

1) Ubicazione:

Gli immobili oggetto di valutazione sono siti in Comune di Fanano (MO),
Frazione Serrazzone, Via Serrazzone.

2) Descrizione:

- Fabbricato in unico corpo su più piani da terra a cielo, adibito a bar,
albergo, abitazione e locale di deposito e precisamente:

a) Porzione di fabbricato ad uso bar sito ove sopra, Via Serrazzone
n.1550. La porzione immobiliare è costituita da unico vano posto al
Piano Terra di corpo di maggiore consistenza; il vano si presenta in
buono stato di manutenzione e conservazione con pavimentazione in
materiale ceramico e murature in parte intonacate e tinteggiate ed in
parte in sasso stuccato a vista.

Nel complesso la consistenza immobiliare di cui sopra ha una superficie
commerciale complessiva di mq.27,00

La porzione immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati del
Comune di Fanano: foglio 29, mappale 431,

- sub.2, cat. C/1, classe 8°, m² 20, rendita €. 405,94

b) Porzione di fabbricato ad uso albergo sito ove sopra, Via
Serrazzone; la consistenza immobiliare si sviluppa su complessivi

quattro piani, ed è così composta: Piano Terra atrio di ingresso con scala di collegamento ai piani superiori, anti bagno e bagno, cucina, dispensa, sala ristorante; Piano Primo corridoio – disimpegno e scala di collegamento ai piani, sette camere e sei servizi igienici, tre balconi in affaccio al fronte strada; Piano Secondo corridoio – disimpegno e scala di collegamento ai piani, sette camere e sei servizi igienici, tre balconi in affaccio al fronte strada; Piano Terzo (sottotetto) scala di collegamento al piano inferiore unico vano uso sottotetto.

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione e dotato dei necessari impianti. La struttura è costituita da murature portante in laterizio spessore cm.25 e da solai piani e di copertura del tipo misto latero-cementizio; i serramenti esterni sono prevalentemente in legno con tapparelle in pvc; la pavimentazione del piano terra è in marmo, mentre ai piani superiori in materiale ceramico; il vano a sottotetto è allo stato rustico (privo di finiture). Nel complesso l'intera consistenza sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq.533,00.

La consistenza immobiliare descritta, risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fanano: foglio 29, mappale 431,

- sub.3, cat. D/2, rendita €. 2.884,41.

c) Porzione di fabbricato ad uso abitazione sito ove sopra, Via Serrazzone n.1548; trattasi di porzione uso abitativo facente parte di corpo di fabbrica di maggiore consistenza, in aderenza alla consistenza immobiliare descritta al capo precedente; la porzione si sviluppa su complessivi tre piani e precisamente: Piano Terra con ingresso, scala di collegamento ai piani superiori, sottoscala, vano uso cantina; Piano Primo ingresso, corridoio, scala di collegamento al piano inferiore, due camere, ripostiglio, cucina e servizio igienico; Piano Secondo ingresso, due camere, servizio igienico, pranzo soggiorno con angolo cottura; l'accesso al piano secondo avviene in modo autonomo attraverso scala esterna all'edificio. Relativamente alla consistenza descritta si evidenzia

che per avvenute opere edili, di fatto la porzione immobiliare è stata suddivisa in due unità autonomamente funzionali.

La struttura portante verticale è in murature in sasso, i solaio piani sono parte in legno e parte in latero – cemento, il solaio di copertura in struttura lignea; la porzione al piano secondo è stata oggetto di recenti interventi di manutenzione e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, con pavimentazioni in ceramica, serramenti esterni in alluminio e nuovi impianti idro – termo – elettrici; la parte al piano terra e primo, non oggetto di recenti interventi manutentivi, si presenta in discreto stato di conservazione ma necessitante di opere di finitura e ripristini.

La consistenza immobiliare descritta, suddivisa nelle due unità funzionali, ha superfici commerciali complessive di mq.81,00 la porzione al Piano Secondo e mq.106,00 la porzione Piano Terra e Primo.

La porzione immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fanano: foglio 29, mappale 431,

- sub. 4, cat. A/3, classe 1°, vani 8,0, rendita €. 454,48

d) Porzione di fabbricato ad uso locale di deposito sito ove sopra, Via Serrazzone; la porzione fa parte del corpo di fabbrica di maggiore consistenza già richiamato ed è in aderenza alla parte ad uso abitativo; si sviluppa su complessivi due piani ed è composta da: Piano Terra cantina, portico, due vani uso ex essicatoio; Piano Primo vano uso ex essicatoio e vano sottotetto. La porzione di fabbrica è realizzata in struttura muraria in sasso, con solai piani e di copertura in legno; la porzione è al rustico (priva di finiture) ed in mediocre stato di manutenzione e conservazione; la superficie commerciale della porzione in oggetto è di complessivi mq.129,00.

La consistenza immobiliare descritta, risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fanano: foglio 29, mappale 431,

- sub. 5, cat. C/2, classe 3°, m² 52, rendita €. 96,68

Il complesso immobiliare sopra descritto si trova nel centro frazionale di Serrazzone, direttamente in affaccio alla pubblica viabilità, ed è

comodamente raggiungibile in pochi minuti dal centro del capoluogo.
La zona dispone delle principali reti di distribuzione servizi quali
acquedotto, elettrodotto e rete telefonica.