, due locali utilizzabili come camere, una cucina e due bagni.

L'immobile insiste su una proprietà di complessivi 2.000 mq circa di terreno.

a.2. - Stato conservativo

Il livello manutentivo dell'edificio è discreto ma 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 principale è costituito da struttura portante in muratura di laterizi legata attraverso malta di calce; i solai dello stesso sono del tipo misto, in latero cemento misto a travetti in acciaio e laterizi per il corpo principale.

Gli altri corpi di fabbrica sono realizzati con struttura in acciaio e tamponature in elementi prefabbricati ad eccezione dell'autorimessa seminterrata posta sul fronte nord este, interamente realizzata in cemento armato.

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 IN SANATORIA n.26 del 16-04-2012

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 (**atti in corso di acquisizione**)

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 Rosciano.

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

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

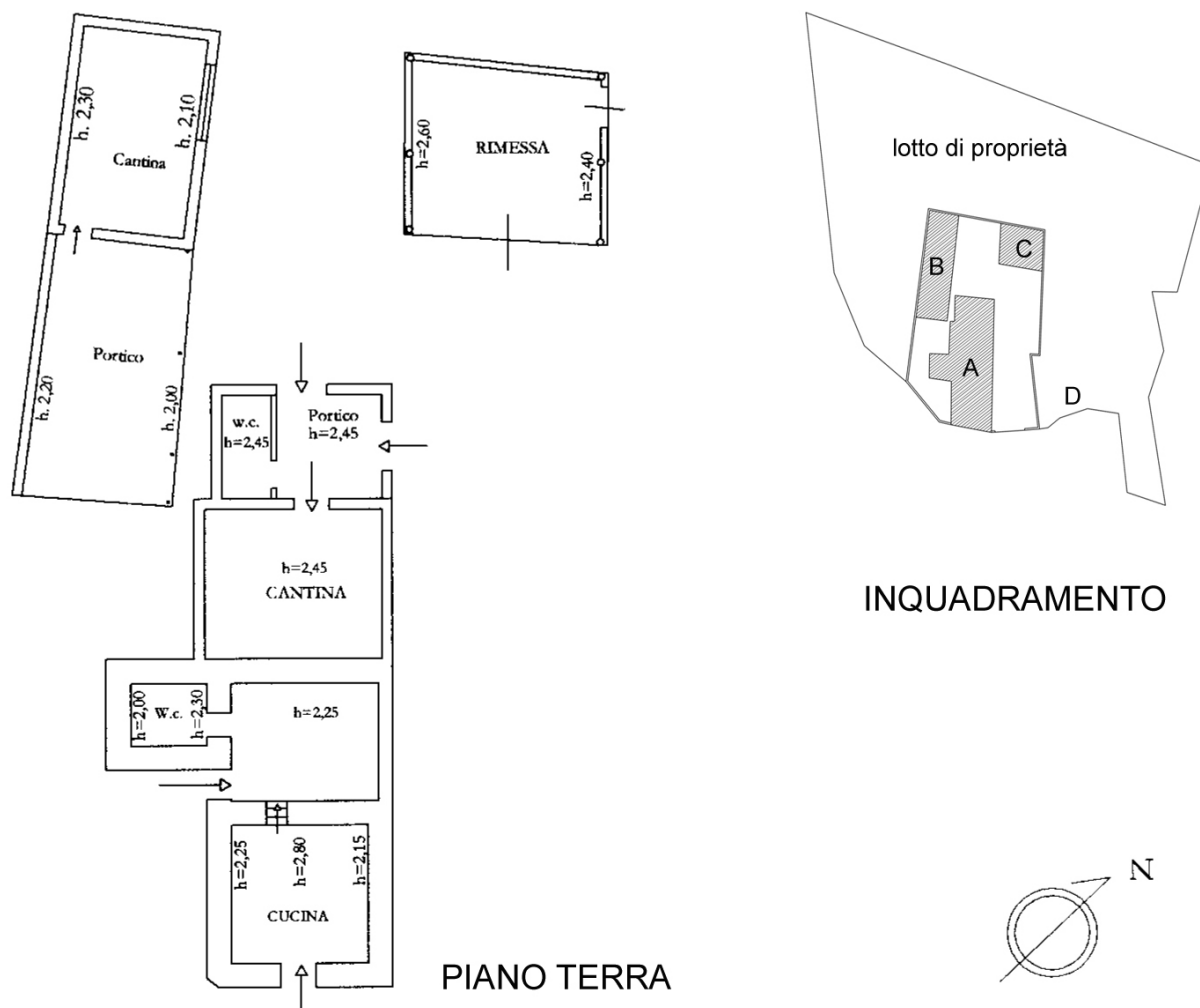
e_04 VINCOLI IDROGEOLOGICI

- 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



Piano terra - residenza corpo principale A

S.l. = mq 92.30 circa + mq 11.00 di porticato

Piano terra - porticato e cantina corpo B

S.l. = mq 61.30

Piano terra - posto auto coperto corpo C

S.l. = mq 30.00

Piano seminterrato - autorimessa corpo D

S.l. = mq 30.90 circa

Superficie complessiva lotto = mq 2.000 circa

Superficie commerciale presunta corpi di fabbrica = mq 146.60

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 attuabili sull'immobile in oggetto sono molteplici, e vanno dalla demolizione e ricostruzione sulla stessa sagoma dell'edificio esistente, 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**).

Da non escludere l'aggiunta di eventuale intervento di riqualificazione energetica, mediante la predisposizione di sistema a cappotto termico ed eventuale sostituzione infissi.

STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO PROGETTUALE

Finalizzato alla manutenzione straordinaria di edificio residenziale sviluppato su due livelli

1_Dati stato di fatto invariati

Piano terra - residenza corpo principale A

S.l. = mq 92.30 circa + mq 11.00 di porticato

Piano terra - porticato e cantina corpo B

S.l. = mq 61.30

Piano terra - posto auto coperto corpo C

S.l. = mq 30.00

Piano seminterrato - autorimessa corpo D

S.l. = mq 30.90 circa

Superficie complessiva lotto = mq 2.000 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 alcuni punti del fabbricato principale, il ripristino parziale degli intonaci, delle tinteggiature, il rifacimento delle pavimentazioni in alcuni spazi, la manutenzione degli impianti, ed altre opere minori.

Nel complesso gli immobili appaiono in discreto stato, risultano agibili, e non necessitano di interventi invasivi; le opere in oggetto sono previste solo per il corpo principale residenziale.

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 (tuttavia si può considerare la eventuale possibilità di modifica della distribuzione interna, entro determinati limiti e nel rispetto dei regolamenti e normative vigenti locali).

STIMA APPROSSIMATIVA DEI COSTI

Finalizzato alla manutenzione straordinaria di edificio residenziale sviluppato su due livelli

Costo approssimativo euro 180,00 / mq

S.u.l. mq 92.30 x euro 180,00 = euro 16.600,00

TOT. Euro 16.600,00

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

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

“Pertanto con l'attuazione del BONUS RISTRUTTURAZIONI è possibile recuperare circa euro 8.300,00 in detrazioni fiscali, ripartite nell'arco di 10 anni, configurando una spesa effettiva molto inferiore rispetto alla sopracitata stimata. PER INFO E CHIARIMENTI IN MERITO SI INVITA A CONTATTARE IREBUILDING”.