

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

“A” viene stabilito un valore “pieno” (secondo le indicazioni svolte in
“Premessa”) totale di 4.690.000 Euro

Le spese necessarie per completare l’immobile (impianti e pratiche
urbanistiche e catastali) ammontano a 95.000 Euro.

2. EDIFICIO “B”

E’ la palazzina che “chiude” il comparto edilizio verso sud, al
numero civico 2 di via del Mattatoio. E’ solo in parte di proprietà della ditta
in concordato preventivo. E’ composta da 23 appartamenti di categoria A/3,
22 box auto e 6 posti auto scoperti già frazionati, quindi vendibili
separatamente. Le unità appartenenti al concordato sono 18 appartamenti (4
al piano terra, 8 al piano primo e 6 al piano secondo), 17 garage (di cui 2
collegati internamente a due appartamenti del piano terra) e 6 posti auto
scoperti (di cui per disabili).

Catastalmente è suddivisa in due particelle, la 1102 (edificio
denominato “B1” sulla documentazione progettuale: è la porzione ad est) e
la 1122 (edificio “B2”, la porzione ad ovest). I lavori di costruzione
iniziarono con la prima Concessione Edilizia rilasciata nel 1994.

Nella porzione B1 sono presenti rifiniture di livello generalmente
inferiore rispetto agli altri edifici. Gli alloggi presentano un solo bagno, i
pavimenti sono realizzati con piastrelle 30x30 cm montate ortogonalmente
alle pareti. Le porte dei bagni sono tutte di larghezza 70 cm, inferiore alla
misura minima prevista dalla normativa. C’è possibilità comunque per
realizzare un loro allargamento. Anche le porte di qualche camera da letto
sono di questa misura.

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

Ogni alloggio ha partizioni interne in muratura, porte-finestra e finestre in legno verniciato bianco, sportelloni oscuranti in legno verniciato verde. E' presente in ogni appartamento un bagno con vasca idromassaggio. Le predisposizioni per gli allacci alle lavatrici sono nei bagni. In questa porzione di palazzina non ci sono alloggi al piano terra appartenenti al concordato. Gli ingressi ai 4 appartamenti del piano primo e ai 2 appartamenti del piano secondo avvengono con quattro rampe di scale esterne separate tra loro, rivestite di marmo di Trani bocciardato, rimasto macchiato a causa delle intemperie, disposte sulla facciata nord dell'edificio. Le rampe conducono ai portoncini di ingresso condominiali in alluminio e vetro, che danno accesso agli androni di ingresso e alle scale interne, tutto rivestito di marmo chiaro. I portoncini interni delle singole unità sono blindati.

Gli appartamenti sono tutti dotati di balconi esclusivi, dai quali è possibile avere, in varia misura, una vista verso il litorale. Hanno dimensioni che vanno dai 58 ai 75 mq.

L'altezza interna degli alloggi del secondo piano va dai 2 metri in prossimità delle pareti esterne, ai 3,75 metri al colmo. L'altezza interna degli appartamenti al piano primo è di 2,70 m.

I tre box sulla facciata nord hanno ingresso indipendente, e sono di dimensioni maggiori (superfici lorde dai 24 ai 30 mq), gli altri hanno ingresso condominiale, con relativa serranda di chiusura dello spazio comune, sulla facciata rivolta a sud, e superfici che vanno dai 13 ai 17 mq. L'altezza è di 2.55 m. Hanno pilette di scarico dell'acqua a terra, con presa d'acqua a muro. La luce e l'aerazione avvengono da finestre a bocca di

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

lupo. In alcuni tratti il copriferro dell'intradosso delle solette dei balconi soprastanti che coprono l'ingresso dei garage ha iniziato a sgretolarsi, probabilmente per cattiva miscela di calcestruzzo (elevata granulometria) e scarso copriferro. Le rampe di ingresso ai box sono molto pendenti (pendenze massime 30-35%). Le serrande dei box a nord presentano molte zone arrugginite.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono meno buone rispetto alle altre: le ringhiere dei balconi, verniciate, si sono scrostate in parecchi punti, le angolature in cemento vibrato e i marcapiano sono da ritinteggiare, compresa tutta la parete esterna rivolta a nord, a causa delle intemperie. Anche i parapetti di calcestruzzo delle scale esterne presentano dei distacchi di vernice. Le pareti di tamponamento presentano diffuse fessurazioni, anche se non di elevata ampiezza, e anche nei divisori interni, probabilmente a causa di assestamenti del terreno. La pavimentazione dei balconi del secondo piano è in alcuni punti fessurata.

