

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

e

e

ii

e

e

e

i

e

ii

e

e

e

e

e

e

3. EDIFICIO "C"

E' la palazzina, affacciata sulla piazzetta, a sviluppo planimetrico leggermente curvilineo. E' tutta di proprietà della ditta in concordato preventivo tranne che per un appartamento ed un box auto. E' composta da

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

30 appartamenti di categoria A/3, 20 box auto e 10 posti auto coperti. Le unità appartenenti al concordato sono 29 appartamenti (10 al piano terra, 10 al piano primo e 9 al piano secondo), 19 garage e 10 posti auto coperti.

I lavori di costruzione iniziarono con la prima Concessione Edilizia rilasciata nel 1994.

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 (tranne che nei sub 39 e 32 del secondo piano).

Gli appartamenti ai piani superiori sono tutti dotati di balconi esclusivi (tranne che nei sub 39 e 32 del secondo piano), con canali di gronda montati lungo il perimetro esterno dei balconi del primo piano, dai quali è possibile avere, in varia misura, una vista verso il litorale. Hanno dimensioni correnti che vanno dai 51 ai 91 mq, mentre i due appartamenti più piccoli al secondo piano hanno dimensioni di 37 e 38 mq. Nel sub 40, a differenza degli altri appartamenti, le porte sono di colore bianco.

Le unità al piano terra hanno tutti ingresso singolo con portoncino blindato e corte esclusiva anteriore e posteriore con predisposizione avanti e dietro per attacco alla rete idrica. L'ingresso agli appartamenti dei piani superiori, anche essi con portoncini blindati, avviene da due ballatoi di distribuzione raggiungibili da due scale condominiali in calcestruzzo armato poste alle estremità dell'edificio, esterne e coperte in sommità, planimetricamente a pianta quadrata. Le ringhiere delle corti sono solo

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

zincate, quelle dei balconi e dei ballatoi sono anche verniciate.

L'altezza interna degli alloggi del secondo piano va dai 2 metri in prossimità delle pareti esterne, ai 4 metri al colmo. L'altezza interna degli appartamenti al piano terra e primo è di 2,70 m.

I box auto hanno superfici lorde di 15 e 16 mq, tranne il sub 60 che è di 22 mq. Il tunnel di distribuzione, con ingresso di larghezza 3,40 m, ha doppio ingresso con accesso pedonale dalle scale condominiali poste alle due estremità. L'altezza è di 2.50 m. Sono presenti delle aperture a bocca di lupo (senza infisso) anche lungo i posti auto coperti, con attacchi alla rete idrica e piletta di scarico. La larghezza dei posti auto coperti è di 4.70 m. I box hanno attacco e scarico acqua con piletta e illuminazione. Sono presenti dei tubi di scarico lasciati a vista, anche lungo i posti auto coperti. Nel sub 60 è depositato un po' di materiale edile (qualche sacco di colla, una pala, un tubo per fiamma ossidrica).

Sono presenti due magazzini (sub 61 e 72), di uso condominiale.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono discrete: le ringhiere dei balconi e del ballatoio, verniciate, si sono scrostate in qualche punto, come pure il fronte di alcune solette dei balconi ed il parapetto in calcestruzzo delle scale condominiali. I divisori interni presentano sporadiche fessurazioni, e sono presenti alcune macchie di umidità come al sub 11, proveniente dal balcone sopra, ed infiltrazioni dalle finestre da tetto come nei sub 32, 37 e 40. Alcune pareti degli appartamenti sono da ritinteggiare.

Le caldaie non sono presenti negli appartamenti al piano terra, in quelli ai piani superiori sì (tranne che al sub 21). Mancano alcuni divisori tra

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

i balconi e tra le corti anteriori, e i gruppi campanello-citofono sui cancelli di ingresso. Qualche maniglia dei portoni di ingresso 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.

3.1. Identificazione catastale e situazione catastale

L'edificio è accatastato al Foglio 12, particella 1154 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati.

Gli appartamenti sono di categoria A/3 classe 3. I garage sono di classe 4, i posti auto coperti di classe 2, i due magazzini di classe 3.

L'appartamento al sub 32 è difforme da quanto riportato sulle planimetrie catastali.

Il sub 72 (magazzino) ha forma leggermente diversa, essendo davanti arrotondato, ed è più corto di 1 m.

Le corti posteriori relative ai fabbricati sub 11, 12, 13, 14 e 15 risultano mediamente più corte di 2,80 m.

Altre lievi difformità nelle partizioni si rilevano nel sub 21 e nei sub 22, 37 e 40 (tutte in zona giorno).

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

3.2. Situazione urbanistica

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 206/1993

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

del 26/05/1994 (1° stralcio) e 13/10/1994 (2° stralcio), titolo edilizio riguardante contemporaneamente anche le palazzine "A" e "B". Seguirono:

- DIA del 25/07/97, pratica 213/97 per diversa realizzazione delle scale esterne, modifiche al piano interrato, delle suddivisioni delle unità e delle aperture, dei ballatoi, balconi e ringhiere e piccole variazioni in copertura)

- altre modifiche ai piani terra, primo e secondo, giugno 2000

- DIA del 27/04/01, pratica 124/01 per modica divisorio degli appartamenti e manutenzione straordinaria della copertura.

L'appartamento al sub 32 è difforme da quanto riportato sulle planimetrie di progetto. Tale situazione andrà regolarizzata in Comune.

3.3. Stima

Valendo le stesse considerazioni fatte a proposito della stima delle palazzine precedenti, per l'edificio in oggetto viene stabilito un prezzo base di 1.800 Euro /mq di superficie lorda commerciale, mentre per i garage un prezzo base di 850 Euro /mq e per i posti auto coperti di 650 Euro /mq. In definitiva per l'immobile "C" viene stabilito un valore "pieno" (secondo le indicazioni svolte in "Premessa") totale di 3.912.000 Euro.

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