

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

CINGOLI (MC)

E' presente un fabbricato ubicato poco distante dal centro storico, come già descritto a proposito dei beni della Immobiliare Italia sas.

8. RESIDENCE IN VIA TRENTAVISI

L'immobile, pur risultando ancora come in corso di costruzione, è di fatto ultimato, mancando solo gli allacci alle utenze, il completamento degli impianti in una sala a piano terra adibita a ristorazione, e le relative pratiche urbanistiche e catastali.

Consiste in un fabbricato ottenuto da una completa ristrutturazione di un edificio preesistente destinato a colonia estiva, iniziata dal 2004, composto da quattro piani fuori terra, di forma allungata con in testa un corpo al cui piano terra, tra l'altro, è stato ricavata una zona da adibire a ristorante. La copertura è realizzata a capanna, con manto in tegole, e con quattro terrazze disposte alle estremità dell'immobile, dalle quali è possibile godere di un vasto panorama. E' dotato di ascensore.

Nella parte posteriore è stato realizzato un fabbricato ad un solo piano, anche questo con copertura a capanna e manto in tegole, che ospita 8 autorimesse.

Il complesso è circondato dall'area urbana già descritta a proposito dei beni della Immobiliare Italia sas, costituita da subalterni catastali della stessa particella del fabbricato.

L'immobile è concepito come "residence", vista la presenza di un piccolo ristorante e le dimensioni contenute degli appartamenti. Ha la facciata principale rivolta a nord, verso valle. Dietro, il complesso

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

immobiliare è limitato da una scarpata sulla cui sommità sono presenti delle costruzioni.

Esternamente finito ad intonaco, tinteggiato bianco, con angolature prefabbricate in cemento, presenta infissi esterni di colore bianco, in legno con vetrocamera, con sportelloni oscuranti in alluminio verde; le porte-finestra hanno specchiatura superiore apribile a vasistas. Le ringhiere dei balconi e le recinzioni delle corti sono in acciaio zincato. E' circondato da un marciapiede pavimentato con mattonelle prefabbricate di cemento. Le corti, i balconi e le terrazze sono pavimentate con piastrelle di gres di dimensione 15x15 cm. L'ingresso condominiale e la scala di distribuzione ai vari piani sono rivestiti in marmo chiaro, con balaustra in ferro e legno. I divisori interni sono in cartongesso.

Gli alloggi al piano terra hanno ingresso indipendente da portoncino blindato e corte esclusiva pavimentata; quelli ai piani superiori, con ingresso da scala condominiale, hanno balconi esclusivi. Sono tutti dotati di servizi igienici con vasche idromassaggio. Alcuni hanno riscaldamento costituito da elementi radianti a "battiscopa", in altri gli elementi sono in alluminio. Al secondo e terzo piano sono presenti delle soffitte.

Per la precisione le unità sono così distribuite:

- 1 ristorante con cucina al piano terra
- 12 appartamenti al piano terra
- 18 appartamenti al primo piano
- 13 appartamenti al secondo piano
- 1 soffitta al secondo piano
- 8 soffitte al terzo piano

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

Il ristorante è formato da una sala con angolo bar e servizi igienici, con annessi la cucina, il deposito e la dispensa. E' pavimentato con piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro di dimensione 40 x 40 cm montate in diagonale (nei locali di servizio montate ortogonalmente alle pareti). La superficie lorda commerciale è di 124 mq.

Gli appartamenti sono di taglio compreso tra i 35 e i 50 mq; alcuni, di dimensioni maggiori, sono al piano terra. Sono costituiti da soggiorno-cucina, una o due camere e uno o due servizi igienici. Hanno tutti riscaldamento autonomo, sanitari di buon livello, pavimentati con piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro di dimensione 40 x 40 cm montate ortogonali alle pareti e battiscopa in legno, con porte interne e portoni di ingresso in legno chiaro. Dal punto di vista impiantistico sono presenti, montati, degli apparecchi di videocitofono. Quelli posizionati sul davanti dell'edificio ovviamente godono di una vista migliore; quelli dietro al piano terra sono addirittura "schermati" dalla costruzione che ospita i box, distante pochi metri.

Le soffitte hanno le stesse dotazioni e impianti degli appartamenti. Sono presenti delle finestre da tetto, ed alcune hanno accesso alle terrazze. Su alcune sono depositati dei sanitari da montare (alcuni bidet, lavandini, vasche idromassaggio).

I box ricavati nell'edificio posteriore sono pavimentati con piastrelle 30 x 30 cm in gres marrone montate dritte, e chiusi con serrande basculanti in lamiera verniciate bianche con passo d'uomo. Hanno impianto di illuminazione e predisposizione per allaccio e scarico acqua. In uno sono presenti delle porte con relativi controtelai, in altri del materiale edile.

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

L'altezza interna va dai 3 m ai 2,50 m, la superficie lorda è di 17 mq ciascuno.

Nel residence l'altezza dei locali al piano terra è di 2,80 m, ai piani superiori è variabile, dai 2,80 m ai 4 m. Nei locali più alti sono stati predisposti degli attacchi a muro per la realizzazione di soppalchi. Le soffitte hanno altezze variabili tra 3,40 m al colmo fino a 70 cm ai bordi.