Mancano le maniglie su tutte le porte interne, le pareti divisorie tra gli androni condominiali sub 3-4 e tra i sub 5-6, come riportati sulle planimetrie catastali, e i gruppi campanello-citofono agli ingressi sub 3 e 4. Gli appartamenti ai sub 11 e 12, andrebbero ritinteggiati. Alcune finestre da tetto negli appartamenti del secondo piano sono da elettrificare. Qualche componente di impianto è da terminare.

Le caldaie dell'impianto di riscaldamento non sono presenti, in alcuni appartamenti sembra siano state rubate.

Nel sub 11 sopra il corridoio passa la soletta della scala che conduce al piano superiore, riducendo l'altezza interna dello stesso; nel sub 12 invece

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

metà bagno rimane sotto la soletta della scala, riducendo anche qui l'altezza utile.

Nella porzione B2 sono presenti gli altri 12 appartamenti, quattro per piano. Gli alloggi al piano terra hanno ingresso singolo con corte esclusiva, rivolto a sud. Le porzioni di corte sulla facciata nord rimangono per alcuni tratti sotto la soletta delle scale che conducono ai piani superiori, riducendone la fruibilità e l'illuminazione naturale degli ambienti che vi si affacciano. Due appartamenti al piano primo hanno ingresso singolo, gli altri due e quelli del piano secondo hanno ingresso condominiale.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle 33x33 cm montate perpendicolarmente alle pareti. Infissi esterni e persiane sono in legno. In genere le finiture sono migliori che nella porzione B1, ma sempre di qualità leggermente inferiore rispetto agli altri edifici.

I portoncini di ingresso delle unità al piano terra sono blindati, tranne che al sub 9, che ha una porta-finestra in alluminio e vetro con persiane di chiusura in legno. Anche gli ingressi ai piani superiori, sia singoli che condominiali, sono in alluminio e vetro, e conducono alle rampe di scale interne rivestite in marmo chiaro, con portoncini interni delle singole unità blindati.

Gli alloggi al piano terra hanno superficie che varia tra i 65 e i 74 mq. Due unità, quelle ai sub 10 e 11, sono collegate tramite scala a chiocciola interna in legno con balaustra in materiale plastico ai sottostanti garage sub 22 e 26 rispettivamente. Questi garage hanno attacchi per lavandino, lavatrice, antenna e illuminazione, con due radiatori in alluminio, altezza 2,55 m, senza finestre. Sarebbero da dividere dal posto auto vero e

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

proprio.

Gli appartamenti al primo e secondo piano sono tutti dotati di balconi esclusivi, con canali di gronda montati lungo il perimetro esterno, e dai quali è possibile avere, in varia misura, una vista verso il litorale. Hanno dimensioni che vanno dai 53 ai 97 mq. Nel sub 13 metà bagno rimane sotto la soletta della scala, riducendo l'altezza utile.

Le scale esterne sono in Trani bocciardato, macchiato per le intemperie, da rilevigare.

L'altezza interna degli alloggi del secondo piano va dai 2 metri in prossimità delle pareti esterne, ai 3,80 metri al colmo. L'altezza interna degli appartamenti ai piani terra e primo è di 2,70 m.

Un box, il sub 33, ha ingresso singolo, gli altri condominiale, tutti con serrande basculanti esterne verniciate solo sulla facciata esterna, e che presentano vari punti di ruggine, mentre quelle interne dei singoli box non sono verniciate. Le rampe di ingresso sono meno pendenti rispetto a quelle di B1. Tutti i box hanno attacco per acqua, piletta di scarico, illuminazione, altezza 2,55 m. e dimensioni variano tra i 14 e i 27 mq. Nel sub 21 ci sono depositate 6 porte, con controtelai e accessori vari. Nel sub 23 ci sono depositate invece delle caldaie a altro materiale idraulico, come da relazione allegata, mentre nel sub 33 del materiale edile, di scarso valore, tra cui un lavabo, un bidet, due finestre da tetto Velux. Qui è presente un lavabo montato.

