

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

BENI DI PROPRIETA' "FRED MENGONI S.R.L."

Gli immobili sono ubicati nei comuni di Porto Recanati (MC) e Cingoli (MC). Si tratta di edifici di tipo residenziale e commerciale.

PORTO RECANATI (MC)

Si tratta di beni ubicati in località Montarice, già descritti nelle caratteristiche comuni a proposito degli immobili appartenenti all' "Immobiliare Italia di Fred Mengoni & C. s.a.s.", ed in Corso Matteotti.

Località Montarice

Appartengono alla società le palazzine o parti di esse denominate "A", "B", "C", "D" ad esclusione dell'immobile sub 64, ed "E", più una serie di posti auto e moto scoperti distribuiti tra gli edifici.

Tutti i beni sono attualmente liberi.

1. EDIFICIO "A"

E' la palazzina che si trova in prima fila, di fronte al piazzale dei parcheggi, e quella in posizione più bassa, insieme all'edificio "E". E' interamente di proprietà della ditta in concordato preventivo.

Ospita 27 appartamenti di categoria A/3 e 27 garage (per la verità due box nel blocco centrale e due in quello a sud sono uniti, con ingresso unico, sicché i garage si riducono a 25), più 1 deposito, suddivisi in 3 blocchi. I lavori di costruzione iniziarono con la prima Concessione Edilizia rilasciata nel 1994.

Gli appartamenti sono suddivisi in nove unità per piano, ed hanno

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

superficie variabile, con quelli situati in testa all'edificio di dimensioni più grandi. Ogni alloggio ha partizioni interne in muratura, porte-finestra e finestre in legno verniciato bianco, sportelloni oscuranti a lamelle orientabili in materiale plastico di colore verde. E' presente in ogni appartamento un bagno con vasca idromassaggio. Le predisposizioni per gli allacci alle lavatrici a volte sono nei bagni, a volte in ripostigli ricavati nei sottoscala. Gli alloggi al piano terra hanno ingresso indipendente con portoncino blindato, tranne che ai sub 37-39-40-41-43 dove sono presenti delle porte-finestra in legno schermate da sportelloni anch'essi in legno, probabilmente per ottenere il rispetto dei requisiti illuminotecnici, mentre gli ingressi ai piani superiori (due appartamenti al piano primo hanno ingressi singoli, gli altri in comune a gruppi di 2 o 3 unità), disposti sulla parte posteriore dell'edificio, hanno porte in alluminio con specchiature in vetro. I portoncini interni delle singole unità sono blindati. L'accesso alle unità del piano terra, disposto sulla facciata anteriore dell'edificio, avviene tramite scalinate di lunghezza variabile secondo lo sviluppo altimetrico dell'edificio, ricavate nella corte esclusiva di ogni unità, con impianto citofonico da realizzare al cancello di ingresso ma presente sulle porte di ingresso. Anche l'accesso alle unità dei piani superiori avviene con rampe esterne di lunghezza variabile. Le scale interne sono rivestite di marmo chiaro, e prendono luce anche da finestre a tetto ricavate sulla copertura, la cui apertura dovrebbe essere elettrificata. La porta d'ingresso condominiale dei sub 66, 70 e 71 non si apre, probabilmente è stata forzata in un tentativo di scasso.

I pavimenti degli alloggi sono realizzati con piastrelle chiare di

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

dimensione 40x40 cm montate ortogonalmente alle pareti.

Gli appartamenti al piano terra sono dotati di corte esterna anteriore e posteriore, con predisposizione esterna per l'allaccio alla rete idrica. La parte anteriore si affaccia sulla parte della città a ridosso della Strada Statale 16, senza vista sul mare, quelle più a sud abbastanza scoscese, mentre la parte posteriore rimane al di sotto della quota della strada di lottizzazione che divide l'edificio dall'edificio "D".

Quelli ai piani superiori sono tutti dotati di balconi esclusivi, dai quali è possibile avere, in varia misura, una vista verso il litorale.

Negli appartamenti dell'ultimo piano sono presenti delle finestre da tetto, alcune delle quali andrebbero elettrificate (c'è la predisposizione) per una più agevole apertura. L'altezza interna va dai 2,20 metri in prossimità delle pareti esterne, ai 4,30 metri al colmo. L'altezza interna degli appartamenti ai piani terra e primo è di 2,70 m. In alcune unità sono presenti delle leggere filature nei tamponamenti e nei divisori dovuti probabilmente ad assestamenti del fabbricato.

Le caldaie dell'impianto di riscaldamento non sono presenti.

I box auto sono suddivisi come detto in tre blocchi, ciascuno con ingresso separato con rampa di bassa (o nulla, per il blocco verso sud) pendenza, in calcestruzzo, e scala esterna che riporta al piano stradale. L'altezza dei tunnel di distribuzione è di 2,55 m, la larghezza 5,65 m. L'altezza dei box è di 2,55 m. Sono tutti chiusi con serranda basculante verniciata bianca su entrambe le superfici, alcune delle quali presentano zone arrugginite, ed hanno presa e scarico acqua, oltre all'impianto di illuminazione. Le aperture a bocca di lupo, dove presenti, sono senza

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

infisso, che andrebbe installato. Due box nel blocco centrale e due box in quello a sud hanno dimensioni più contenute, ma in realtà hanno un unico ingresso essendo indivisi, pertanto la loro situazione catastale andrà aggiornata.

