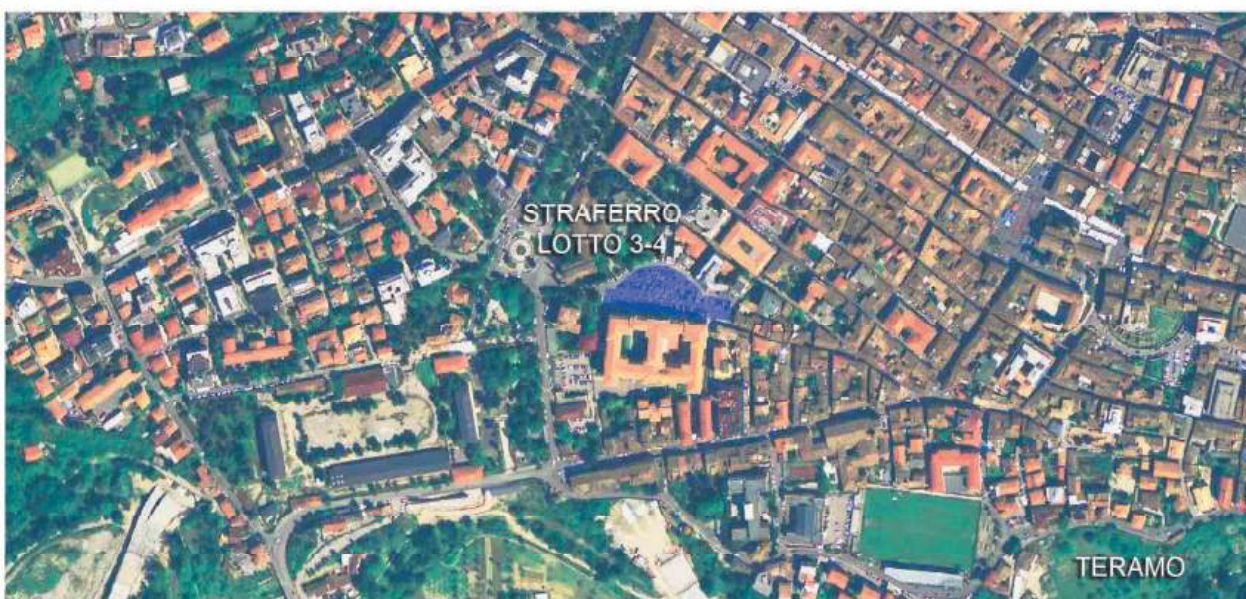


INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DA STIMARE

Con la presente relazione, si individuano e si valutano n. 5 lotti per l'intero patrimonio immobiliare della STRAFERRO CENTRO ITALIA Srl, e precisamente:

- LOTTO n. 1 – Comune di Monteprandone (AP) - opificio e palazzina uffici contraddistinti al foglio n.25 part. 590 sub 2 e sub 5, comprensivi dell'area di pertinenza circostante;
sempre del foglio 25, a completamento del lotto n. 1, sono da considerare le part. 488, 550, 623 e 624 in quanto con le loro superfici, per un totale di mq 2735, garantiscono gli standard urbanistici per parcheggio pubblico e viabilità: **tali particelle dovranno essere cedute gratuitamente**, dietro semplice richiesta, al Comune di Monteprandone o altro ente da quest'ultimo indicato;
- LOTTO n. 2 – Comune di Monteprandone (AP) - opificio e palazzina uffici contraddistinti al foglio n.24 part. 86, comprensivi dell'area di pertinenza circostante;
- LOTTO n. 3 – Comune di Teramo - garage – **diritto di superficie per 90 anni a partire dal 30/12/2011 (1/1 proprietà per l'area Comune di Teramo)** - contraddistinto al foglio n. 69 part. 720 sub 80 sito al piano secondo sottostrada;
- LOTTO n. 4 – Comune di Teramo - garage – **diritto di superficie per 90 anni a partire dal 30/12/2011 (1/1 proprietà per l'area Comune di Teramo)** - contraddistinto al foglio n. 69 part. 720 sub 81 sito al piano secondo sottostrada;
- LOTTO n. 5 – Comune di Colonnella (TE) - appezzamento di terreno contraddistinto al foglio 2, partt. 20, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 151, 152, 153, 154, 205, 207, 209, 211, 215, 281, 283, 285, 287, 289 della consistenza di mq 30755 parzialmente perimetrato da muro in c.a. con la seguente destinazione urbanistica:
- per mq 23648 rientra nel Comparto Industriale Artigianale;
 - per mq 7107 all'interno della struttura urbana residenziale a bassa densità fondiaria (zona indicata con sigla "B3").



DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI E SVILUPPO DEL VALORE DI STIMA

LOTTO N. 3 e LOTTO N. 4 GARAGES – Piazza Dante – Teramo



DESCRIZIONE

Trattasi di n. 2 autorimesse attigue site nel Comune di Teramo, nella centralissima Piazza Dante, all'interno del nuovo parcheggio "Piazza Dante" a due piani interrati su un'area dell'estensione di circa mq 5.000 che ricalca la superficie dell'omonima piazza.

Le autorimesse, di natura privata, consistono in un diritto di superficie per la durata di 90, giusta convenzione del 12/06/2007 con il Comune di Teramo.

Nel primo piano interrato del parcheggio vi sono circa 150 posti auto a pagamento video controllati e presidiati da personale addetto; proseguendo la rampa di ingresso si scende al secondo livello sotterranea dove sono presenti 143 box tra i quali i due oggetto di stima.

Essi si trovano in prossimità dell'arrivo della rampa di ingresso; le unità immobiliari sono divise con pareti in blocchetti di cemento tinteggiati bianchi, porte basculanti zincate motorizzate con lampeggiatore e telecomando oltre alla tradizionale chiusura a chiave; all'interno di ogni garage è presente un punto luce e un punto presa. Il pavimento è di tipo industriale con finitura al quarzo.

Lungo i tunnel di manovra trovano collocazione, a vista, gli impianti elettrico, antincendio e di videosorveglianza, tutti adeguati alle normative vigenti.

L'energia elettrica per l'attivazione della basculante e l'alimentazione del punto luce e punto presa del garage deriva da un'unica utenza condominiale che viene opportunamente ripartita tra i "condomini".

DATI CATASTALI

Comune di Teramo - foglio n.69 part. 720 sub 80, cat. C/6, classe 6 consistenza mq 15,00, rendita € 53,45;

Comune di Teramo - foglio n.69 part. 720 sub 81, cat. C/6, classe 6 consistenza mq 15,00, rendita € 53,45;

UBICAZIONE

Le due autorimesse si trovano in una struttura parcheggio interrata a due livelli situata al di sotto di Piazza Dante nel centro della città di Teramo: le unità in questione si trovano al livello -2.

CONFINI

I garages, attigui, confinano con box di altra proprietà oltre che con tunnel di manovra condominiale.

CONCESSIONE EDILIZA

L'opera, di proprietà comunale, è stato realizzato in forza della Delibera Consiliare del Comune di Teramo n. 100/99, successiva Convenzione del 12/06/2007 e Delibera di Giunta n.266 del 20/05/2010 in cui si autorizzava la costruzione di stalli a rotazione al piano primo interrato e di n. 141 box di natura privata la piano secondo sottostrada con diritto di superficie della durata di anni 90.

ELABORATI GRAFICI

Unitamente alla relazione si produce una copia degli elaborati grafici sviluppati dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo.

STRUTTURA DELL'AUTORIMESSA

- ✓ la struttura portante è composta da elementi in c.a. prefabbricato e acciaio;
- ✓ le tamponature sono realizzate con blocchi ad alta resistenza al fuoco;
- ✓ i solai sono prefabbricati di tipo predalles;
- ✓ il pavimento è del tipo industriale costituito da massetto armato con finitura al quarzo di colore grigio cemento;
- ✓ le porte dei box sono basculanti in lamiera zincata motorizzate;
- ✓ gli spazi di manovra in entrata e in uscita sono provvisti di segnaletica;

CONSISTENZA

I box sono di forma regolare delle dimensioni di mt 5,00 x 3,00, per un totale di mq 15,00 di superficie.

ALTEZZE

L'altezza interna è di mt. 2,65.