

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
Maiolati Spontini (AN)
Tel. 339 4309172 / 0731 700773

LOTTO 8 – Porzione di capannone industriale in via del
Lavoro n. 20, Monte Roberto

L'immobile consiste in una porzione di capannone industriale e relativa corte esclusiva situato in via del Lavoro n. 20, nella zona industriale della frazione Pianello Vallesina, poco distante dallo svincolo Monte Roberto – Cupramontana” della SS 76, edificato agli inizi degli anni 2000. Le aree circostanti risultano quasi completamente edificate, con la presenza di altri edifici industriali e artigianali di dimensioni simili

Descrizione dell'immobile

Il capannone è stato realizzato con struttura prefabbricata in calcestruzzo armato precompresso, tamponato con pannelli prefabbricati con finitura in graniglia bianca e grigia. L'immobile in questione occupa la parte anteriore dell'intero capannone, affacciata su via del Lavoro, rivolta a nord-ovest. Tale porzione rappresenta circa un terzo della superficie dell'intero fabbricato. Ha l'ingresso principale lungo la via, e due ingressi carrabili ai lati. Le finestre sono del tipo a nastro disposte su due file. La corte esterna esclusiva si estende sui tre lati, è recintata con elementi in acciaio tipo orsogrill e con due cancelli carrabili e uno pedonale. E' pavimentata completamente.

Non avendo potuto effettuare l'accesso all'interno dell'immobile, dalla planimetria catastale e dal progetto dell'edificio si nota che l'immobile nella sua parte anteriore si sviluppa su due piani, con al piano superiore una serie di uffici. Al piano terra sulla destra sono presenti locali di servizio, sulla sinistra un magazzino. Da questi locali si accede alla parte posteriore

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
Maiolati Spontini (AN)
Tel. 339 4309172 / 0731 700773

destinata a magazzino e laboratorio. Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni.

Le dimensioni della porzione in oggetto sono pari a circa 34 x 29,5 m, per una superficie coperta di 1.005 mq. Dalla planimetria catastale il piano superiore si estende per una superficie di 300 mq. La corte libera esterna ha superficie pari a circa 1.170 mq

Proprietà, stato di possesso o detenzione

I beni indicati risultano di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED]. Il capannone era concesso in locazione ad una ditta che recentemente ha deciso per la risoluzione del contratto, ma ad oggi la società [REDACTED] sas non è riuscita ancora a rientrare in possesso delle chiavi dell'immobile

Identificazione catastale e situazione catastale

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Roberto in data 31/08/2016 il capannone è individuato con la particella 305 sub 1 e 6 del Foglio 2, di categoria catastale D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

Per una migliore descrizione si rimanda alle visure allegate.

Non potendo accedere all'immobile, non è stato possibile verificare la corrispondenza con la planimetria catastale

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
Maiolati Spontini (AN)
Tel. 339 4309172 / 0731 700773

Atti autorizzativi e situazione urbanistica

L'area si trova in "Aree di completamento con insediamenti industriali, artigianali e commerciali D1 – Zone produttive di completamento e di espansione D1.1" disciplinate dall'art. 15/1 delle NTA, ed in "Area di interesse archeologico TA", disciplinata dall'art. 20/2 delle NTA. Ricade inoltre in "Area di particolare interesse archeologico – tutela orientata".

Il fabbricato fu edificato in base a Concessione Edilizia n. 1917 del 09/04/2002 e seguente variante con C.E. n. 2000 del 10/12/2002 e relativa Autorizzazione SUAP, rilasciate ad altra ditta e successivamente intestate alla ditta in oggetto, sul Lotto 3 del Piano di Lottizzazione denominato "S. Apollinare".

Seguirono:

- Concessione Edilizia n. 2036 del 14/04/2003 (variante bis) e relativa Autorizzazione SUAP

- DIA 2102/2003 del 05/09/2003 prot. n. 5567

- Agibilità in data 09/12/2003

Stima del valore

La superficie lorda commerciale viene determinata applicando il coefficiente pari a 1,5 alla superficie destinata ad uffici, e pari a 0,1 a quella occupata dalla corte, ottenendo così una superficie lorda commerciale totale di 1.572 mq.

L'OMI per la zona in questione, e per il primo semestre del 2016, fornisce per i capannoni "tipici" una forbice di valori oscillante tra 320 Euro

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
Maiolati Spontini (AN)
Tel. 339 4309172 / 0731 700773

/mq e 450 Euro /mq di superficie lorda, considerati in condizioni “normali”
come definite dall’Osservatorio. Considerando il periodo di costruzione
piuttosto recente del fabbricato, la buona posizione, e tenendo conto delle
quotazioni che si riscontrano sul mercato per questa tipologia di immobile,
si stabilisce un valore unitario di 440 Euro /mq, per un valore totale di
691.680 Euro, arrotondato a:

V = 692.000 Euro