All'interno dei box e del tunnel passano, a vista, le tubazioni di scarico degli appartamenti, e il deposito contraddistinto dal sub 12 è attraversato a terra anche da un tratto di collettore che convoglia, temporaneamente, gli scarichi verso il canale di scolo presente al di sotto del muro di sostegno che delimita verso valle l'edificio. Fu realizzato per evitare di convogliare gli scarichi dell'immobile "A" verso e attraverso l'edificio "E", come inizialmente ipotizzato. Quando la rete idrica verrà allacciata, sarà necessario realizzare un nuovo tratto di collettore fognario, per convogliare gli scarichi, secondo una soluzione forse più razionale, verso il collettore che serve gli altri edifici e che passa più a sud. L'alternativa sarebbe, tramite pompaggio, inviare le acque reflue verso i collettori a monte. Alcuni box presentano macchie di umidità dovute a risalita capillare dal sottosuolo, presenti anche nelle parti condominiali a ridosso delle scale, soprattutto nel blocco verso nord.

Le condizioni di manutenzione in generale sono buone, tranne che per l'umidità di risalita presente nel piano interrato, come detto. Esternamente in fatti il fabbricato non presenta cedimenti o lesioni né evidenti macchie di umidità. Anche la tinteggiatura delle pareti rivolte a nord è rimasta abbastanza pulita, a differenza degli altri edifici, forse per la schermatura offerta dall'edificio a fianco, e quella dell'intradosso delle solette dei balconi presentano solo in alcuni punti dei punti di ruggine

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

derivanti dall'ossidazione di alcune barre di armatura interne. Quello che si osserva invece è la necessità di ritinteggiare gli intradossi delle solette delle rampe di scala che salgono esternamente dal piano interrato al piano stradale, e di quelle che realizzano i marciapiedi della strada che passa dietro l'edificio, visibile dalle corti posteriori degli appartamenti del piano terra. Queste scalinate presentano sul rivestimento alcune efflorescenze verdastre dovute a ristagno di acqua sulla superficie.

I pannelli esterni dei portoncini blindati delle unità al piano terra andrebbero sostituiti perché alterati in superficie probabilmente a causa della salsedine. Alcuni tratti di grigliato metallico di recinzione delle corti posteriori degli appartamenti ai piani terra sono da realizzare, come anche alcuni divisori tra i balconi esclusivi degli appartamenti del secondo piano, e sono da terminare alcune componenti degli impianti.

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

1.1. Identificazione catastale e situazione catastale

L'edificio è accatastato al Foglio 12, particella 1292 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati.

Gli appartamenti sono di categoria A/3 classe 3. I garage sono di classe 4, il deposito al sub 12 è di classe 3. Gli altri tre depositi censiti ai sub 5, 6 e 7, non sono riportati sulle planimetrie in possesso riguardanti l'ultima variante consegnata dagli uffici tecnici del comune, sono perciò da ritenere abusivi. Inoltre, come detto, i garage censiti come separate unità ai subalterni 19-20 e ai subalterni 33-34 sono di fatto uniti. Piccole inesattezze

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

si riscontrano nel sub 46 (diversa lunghezza di un divisorio) e nel sub 60
(manca una porta).

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

1.2. 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 "B" e "C". Seguirono:

- DIA del 16/12/97, pratica 323/97 per diversa realizzazione scale
esterne, modica divisori, aperture e balconi

- DIA del 20/01/00, pratica 25/00 per modica alcuni divisori nella
porzione A1

- DIA del 24/11/00, pratica 359/00 per modica ad alcuni divisori,
scale al piano terra, finestre in copertura e recinzione

I tre depositi ricavati sotto le scale delle corti esclusive di accesso
agli appartamenti del piano terra, sono da ritenersi abusivi come detto, in
quanto non riportati sulle planimetrie di progetto. Tale situazione andrà
regolarizzata in Comune. Inoltre le rampe di accesso alle unità sub 36 e 37
(appartamenti al piano terra) hanno andamento rettilineo piuttosto che
inclinato come indicato invece sulle planimetrie. Infine un ripostiglio nel
sub 50 è stato trasformato in servizio igienico.

1.3. Stima

Le varie unità immobiliari, al fine di agevolare una futura vendita dei

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

beni, verranno stimate singolarmente, partendo da un valore unitario base per ogni palazzina, scelto in relazione alla posizione, alla qualità architettonica e delle finiture, all'anno di costruzione, allo stato di manutenzione, al numero di unità presenti. Ogni appartamento e ogni singolo box auto verrà poi differenziato in base alle caratteristiche particolari della singola unità, applicando un coefficiente "di merito" per ogni caratteristica presa in considerazione (ingresso indipendente o condominiale, livello di piano, orientamento, affaccio, distribuzione planimetrica, dimensione, più accessibilità e grado di finitura per i box) e sottraendo una percentuale che rappresenta l'importo dei lavori eventualmente necessari per l'ultimazione o la sistemazione del bene. Stabilito quindi il prezzo unitario e calcolata la superficie omogeneizzata dell'unità, si determina il valore arrotondato alle migliaia di euro. I calcoli svolti, i coefficienti utilizzati e i valori finali sono riportati nell'allegato di calcolo e riassunti nelle conclusioni finali. Per l'edificio in oggetto, viene stabilito un prezzo base di 1.800 Euro /mq di superficie lorda commerciale per gli appartamenti, di 900 Euro /mq per i garage del blocco centrale e sud, mentre per il blocco verso nord un prezzo di 850 Euro /mq (idem per il deposito), in linea con i prezzi praticati in zona per la compravendita di unità simili e di non recentissima realizzazione, ed in accordo con le precisazioni svolte in premessa. I valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riportano, per la zona in questione, valori che oscillano tra i 2.100 e i 2.600 Euro /mq, prendendo in considerazione anche immobili realizzati a ridosso del centro cittadino, quindi in zone economicamente più appetibili. In definitiva per l'immobile

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.