



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

SCHEMA INFORMATIVA

Ex Casa Cantoniera di Gabelletta (TR)

Terni, Km 4+160 ex S.S. 79 "Ternana" Loc. Gabelletta, Terni, Via Gabelletta n. 272 e 274

Tipologia: fabbricato cielo-terra a destinazione residenziale

Superficie lorda: 278,00 mq

Superfici scoperta: 2.704,00 mq

Superficie ragguagliata totale: 229,60 mq

Stato occupazionale: libero

Provvedimenti di tutela: non necessario

Identificativi catastali:

CATASTO TERRENI COMUNE DI TERNI							
Foglio	P.IIIa	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
44	163		Ente Urbano		850 mq		
44	168		Seminativo	3	2.020 mq	7,82 €	7,30 €

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI TERNI							
Foglio	P.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
44	163	4	B.C.N.C.				
44	163	5	A/4	5	6,5 vani	126 mq	177,92 €
44	163	6	A/4	5	6,5 vani	118 mq	177,92 €
44	163	7	C/6	7	16 mq	22 mq	28,10 €

Prezzo base d'asta: € 236.215,00

Descrizione, ubicazione e cenni storici: Il compendio è costituito da un fabbricato diviso in due unità immobiliari destinate ad abitazione, una posta al piano terra, una posta al piano primo, con due annessi piccoli edifici mono-piano originariamente destinati al ricovero degli animali da cortile, forno ed area pertinenziale recintata. La costruzione risale agli anni tra '50 e '60 del secolo scorso e presenta le caratteristiche tipologiche della casa cantoniera bifamiliare, con gli annessi esterni localizzati nell'ampia area cortilizia che si sviluppa sul retro della proprietà. Il complesso presenta potenzialità edificatoria residua.

È ubicato al margine esterno della zona "Gabelletta", ultima periferia di Terni, a Nord-Ovest rispetto al centro cittadino, in prossimità del confine con il comune di San Gemini. La zona, prevalentemente agricola, è dotata di ottima accessibilità rispetto al traffico veicolare urbano e regionale. con la presenza di edilizia di tipo residenziale, artigianale e commerciale, essenzialmente distribuita lungo via Gabelletta. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Struttura, finiture e stato manutentivo: Il fabbricato principale ha struttura portante in muratura, intonacata e tinteggiata, solaio d'interpiano in laterocemento, tetto a padiglione, manto di copertura in tegole tipo "marsigliesi", la gronda è in zampini di legno. La pavimentazione è in piastrelle di monocottura e graniglia, mentre quella del bagno in maiolica, come il rivestimento delle pareti. Le porte e le finestre sono in legno, queste ultime protette da persiane sempre in legno. L'edificio è fornito di: impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto idrico-sanitario allacciato alla condotta comunale, impianto di riscaldamento a gasolio, con elementi radianti in ghisa e caldaia. Lo stato manutentivo è complessivamente scadente.

Sull'area di pertinenza dell'immobile sono presenti alcuni fabbricati precari realizzati senza i necessari titoli abilitativi, per i quali sono in corso le necessarie attività per la demolizione e lo smaltimento. L'immobile verrà venduto libero da tali manufatti.

Inquadramento urbanistico: In base al P.R.G. vigente nel Comune di Terni - Parte Operativa, approvato con Delibera di C.C. n. 307 del 15.12.2008, il bene in esame ricade quasi interamente in "Zona per attrezzature di interesse comune", con simbologia "G2" e con caratteristiche descritte dall'art. 124 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Una piccola porzione della particella 168, per ca. 400 mq, lungo il lato Est, è interessata dalla "previsione di ampliamento della viabilità esistente".

Relativamente alla zona "G2", l'art. 124 delle N.T.A., prevede le seguenti destinazioni d'uso: direzionali, per esercizi pubblici e commerciali, per servizi pubblici ed attività di interesse generale (es. sedi della Pubblica Amministrazione o Caserme), per servizi di quartiere. La destinazione d'uso, per ogni zona, le quantità e le modalità di attuazione saranno precisate con deliberazione del C.C. che determinerà, nel caso di intervento da parte di privati, eventuali forme di convenzionamento con precisi vincoli di scadenza.

Lo stesso art. 124 dispone che nella edificazione dovrà essere rispettato un indice U.F. (Utilizzazione Fondiaria) pari a 0.6 mq/mq, dove U.F. esprime il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (S.U.C.) e la superficie fondiaria (S.F.).

Classe energetica:

G – Epgl 284,047 kWh/mq anno (sub. 5); Epgl 291,206 kWh/mq anno (sub. 6)

Ulteriori informazioni: NESSUNA