

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

5. EDIFICIO "E"

E' la palazzina al numero civico 8 di via del Mattatoio, posta a fianco dell'edificio "A", ed è quella di dimensioni più contenute. E' composta in totale da 9 appartamenti di categoria A/3, da 10 box auto, 1 magazzino e da 6 cantine. Le unità appartenenti al concordato sono rappresentate da 7 appartamenti (3 al piano terra, 2 al piano primo e 2 al piano secondo), 7 garage e 4 cantine. E' l'unico immobile ad essere dotato di ascensore. Di pertinenza condominiale sono presenti tre posti auto e un posto moto scoperti, distribuiti lungo ed in fondo alla rampa di accesso ai garage, in parte occupata attualmente da materiale edile descritto nella relazione allegata.

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 materiale plastico verniciato verde. E' presente in ogni appartamento un bagno con vasca idromassaggio.

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

Gli appartamenti ai piani superiori sono tutti dotati di balconi esclusivi.

Hanno dimensioni correnti che vanno dai 66 ai 70 mq.

Le unità al piano terra hanno tutti ingresso singolo, con portoncino blindato e corte esclusiva anteriore e posteriore. Le corti posteriori sono completamente pavimentate. L'ingresso agli appartamenti dei piani superiori, anche essi con portoncini blindati, avviene da due scale esterne condominiali di forma elicoidale, coperte in sommità.

Le ringhiere delle corti e delle scale esterne sono solo zincate, non verniciate.

L'altezza interna degli alloggi del secondo piano va dai 2,05 metri in prossimità delle pareti esterne, ai 3,75 metri al colmo. L'altezza interna degli appartamenti al piano terra e primo è di 2,75 m.

I box auto hanno superfici lorde correnti da 14 a 22 mq, altri due sono più grandi, con superfici di 33 e 35 mq, ed hanno due serrande di ingresso. Il tunnel di distribuzione ha ingresso carrabile singolo da una rampa di modesta pendenza, di larghezza variabile pari a 5,60 nel punto più stretto, e ingresso pedonale da una delle due scale esterne che scende fino al piano interrato. L'altezza dei box è variabile, tra 2,40 m e 3,90 m. Sono presenti delle aperture a bocca di lupo (senza infisso) tranne che nei sub 27 e 30. Ci sono gli attacchi per l'impianto idrico e illuminazione. Nel sub 30 è depositato un po' di materiale edile di risulta (qualche mattonella e una guaina), senza valore specifico. Le tubazioni degli scarichi degli appartamenti dei piani superiori sono a vista.

Nelle cantine ci sono gli attacchi e gli scarichi per l'impianto idrico e

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

l'impianto di illuminazione.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono discrete: le solette delle scale esterne in qualche punto sono spellate, e con qualche punto di ruggine affiorante; anche i muretti di sostegno delle recinzioni delle corti posteriori sono in alcuni punti spellati, come i parapetti in calcestruzzo dei balconi esposti a nord del secondo piano. Ci sono alcune infiltrazioni in zona cucina nei sub 8 e 13, proveniente dalla terrazza sopra e dalla porta-finestra. La parete dell'edificio rivolta a nord è un po' "annerita" dalle intemperie. Alcune pareti degli appartamenti sono da ritinteggiare (ad esempio la cucina del sub 8), ed anche la cantina sub 20. I divisori interni presentano sporadiche fessurazioni. Le porte dell'ascensore e le pulsantiere sono ossidate, in varia misura; la funzionalità dell'impianto è da verificare.

Le caldaie dell'impianto termico non sono presenti. Alcune finestre da tetto negli appartamenti del secondo piano sono da elettrificare. Qualche componente di impianto è da terminare. I posti auto scoperti in fondo allo scivolo di ingresso ai box, delimitati per tre auto, andrebbero rimodulati, essendoci lo spazio per due auto e un posto moto.

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

5.1. Identificazione catastale e situazione catastale

L'edificio è accatastato al Foglio 12, particella 1316 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati.

Gli appartamenti sono di categoria A/3, di classe 2 quelli al piano terra, di classe 3 gli altri. I garage sono di classe 4, tranne il sub 26, di classe

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

3. Le cantine sono di classe 3.

Il garage sub 31 in realtà ha due aperture di ingresso, quindi la planimetria e l'elaborato planimetrico vanno aggiornati. Sull'elenco dei subalterni assegnati manca poi l'indicazione degli appartamenti. Alcune imperfezioni grafiche come l'indicazione della terrazza esclusiva nel sub 13 andrebbero corrette sulla planimetria, così come andrebbe rettificata la posizione della parete di tamponamento sulla facciata anteriore dell'appartamento sub 16, che è rientrante.

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

5.2. Situazione urbanistica

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 274/00 del 10/11/00, concessa ad altri titolari, volturata il 03/10/02 alla Immobiliare Italia sas (che trasferirà poi l'immobile alla Fred Mengoni srl)

La suddivisione dei garage e delle cantine è difforme rispetto alle planimetrie di progetto fatte pervenire dall'ufficio tecnico del comune. Poi in tutti gli appartamenti ci sono lievi differenze di posizionamento di alcuni divisori (ripostiglio e ingresso corridoio), e nel sub 16 la parte sulla facciata anteriore è rientrante di 65 cm. Tali situazioni andranno regolarizzate.

5.3. Stima

Essendo valide 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

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

un prezzo base di 900 Euro /mq. In definitiva per l'immobile "E" viene stabilito un valore "pieno" (secondo le indicazioni svolte in "Premessa") totale di 1.184.000 Euro.

Le spese necessarie per completare l'immobile (impianti e pratiche urbanistiche e catastali) ammontano a 25.000 Euro.