

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

4. EDIFICIO "D"

E' la palazzina in linea posta tra la piazzetta e l'edificio "A". E' tutta di proprietà della ditta in concordato preventivo tranne che per un

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

appartamento, sviluppato su due piani della

già descritto. E' composta in totale da 29 appartamenti di categoria A/3, 39 box auto e 1 cabina Enel. Le unità appartenenti al concordato sono 28 appartamenti (10 al piano terra, 9 al piano primo e 9 al piano secondo), 39 garage e la cabina Enel.

I lavori di costruzione iniziarono con la prima Concessione Edilizia rilasciata nel 2000.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle 40x40 cm montate in diagonale.

Ogni alloggio ha partizioni interne in muratura, porte-finestra e finestre in legno verniciato bianco, sportelloni oscuranti a lamelle orientabili in alluminio verniciato verde. E' presente in ogni appartamento un bagno con vasca idromassaggio. Ai piano terra è presente un solo bagno.

Gli appartamenti dei piani superiori sono tutti dotati di balconi esclusivi, con canali di gronda montati lungo il perimetro esterno dei balconi del secondo piano, dai quali è possibile avere, in varia misura, una vista verso il litorale. Hanno dimensioni correnti che vanno dai 62 ai 94 mq.

Le unità al piano terra hanno tutti ingresso singolo, da un "corridoio" esterno condominiale che distribuisce a tutti le unità, con portoncino blindato e corte esclusiva anteriore e posteriore. La corte posteriore in parte è sviluppata attorno alle rampe di scale condominiali che conducono ai piani superiori, determinandone un andamento irregolare. L'ingresso agli appartamenti dei piani superiori, anche essi con portoncini interni blindati, avviene tramite porte in alluminio con specchiature in vetro disposte sulla parte posteriore dell'edificio (ingressi condominiali a gruppi di 3 e 4 unità).

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

Le scale interne condominiali sono rivestite di marmo chiaro.

Le ringhiere delle corti e delle scale esterne sono solo zincate, quelle dei balconi sono anche verniciate.

L'altezza interna degli alloggi del secondo piano va dai 2,30 metri in prossimità delle pareti esterne, ai 3,90 metri al colmo. Sono presente dei sottotetti con altezza massima di 1,65 m. L'altezza interna degli appartamenti al piano terra e primo è di 2,70 m.

I box auto hanno superfici lorde correnti di 15-17-20 mq, altri sono più grandi, con superfici che vanno dai 26 ai 35 mq. Il tunnel di distribuzione ha doppio ingresso con accesso pedonale dalla piazzetta, posizionato a metà dello stesso. L'altezza è di 2.50 m per il blocco di garage verso nord e di 3 m per quelli verso sud. Sono presenti delle aperture a bocca di lupo (senza infisso) solo nei garage disposti lungo la parete ovest.

Sono presenti attacchi per lavatrice e illuminazione. La larghezza delle serrande di ingresso è di 2,45 m. Nei sub 5, 24 e 42 è depositato un po' di materiale edile di risulta, senza valore specifico.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono discrete: ci sono dei punti di ruggine affioranti sotto le "voltine" dei cornicioni esterni e ossidazione degli sportelli delle degli alloggi caldaie esterni; le ringhiere dei balconi, verniciate, si sono scrostate in qualche punto, come pure alcuni parapetti in calcestruzzo dei balconi del secondo piano, ed alcuni discendenti. Ci sono infiltrazioni alla base delle porte-finestra in quasi tutti gli appartamenti dei piani superiori, in particolare nei sub 74, 79 e 80. La parete dell'edificio rivolta a nord è un po' "annerita" dalle intemperie. Alcune pareti degli appartamenti sono da ritinteggiare. I divisori interni

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

presentano sporadiche fessurazioni. La porta di ingresso della scala condominiale sub 60 non si apre, c'è stato forse un tentativo di scassinamento. In qualche garage è presente umidità di risalita e proveniente dall'esterno, specie nei box a ridosso della scala di ingresso pedonale.

Le tinteggiature in molti garage sono incomplete. Alcuni cardini dei "passi d'uomo" delle serrande sono arrugginiti, come anche le serrande traforate dei quattro box di estremità. E' da realizzare il divisorio tra i sub 4 e 5. Inoltre lo spazio sopra i cordoli di fondazione nei box auto lungo la parte est andrebbe tamponato secondo quanto indicato sulle planimetrie depositate in comune.

Le caldaie dell'impianto termico non sono presenti. Mancano i gruppi campanello-citofono lungo le vie di accesso, ai portoni di ingresso invece ci sono. Qualche serratura dei portoncini è mal funzionante.

Alcune finestre da tetto negli appartamenti del secondo piano sono da elettrificare. Qualche componente di impianto è da terminare.

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

4.1. Identificazione catastale e situazione catastale

L'edificio è accatastato al Foglio 12, particella 1301 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati.

Gli appartamenti sono di categoria A/3 classe 3. I garage sono di classe 4, la cabina Enel accatastata in D/1.

I box sub 4 e 5, suddivisi catastalmente, non hanno divisorio, che andrà quindi realizzato. I mappali confinanti con il presente, sull'elaborato

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

planimetrico, risultano errati. Alcune imprecisioni, di modesta o trascurabile entità sono state rilevate in alcuni appartamenti (ad esempio la porta del bagno spostata nel sub 65).

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

4.2. Situazione urbanistica

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 103/00 del 26/10/00. Seguirono:

- Sanatoria presentata il 13/12/2004, con titolo rilasciato n. 28/2007, per maggiore altezza della linea di colmo e dell'intradosso, e per maggiore profondità dell'edificio

- DIA del 19/04/2006, pratica 144/06 per modifica alla corte, alle divisioni interne, e per accorpamento di due appartamenti posti a quote diverse.

Lo spazio sopra i cordoli di fondazione nei box auto lungo la parte est andrebbe tamponato secondo quanto indicato sulle planimetrie depositate in comune.

4.3. Stima

Valendo le stesse considerazioni fatte a proposito della stima delle palazzine precedenti, per l'edificio in oggetto viene stabilito un prezzo base di 1.900 Euro /mq di superficie lorda commerciale, mentre per i garage un prezzo base di 850 Euro /mq. Alla cabina Enel non viene assegnato un valore specifico, ritenendola parte delle necessarie dotazioni di

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

“supercondominio” al pari, ad esempio della viabilità. In definitiva per l’immobile “D” viene stabilito un valore “pieno” (secondo le indicazioni svolte in “Premessa”) totale di 4.389.000 Euro.

Le spese necessarie per completare l’immobile (impianti e pratiche urbanistiche e catastali) ammontano a 100.000 Euro.