Alcune ringhiere dei balconi, verniciate, si sono scrostate in parecchi punti, come anche qualche fronte delle solette stesse. Anche i parapetti di calcestruzzo delle scale esterne presentano dei distacchi di vernice. Le

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

angolature in cemento vibrato e i marcapiano sono da ritinteggiare, compresa tutta la parete esterna rivolta a nord, a causa delle intemperie. Le pareti di tamponamento presentano fessurazioni, anche se non di elevata ampiezza, e anche nei divisori interni, probabilmente a causa di assestamenti del terreno. Mancano le maniglie su tutte le porte interne, qualche termostato, le placchette dell'impianto elettrico, i gruppi campanello-citofono agli ingressi. Gli appartamenti ai sub 11 e 12, andrebbero ritinteggiati. Alcune finestre da tetto negli appartamenti del secondo piano sono da elettrificare. In qualche appartamento è presente delle macchie di umidità, altri necessitano solo di una ritinteggiatura delle pareti. Qualche componente di impianto è da terminare. Esternamente le soglie dei muretti di recinzioni presentano macchie diffuse dovute ad efflorescenze, mentre i cancelli mancano di serrature e maniglie.

Le caldaie dell'impianto di riscaldamento sono presenti solo in quattro appartamenti, in altri sembra siano state rubate, in altri mai montate. Gli alloggi caldaia sono tutti interni, tranne al sub 9, posto sulla facciata esterna.

In alcuni box mancano le maniglia sulla serranda, o hanno apertura arrugginita. Altri sono da ritinteggiare. Al sub 32 mancano gli interruttori dell'impianto elettrico.

Il sub 24 è un locale contatori, pavimentato, non risultante però sulle planimetrie depositate in comune. Analogamente non risulta il locale sub 28 accatastato come deposito.

Il posto auto esterno per disabili, di dimensioni insufficienti per normativa, andrebbe rimodulato a scapito degli altri, essendoci lo spazio

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

disponibile.

Le superfici di ciascuna unità, con i vari coefficienti di omogeneizzazione, sono riportate nei fogli di calcolo allegati.

2.1. Identificazione catastale e situazione catastale

L'edificio B1 è accatastato al Foglio 12, particella 1102 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati.

Gli appartamenti sono di categoria A/3 classe 3. I garage sono di classe 4, tranne il sub 28, di classe 3.

L'edificio B2 è accatastato al Foglio 12, particella 1122 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati.

Gli appartamenti sono di categoria A/3 classe 2 per quelli al piano terra, di classe 3 gli altri. Due posti auto esterni, quelli verso sud, sono censiti in C/6 classe 1, gli altri come area urbana. I garage sono di classe 4. I depositi, abusivi, di classe 3.

Le consistenze, le rendite e gli altri dati sono dettagliati negli allegati alla presente relazione.

2.2. Situazione urbanistica

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 206/1993 del 26/05/1994 (1° stralcio) e 13/10/1994 (2° stralcio), titolo edilizio riguardante contemporaneamente anche le palazzine "A" e "C". Seguirono:

- DIA del 24/07/95, pratica 153/95 per diversa distribuzione delle unità immobiliari

- DIA del 02/06/97, pratica 136/97 per modifica alcuni divisori,

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

aperture, rampe garage, balconi, recinzione esterna e cambio di destinazione d'uso, inerente la porzione B2

- DIA del 20/01/00, pratica 24/00 per modica divisioni interne delle unità, inerente la porzione B2.

I due depositi nella porzione B2, come detto, sono da ritenersi abusivi, in quanto non riportati sulle planimetrie di progetto. Tale situazione andrà regolarizzata in Comune.

2.3. Stima

Con le stesse considerazioni fatte a proposito della stima delle palazzine precedenti, per l'edificio in oggetto viene stabilito un prezzo base di 1.600 Euro /mq di superficie lorda commerciale per la porzione B1 e di 1.700 Euro /mq di superficie lorda commerciale per la porzione B2, mentre per i garage un prezzo base di 900 Euro /mq e per i posti auto scoperti di 500 Euro /mq. In definitiva per l'immobile "B" viene stabilito un valore "pieno" (secondo le indicazioni svolte in "Premessa") totale di 698.000 Euro per la porzione B1, e di 1.670.000 Euro per la porzione B2, per un totale di 2.368.000 Euro.

Le spese necessarie per completare l'immobile (impianti e pratiche urbanistiche e catastali) ammontano a 60.000 Euro.