

FABBRICATO A - IMMOBILE CASA NODARI

UBICAZIONE

I fabbricati della presente sono ubicati in Gazoldo degli Ippoliti via Roma n.14/18 , in zona centrale, con accesso diretto alla strada Provinciale Asolana, in zona Urbanistica RESIDENZIALE B2.

CONSISTENZA

Il blocco degli edifici della proprietà faceva parte originariamente del complesso delle cantine Nodari e comprendeva le abitazioni ed i capannoni delle cantine. Nel 1985 l'attività è stata dismessa ed i capannoni con le cantine sono rimasti inutilizzati, mentre il resto dei fabbricati vengono in parte utilizzati come residenze dei proprietari ed una parte è stata trasformata in ristorante.

Il blocco delle residenze si presenta come le classiche case a "cortina" che si affacciano direttamente, ma arretrate, sulla via Roma (strada Provinciale Asolana), mentre il corpo ristorante è stato ricavato in un blocco denominato "Vecchio Teatro", che originariamente comprendeva il teatro del paese. In seguito il corpo era stato utilizzato, parte come zona uffici dell'attività e parte come residenza dei proprietari.

Anche questo corpo è affacciato ed arretrato rispetto l'asse viario. Nella parte interna della proprietà, alla quale si accede tramite un largo passaggio, sono ubicati i capannoni , ora dismessi, e che in parte sono uniti al corpo residenziale.

EDIFICI CIVILI E COMMERCIALI

Lotto 1) Questa abitazione è compresa nel fabbricato affiancato al

ristorante, non ha subito ristrutturazioni recenti, se non la normale manutenzione, si presenta in discreto stato manutentivo, ma abbisogna di interventi sia per l'adeguamento degli impianti tecnologici, sia per un rimodernamento e restauro delle strutture, salvo per quanto riguarda le finestre e il manto di copertura che è stato completamente ristrutturato nel 2005, compresa la sostituzione di alcune parti strutturali lignee.

Ubicato a fianco del ristorante (lotto2), ne comprende, attualmente, a piano terra 2 stanze adibite a cucina del ristorante stesso e l'abitazione ubicata parte a piano terra con corridoio, due stanze, cucinino, bagno e antibagno. Porzione di cortile. Al primo piano, 4 stanze più corridoio. Al Secondo piano la soffitta abitabile per un 40%. Tetto in legno + tavelle, ventilato, rifatto nel 2005, copertura in coppi. Lattoneria in buone condizioni, pluviali nuovi in rame.

Lotto 2) Il locale è stato parzialmente ristrutturato nel 1990 e si presenta in buone condizioni manutentive, anche in considerazione all'anno di costruzione ed alle successive manutenzioni.

A piano terra, una parte del ristorante composto da 3 sale, zona bar e ripostiglio. Corridoio, antibagno e due bagni. Porzione di cortile. Al primo piano 3 stanze, 2 bagni, veranda e corridoio. Al secondo piano sottotetto non abitabile. Tetto in legno + assito, ventilato, rifatto nel 2005, copertura in coppi. Lattoneria in buone condizioni, pluviali nuovi in rame.

Lotto 3) Palazzina Liberty con facciata con bifore ad archi e frontone

del tetto con mensole in legno con loggetta. Il fabbricato presumibilmente è stato ricostruito nelle forme attuali attorno ai primi anni del 900 parzialmente ristrutturata nel 1990 si presenta in buone condizioni manutentive, anche in considerazione all'anno di costruzione ed alle successive manutenzioni.

A piano terra, parte del ristorante composto da 2 sale riservate, un salone di 85 mq circa, ampio e luminoso corridoio di ingresso. Sul retro ampia zona rustica larga 8,5mt e profonda 13mt. Al primo piano abitazione con 2 stanze e un corridoio. Sul retro ampia zona rustica larga 8,5 mt e profonda 26mt. Al secondo piano Soffitta abitabile al 100% con 1 stanza e un corridoio. Tetto in legno + tavelle + marsigliesi in ottime condizioni. Lattoneria nuova in rame

EDIFICI INDUSTRIALI: I capannoni edificati attorno agli anni 20/70 ed in tempi diversi, Sono così divisi :

- Lotto 4) Locale di deposito - h. mt.5,40/4,30 misure 11,30x10,50. Muri in cotto, mattoni pieni. Tetto in legno + tavelle + marsigliesi in buone condizioni
- Lotto 5, 12, 9) Capannone - h. mt.7,40/5,70 misure mt11,20x29,50 + Androne mt6,20x13 Muri in cotto, mattoni pieni. Tetto a volta in laterizio + Marsigliesi in buone condizioni – Lattoneria da rifare.
- Lotto 6, 7, 8) Capannone - h. mt.5,70 misure mt11,50x29,50 Muri in laterizio Tetto in cemento Armato + Eternit in buone condizioni – Lattoneria da rifare.
- Lotto 10) Piano terra 4 vani + 1 vano unico al primo piano. Misure

complessive mt13x12,60. Pavimentazione primo piano in cotto antico. Muri in cotto, mattoni pieni, tetto in legno + sottopelli + marsigliesi in stato discreto – Lattoneria da rifare.

- Lotto 11) Locali di deposito - magazzini - h. media mt. 4,30. Muri in cotto, mattoni pieni, tetto in legno + sottopelli + marsigliesi in sufficiente stato manutentivo – Lattoneria da rifare.

COMMERCIALIZZABILITA' EDIFICI INDUSTRIALI

a) EDIFICI INDUSTRIALI CON POSSIBILITA' DI RISTRUTTURAZIONE : fabbricati con la possibilità di ristrutturazione ed ampliamento o sopraelevazione.

- Lotti 4 10 e 11

b) ALTRI EDIFICI INDUSTRIALI: La valutazione di detti edifici, può essere effettuata solamente nella possibilità volumetrica edificabile e non attraverso l'utilizzo diretti dei fabbricati a scopo produttivo.

Pertanto il calcolo sarà effettuato nel modo seguente:

- Lotti 5 6 7 8 9 e 12

per un totale di mc. 4500 ca di volumetria edificabile.

OSSERVAZIONI

Nel parcheggio interno della proprietà esiste una servitù di passaggio a servizio di una parte dei capannoni che sono stati precedentemente venduti.