



AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

Allegato 5

SCHEMA TECNICA LOTTO 2



Via Ungaretti n. 12

IMPORTO A BASE D'ASTA

€ 368.000 (trecentosessantottomila/00).

IMPORTO PERIZIA DI STIMA

€ 460.000 (quattrocentosessantamila00). Data stima: 19/09/2024

LOCALIZZAZIONE

L'immobile è situato in via Ungaretti al civico n. 12 nel centro abitato della frazione di Mascarino-Venezzano (area cerchiata in rosso).



AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

CONSISTENZA

Il capannone artigianale insiste su un lotto di terreno di circa mq. 3.200 ed è composto da due unità immobiliari sviluppate quasi esclusivamente a piano terra, ad eccezione di un piccolo locale ad uso ripostiglio ubicato al primo piano e raggiungibile attraverso una scala interna a vista, per una superficie complessiva lorda pari a mq. 1.745.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile nella sua interezza risulta locato ad una ditta di stoccaggio e lavorazione di materiali – rifiuti plastici, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2016 e rinnovato automaticamente nel 2022, fino a scadenza il 31/10/2028.

DATI CATASTALI

L'immobile è composto da due unità immobiliari (le due porzioni di fabbrica che compongono il capannone artigianale con relative aree pertinenziali); le due unità immobiliari, risultano al Catasto fabbricati del Comune di Castello d'Argile regolarmente censite e rappresentate graficamente, in capo al Comune di Castello d'Argile, per l'intera proprietà, al Foglio n.28, mappale n. 144 sub.1 graffato con il sub. 3 categoria D8. R.C. Euro 5478, e sub. 2 graffato con il sub. 4 categoria.D8. R.C. Euro 1818.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

l'immobile è stato realizzato con regolare concessione edilizia n. 95/90, rilasciata dal Comune di Castello d'Argile.

E' stata inoltre presentata in data 20/01/1995 una comunicazione di inizio lavori e relazione di asseveramento (art.26, L. 28/02/1985 n.47), relativa alla realizzazione di alcuni piccoli tratti di tramezzi interni, atti a dividere locali ad uso uffici e la realizzazione di due piccoli ripostigli interni; si è a precisare che tali piccole modifiche interne non sono state riportare nelle planimetrie catastali, probabilmente poiché ininfluenti al fine delle relative rendite catastali globali dell'immobile in oggetto.

Le due unità immobiliari componenti l'intero immobile oggetto della presente perizia di stima, sono adibite a magazzini laboratori artigianali, ed in piccola parte ad uffici-servizi-rip.

L'intero edificio, di sviluppo planimetrico pressoché quadrato, è un capannone realizzato con strutture in c.a. prefabbricato quali: plinti di fondazione, pilastri, travi a doppia pendenza e solai nervati di copertura, pannelli di tamponamento perimetrali esterni ed interni, canali di gronda impermeabilizzati; l'intradosso delle travi del coperto è posto ad un'altezza di ml. 6,00 circa.

Il manto di copertura è composto da lamiera ondulata e strato di materiale termoisolante; i pluviali sono in lamiera preverniciata.

I portoni esterni di accesso al capannone, sono in metallo verniciato, mentre le finestre a piano terra, di uffici e servizi, sono formati da telai a vetri in alluminio ed inferriate metalliche; la finestratura esterna a nastro, ubicata nella parte superiore esterna, è in vetro e policarbonato.

I pavimenti interni di magazzini-laboratori, sono di tipo industriale in cemento, mentre i pavimenti e rivestimenti negli uffici e nei servizi, sono realizzati con piastrelle di ceramica:

Le pareti interne di uffici e servizi sono in muratura di mattoni finite con intonaco civile tinteggiato; i solai sovrastanti gli uffici-servizi, sono in laterizio e c.a..

Le porte interne di uffici-servizi, sono in parte in legno tamburato color noce, ed in parte in metallo verniciato.

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

La scala di accesso all'unico locale ripostiglio ubicato al primo piano, sopra gli uffici, nel lato nord dell'edificio, è stata realizzata in ferro zincato.

I locali adibiti a magazzini-laboratori, sono sprovvisti di impianto di riscaldamento, mentre la zona uffici-servizi delle due unità immobiliari, ubicati a piano terra, sono provviste di impianto di riscaldamento a termosifoni, con centralina autonoma alimentata a gas.

L'intero fabbricato è provvisto di impianto elettrico a norma.

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, mostrando comunque i segni del periodo in cui è stato realizzato (primi anni 90); questo, soprattutto nelle parti accessorie, frutto anche di una manutenzione esterna ed interna, non sempre adeguata, causa anche le lavorazioni svolte al suo interno.

DATI URBANISTICI E STATO GIURIDICO

L'area di sedime del fabbricato oggetto della presente relazione di stima, ricade nel vigente RUE del Comune di Castello d'Argile, in ambito produttivo denominato ASP-C2, ex Zona D2, (art. 25 del RUE).

ESTRATTO PLANIMETRICO STRUMENTO URBANISTICO

La posizione dell'area oggetto del presente bando è indicata con il cerchio azzurro.