L'immobile è in discrete condizioni di manutenzione. Avendo subito un doppio furto di grondaie e pluviali in rame, sono stati danneggiati sia il portone di ingresso condominiale, che un paio di portoni interni degli alloggi, e forzati alcuni sportelloni esterni (sono state divelte delle lamelle). Esternamente alcuni battiscopa sono saltati, con risalita esterna di umidità al piede del fabbricato, probabilmente per la permanenza del manto nevoso nel periodo invernale. Stessi fenomeni anche sulle terrazze. Anche le piastrelle del marciapiede sono dissestate. In alcuni appartamenti del piano terra sono presenti fenomeni di umidità da risalita. Qualche piccola lesione è presente sulle tamponature esterne.

I lavori da completare consistono nella posa in opera delle porte interne nel ristorante, negli impianti dello stesso, da ultimare e da controsoffittare, nel ripristino di grondaie e pluviali asportati (in totale circa 50 m di pluviali e 120 m di grondaie), nell'installazione delle caldaie, nella realizzazione di una porzione di parapetto in una terrazza, nell'installazione di alcuni sanitari nelle soffitte.

Le superfici delle varie unità sono riportate nel foglio di calcolo allegato. Il volume totale del fabbricato, come da progetto approvato, ammonta a 10.142 mc.

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

L'immobile è attualmente libero.

8.1. Identificazione catastale e situazione catastale

L'immobile è accatastato al Foglio 88, particella 129, subalterno 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Cingoli, come fabbricato in corso di costruzione.

La visura e le planimetrie sono riportate in allegato.

8.2. Situazione urbanistica

Il fabbricato ricade in zona "R" del PRG, zone di attrezzature pubbliche d'uso e/o di interesse pubblico, e nello specifico zone ricettive R1 (art. 38 delle NTA del PRG) e ricettive ricreative e/o di ristoro R2 (art. 39 delle NTA del PRG). Nelle zone R1 sono previsti essenzialmente alberghi, pensioni e quanto necessario di complemento (ristoro, bar, sale congressi, giardini, piscine, ecc.). Nelle zone R2 sono previste attrezzature ricreative sportive e simili (maneggi, piscine, centri ricreativi) e di ristoro, come per la R1, di proprietà e gestione privata ma di interesse pubblico. L'indice di densità fondiaria previsto per entrambe le zone è di 2 mc /mq, e si dovrà rispettare la dotazione minima di parcheggi di 20 mq /100 mc, più quelli della legge 122/89 (1 mq /10 mc).

L'immobile è stato ristrutturato con Permesso di Costruire n. 80 rilasciato il 20/05/2004.

L'edificio come detto risulta in corso di costruzione. Sono quindi da espletare le relative pratiche (fine lavori, certificazione impianti, accatastamento, agibilità). Inoltre il ristorante in allestimento al piano terra

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

non era previsto (nell'ultimo progetto approvato era presente una sala bar-rivendita giornali, ed un appartamento), oltre ad altre piccole modifiche ai piani superiori, quindi sarà da presentare apposita DIA per regolarizzare la situazione.

8.3. Stima

Per la zona in questione, oltre alla consultazione di dati pubblicati da dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sono state reperite alcune offerte da varie agenzie immobiliari valide per le zone limitrofe al centro storico (vie San Giuseppe, Trentavisi, Cappuccini):

- appartamento nuovo (classe B) in via Cerquetelli, con garage, di mq 116, sup. omogeneizzata circa 125 mq, 1.300 Euro /mq (annuncio da privato)
- villette cielo-terra, nuove, con garage, classe C, superficie 170 mq, 1.150 Euro /mq
- appartamento in via San Giuseppe, ristrutturato nel 2012, 36 mq, 1.500 Euro /mq

L'OMI fornisce una forbice di valori, riferiti ad immobili residenziali in condizioni "ottime", di 1.100 – 1.400 Euro /mq, mentre per i box dà, in condizioni "normali", una forbice tra i 550 e i 650 Euro /mq.

Verranno pertanto stabiliti i seguenti prezzi unitari: per gli appartamenti 1.300 Euro /mq, per il ristorante 1.500 Euro /mq, per le soffitte 600 Euro /mq, per i box 800 Euro /mq.

La superficie lorda commerciale totale degli appartamenti, calcolata ragguagliando coi vari coefficienti (come da foglio di calcolo allegato) è

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

pari a 2.148,4 mq, quella delle soffitte a 283,4 mq (per le soffitte è stata misurata solo la porzione di superficie con altezza maggiore ad 1,5 m), quella dei garage a 136 mq, e quella del ristorante, come detto, a 124 mq. Il valore totale dell'immobile ammonta a 3.257.792 Euro dal quale, togliendo una spesa per l'ultimazione dei lavori stimata nella percentuale del 5% e arrotondando, si ottiene un valore "pieno" inteso nel senso specificato nel capitolo "Premessa", pari a 3.095.000 Euro.

Le spese per ottenere l'agibilità (pratiche catastali e urbanistiche, certificazioni impianti, ecc.) sono stimabili in 140.000 Euro.