

Geom. Andrea Frati
Viale Della Vittoria n. 8
60034 Cupramontana (AN)
Tel/Fax: 0731 - 789102

OSIMO (AN)

Osimo è una città di circa 35.00 abitanti, poco distante dalla costa, in posizione collinare. E' collegata al fondovalle e alla viabilità principale (autostrada A14, SS 16) tramite le SP 325 e 61.

I beni consistono in due uffici e in un appartamento posti in un edificio demolito e successivamente ricostruito circa 25 anni fa, ed in un'area agricola posta fuori la frazione San Sabino, in direzione Castelfidardo, al confine col Comune stesso.

Sono di proprietà della Immobiliare Italia sas. Gli immobili sono attualmente liberi.

10. EDIFICIO IN VIA CINQUE TORRI N. 30

E' situato nei pressi del centro storico di Osimo, in via Cinque Torri n. 30, e consiste in un edificio con copertura a padiglione demolito e ricostruito alla fine degli anni '80. E' presente un ascensore interno. La facciata su via Cinque Torri è a due piani fuori terra, dalla parte opposta ci sono altri due piani sottostrada. Non tutto l'edificio è di proprietà della ditta in questione: appartengono a questa un ufficio al piano terra e uno al primo piano sottostrada, più un appartamento di categoria A/2 al secondo piano sottostrada.

I locali sottostrada hanno un affaccio dalla parte opposta di via Cinque Torri. Le condizioni generali delle unità immobiliari sono buone, pur rimanendo l'edificio "datato" per quanto riguarda le rifiniture gli impianti.

L'ufficio a piano terra ha ingresso condominiale da un portone

Geom. Andrea Frati
Viale Della Vittoria n. 8
60034 Cupramontana (AN)
Tel/Fax: 0731 - 789102

direttamente da via Cinque Torri, ed è composto da due stanze, un balcone, ed un disimpegno che conduce al bagno e antibagno. E' pavimentato in marmo con battiscopa in legno, ed è presente un impianto di climatizzazione il cui funzionamento è da verificare, essendo stato installato probabilmente all'epoca della ristrutturazione. L'altezza dei locali è di 2,80 m.

I due beni ai piani sottostrada hanno ingresso da un cancello su via Cinque Torri che dà accesso ad una scalinata condominiale, e sono serviti anche da ascensore con ingresso dal portone condominiale del piano terra.

L'appartamento al secondo piano sottostrada ha infissi in legno con vetrocamera, pavimenti in marmo, divisori in muratura di spessore 12 cm, radiatori in ghisa, porta del bagno da 70 cm (c'è spazio per un suo allargamento), E' presente un po' di umidità di risalita al piede delle pareti, di più nel ripostiglio sottoscala. Qualche parete andrebbe ritinteggiata. Dispone di un balcone.

L'ufficio al primo piano sottostrada ha caratteristiche simili, ma senza impianto termico tradizionale, avendo predisposizione per l'impianto di climatizzazione. E' presente una piccola corte esclusiva lasciata a verde.

Il viottolo che dà accesso all'immobile è da sistemare, in quanto presenta dei cedimenti.

Le superfici lorde delle varie unità sono le seguenti:

- ufficio al piano terra 55 mq, balcone 4 mq
- ufficio al primo piano seminterrato 100 mq, balcone 4 mq
- appartamento al secondo piano seminterrato 93 mq, cantina 11 mq, corte 8 mq

che, omogeneizzate come di consueto, danno le superfici riportate nella

Geom. Andrea Frati
Viale Della Vittoria n. 8
60034 Cupramontana (AN)
Tel/Fax: 0731 - 789102

stima redatta nei paragrafi successivi.

10.1. Identificazione catastale e situazione catastale

L'ufficio al piano terra è accatastato al Foglio 58, particella 1521, sub 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Osimo, quello al primo piano sottostrada al sub 7, mentre l'appartamento al secondo piano sottostrada al sub 9 come A/2 in classe 3, e al sub13 la corte esclusiva.

Le visure e le planimetrie sono riportate in allegato.

E' da rettificare la presenza del disimpegno realizzato nell'ufficio al piano terra; al primo piano sottostrada non è riportata la colonna centrale della stanza principale, una parete di separazione tra due uffici è stata abbattuta creando un ambiente unico, poi al posto del ripostiglio è stato ricavato un bagno; al secondo piano sottostrada una parete che realizzava un ripostiglio è stata abbattuta, e il terrapieno in fondo al salone è stato "scavato" per aumentare la lunghezza della stanza

10.2. Situazione urbanistica

La palazzina si trova in zona A2 del PRG del Comune di Osimo (Ambiti del tessuto edilizio di interesse storico).

L'immobile è stato demolito e ricostruito in base a Concessione Edilizia n. 579 rilasciata il 23 gennaio 1984, e successive varianti n. 107 del 03/02/1986 e n. 479 del 25/08/1987. L'abitabilità è stata rilasciata il 10 settembre 1987. Come evidenziato a proposito della situazione catastale, ci sarebbero da regolarizzare le opere eseguite in difformità dai progetti approvati.)realizzazione del disimpegno al piano terra, aumento di

Geom. Andrea Frati
Viale Della Vittoria n. 8
60034 Cupramontana (AN)
Tel/Fax: 0731 - 789102

superficie al secondo piano sottostrada e abbattimento di una parete, al primo piano sottostrada abbattimento di una parete).

10.3. Stima

Verranno stimate le tre unità separatamente, per una più precisa definizione del valore.

Oltre alla consultazione dei dati pubblicati da dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sono state reperite informazioni sul posto presso operatori nel settore immobiliare.

L'OMI fornisce una forbice di valori, riferiti ad abitazioni in condizioni "normali", di 1.650 – 2.450 Euro /mq, e di 1.350 – 2.050 Euro /mq per il terziario, nelle stesse condizioni di manutenzione.

Per l'ufficio al piano terra si stabilisce un valore unitario di 1.900 Euro /mq. Essendo la superficie omogeneizzata di 55,40 mq, il valore è, arrotondato, 105.000 Euro.

Per l'ufficio al primo piano sottostrada si stabilisce un valore unitario di 1.750 Euro /mq. Essendo la superficie omogeneizzata di 100,40 mq, il valore è, arrotondato, 176.000 Euro.

Per l'appartamento al secondo piano sottostrada si stabilisce un valore unitario di 1.600 Euro /mq. Essendo la superficie omogeneizzata di 99,30 mq, il valore è, arrotondato, 159.000 Euro.

Il valore dell'intero lotto è pari a 440.000 Euro.

Le spese per espletare le pratiche catastali e urbanistiche sono stimate in 3.000 Euro.