

MAGAZZINO

1 – UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato è situato nel Comune di Falconara M.ma, via Guglielmo Marconi, in località Castelferretti, in zona individuata nel P.R.G. comunale come "ZUD 2", zona urbana definita, posta al confine tra zona abitativa e zona a carattere prevalentemente commerciale e industriale.

2 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'edificio è individuato nel N.C.E.U. del comune di Falconara M.ma come segue:

foglio 4 particella 1003 cat. C/2

3 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di magazzino edificato su un solo livello fuori terra, in un lotto confinante a sud e a ovest con Via Marconi e a nord ed a est con altri fabbricati a destinazione commerciale o industriale. La costruzione è circondata sui quattro lati da una piccola corte esclusiva, in parte recintata con un muretto in cemento armato, in parte priva di recinzione.

La superficie complessiva di 405,00 mq comprende anche un ufficio ed un bagno. Si accede tramite due ingressi su entrambi i lati corti del fabbricato e da un terzo ingresso su un lato lungo del fabbricato, prospiciente la strada carrabile.

4 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE FINITURE E IMPIANTI

La struttura verticale è realizzata con struttura portante in muratura di cemento, mentre la copertura a falde inclinate ha una struttura in acciaio e chiusura con pannelli di eternit. Le finestre presenti sono tutte realizzate con telaio in ferro e vetro singolo. Gli accessi sono costituiti da due grandi saracinesche in acciaio e da un grande portone rivestito con pannelli in pvc.

All'interno la pavimentazione è in cemento e le pareti, sia interne che esterne, risultano intonacate e pitturate.

Gli impianti attualmente presenti non sono attivi e non sono definibili a norma.

Nel suo complesso il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione, dovuto probabilmente alla prolungata inattività e alla carenza di manutenzione, pertanto

necessita di un intervento di ristrutturazione, sia negli impianti che nelle finiture che negli elementi costitutivi principali.

Nella determinazione del valore unitario di stima si è tenuto conto dello scarso stato di manutenzione, dei costi per la rimozione dell'eternit e degli interventi generali necessari al ripristino del fabbricato.

5 – INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE CATASTALI E CONFORMITA'

Esaminate la planimetria catastale e la visura catastale in possesso si riportano i dati della consistenza catastale:

foglio 4, particella 1003, cat. C/2, cl. 1, rendita cat. € 1.422,32

Effettuato il sopralluogo presso l'immobile, lo stesso non risulta conforme alla planimetria catastale depositata in catasto, in quanto sono presenti partizioni interne per realizzazione locale ufficio e wc da regolarizzare o rimuovere. La conformità urbanistica è da verificare.

6 – DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE COMMERCIALI

Ai fini della determinazione della consistenza commerciale si riporta la stima sintetica sulla base del valore di mercato rapportando la consistenza ai singoli valori di mercato riferiti ai dati forniti dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da valutazioni e stime eseguite nella zona su immobili simili opportunamente ragguagliati. Pertanto avremo:

	consistenza	valore unitario	valore commerciale
Magazzino	405,00 mq	€ 240,00	€ 97.200,00

Arrotondato a € 98.000,00

(diconsi novantottomila/00)

ALLEGATI:



- 1 – Planimetrie catastali
- 2 – Documentazione fotografica



Ad evasione dell'incarico ricevuto



Ancona, 31/01/2024

Arch. Laura Giaffei

