

Descrizione sommaria dell'area urbana

Ubicazione e confini

Trattasi di un piccolo appezzamento di area edificabile sito nel comune di Sant'Elpidio a Mare in via Tommaseo n. 68, situato all'interno della recinzione del fabbricato bifamiliare sopra descritto.

Confina a N con altro fabbricato di civile abitazione, a S con struttura per rimessa attrezzi, ad O con terreno edificabile di altra proprietà ed ad E con fabbricato di civile abitazione e rispettiva corte.

Dati Catastali

L'area è iscritta nel vigente N.C.E.U. al foglio n° 8, part. 160, sub 12, con categoria *Area Urbana* e detto bene, è intestato per 1/3 in regime di separazione dei beni al sig.]

per un altro terzo sempre in regime di separazione
dei beni a e per un altro terzo a

L'intestazione catastale dell'immobile risulta corretta e corrisponde con la situazione della proprietà del bene.

Le indicazioni catastali, sono di seguito riepilogate:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	160	12	Area urbana	--	169 mq	--

Consistenza e caratteristiche

Trattasi di una piccola area edificabile di 169 mq, recintata ed inserita all'interno del contesto della costruzione bifamiliare sopra descritta.

Possesso

L'area è intestata per 1/3 in regime di separazione dei beni al sig. _____

per un altro terzo sempre in regime di separazione dei beni a _____

_____ e per un altro terzo a _____

Situazione Urbanistica

Sulla base del P. R. G. adottato:

L'area edificabile è situata su un Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1)



Stralcio PRG 1:2000

ZTR1- Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità

Art.33

Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiano.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1 - Abitazioni = min 60% Su

U4/1- Commercio al dettaglio

U4/5 - Pubblici esercizi

U4/6 - Uffici e studi professionali

U4/9 - Artigianato di servizio

U5/1 - Attrezzature per lo spettacolo e la cultura

U5/3 - Sedi istituzionali e amministrative

U5/4 - Attrezzature d'interesse comune civili e religiose

U5/6 - Attrezzature per il verde

U5/9 - Attrezzature culturali, sociali e assistenziali

U6/4 - Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

U7/1 - Attrezzature ricettive

Usi regolati: U4/1- Commercio al dettaglio (*)

U4/5 - Pubblici esercizi (*)

U4/6 - Uffici e studi professionali (*)

(*) = max. 30% Su

U4/9 - Artigianato di servizio = max 20% Su

L'uso "U4/9 - Artigianato di servizio" è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui

all'art.216 del T.U.LL.SS.” salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

$$U_f = U_{fe}$$

In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

$$U_f = 1,00 \text{ mq/mq} (= 3,00 \text{ mc/mq})$$

H = max 10,50 ml. Dovrà comunque essere rispettata l'altezza del tessuto edificato preesistente in ossequio all'art. 8 del D.M. 1444/68. Solo in caso di nuova costruzione su lotto libero ed isolato potrà essere applicato il parametro di norma.

c) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni particolari:

L'edificazione sull'area adiacente a Via Tevere, lato Sud, oggetto dell'osservazione n. 128, è ammessa a condizione che il fabbricato esistente venga preventivamente demolito; i nuovi manufatti debbono rispettare la distanza minima dalla strada pari a ml. 7.50.

Art. 55- Ambiti di tutela delle risorse idriche

Gli ambiti di tutela delle risorse idriche, individuati cartograficamente negli elaborati grafici di “Azionamento” comprendono i territori che richiedono particolari accorgimenti per la salvaguardia della qualità e quantità delle risorse idriche sotterranee.

La fattibilità di ogni intervento è subordinata alla verifica dell’assenza di interazioni negative fra l’intervento stesso e le risorse idriche sotterranee, in particolare per quanto riguarda la tutela della qualità di queste ultime.

La realizzazione di opere di captazione idrica (pozzi di emungimento) per l’estrazione di acqua dal sottosuolo, avverrà previa richiesta di autorizzazione accompagnata da una relazione idrogeologica contenente informazioni sulla stratigrafia, sulle caratteristiche dell’acquifero (profondità, spessore, permeabilità, ecc.), nonché sulle modalità costruttive dell’opera di emungimento. L’analisi idrogeologica, che andrà estesa ad un intorno non inferiore a 500 metri rispetto all’opera di captazione, verificherà la compatibilità della portata da emungere rispetto alla potenzialità dell’acquifero ed alle condizioni di sfruttamento già in atto.

Nelle zone di tutela delle captazioni idriche destinate al consumo idro-potabile dovranno essere osservate le limitazioni previste dal DPR 236/88.

Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Sopra l’area edificabile risulta essere presente una costruzione leggera “pergolato” non regolarizzata.

Verificata la situazione presso gli uffici tecnici del Comune di Sant’Elpidio a Mare, il bene risulta essere sanabile ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e succ. mod. ed integr. “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

Le spese di regolarizzazione urbanistica comprensive di spese tecniche, posso essere stimate ad € 1.000,00.

Stima dell' immobile

Metodo di valutazione

Per la seguente stima immobiliare, si è deciso di percorrere un metodo di valutazione:

- *Metodo, statistico matematico: funzione della deviazione standard;*

Metodo statistico matematico: funzione della Deviazione Standard

Determinazione dell'intervallo dei valori

Definita la metodologia procediamo alla determinazione del valore di mercato. Mediante l'elaborazione dei dati reperiti nelle indagini, viene determinato l'intervallo di valori entro cui viene assunto il valore di mercato medio da applicare all'unità immobiliare in questione.

€/mq valore minimo	€/mq valore massimo	€/mq valore medio
60	80	70
45	65	55
31	45	38

32	40	36
	Totale	199
	Deviazione	13,82
	Valore medio	49,75

La deviazione standard pari a 14 €/mq circa, fornisce l'indicazione del range dei valori di mercato da utilizzare rispetto al valore medio 49,75 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale, con la probabilità del 95 %, viene compreso il valore di tutte le cosiddette "abitazioni civili" in normale stato conservativo.

minimo €/mq	medio €/mq	massimo €/mq
35,92	49,75	63,57

Preso atto delle caratteristiche intrinseche, si può attribuire alla consistenza il seguente valore unitario e cioè : 48,00 €/mq.

Applicando tale valore unitario alla superficie commerciale della struttura si ottiene:

- Superficie commerciale: 169,00 mq;
- Valore unitario: 48,00 €/mq;
- Spese per sanare il bene: 1.000,00 €
- Valore complessivo : 7.112,00 €

Valore che può essere arrotondato a

€ 7.100,00

(diconsi Euro settemilacent0/00)

Questo elaborato viene emesso sulla base di quanto stabilito attraverso le indagini svolte, i documenti reperiti e le informazioni raccolte.