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

15. EDIFICIO IN RISTRUTTURAZIONE IN VIA

SEVERINI

L'edificio, di proprietà della Immobiliare Italia sas, è posto ad un centinaio di metri dal fabbricato adibito a residence descritto successivamente ed appartenente alla Fred Mengoni srl, in direzione del centro cittadino. E' in corso di costruzione, in quanto proveniente da una ristrutturazione di un vecchio fabbricato condonato nel 1986. Allo stato attuale l'edificio dovrebbe aver raggiunto la cubatura ammissibile, anche se è rimasta una "coronatura" di muratura esterna, al primo piano, la quale probabilmente sarà destinata alla realizzazione del sottotetto e della copertura. E' composto quindi dal piano terra e da due piani sottostrada. Secondo il progetto, esternamente era prevista una intonacatura con tinteggiatura gialla, con elementi chiari in calcestruzzo prefabbricato inseriti sulla facciata come ornamento. La posizione gode di un buon affaccio sulla vallata sottostante, rivolto a nord, con la facciata che scende sotto il livello stradale. E' allo stato grezzo, manca ancora delle finiture esterne ed interne, degli infissi e degli impianti.

Il primo e secondo piano sottostrada sono realizzati in mattoni pieni a tre teste, il piano terra in blocchetti semipieni 21 fori.

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

Al secondo piano sottostrada sono da realizzare tutte le finestre sulla facciata nord. Una parte del solaio è stata realizzata da nuovo. L'altezza al grezzo è di 2,45 m. La corte sul davanti è molto scoscesa. Al primo piano sottostrada i solai sono realizzati con travetti in cap senza fondello (a volte arrugginiti agli appoggi, in alcuni casi escono le armature), gli architravi sono in parte sostituiti, in parte da sostituire. Sono state realizzate nuove solette per i balconi in c.a., qualche traccia per l'impianto elettrico, un cavedio per isolare la parete controterra, una specchiatura di solaio nuova. Mancano le pareti divisorie. L'altezza al grezzo è di 3 m. Anche il piano terra è completamente allo stato grezzo, una finestra è ancora da realizzare, sono presenti delle rampe in c.a. realizzate per accedere al piano primo.

Sulla corte davanti è ancora installata una gru a torre Piccini. I lavori sono fermi ormai da quattro-cinque anni.

Sul progetto erano previsti 5 appartamenti, 2 al piano terra, 2 al primo piano sottostrada, più 1 al secondo piano sottostrada, tutti con ingresso indipendente.

La superficie lorda è di 83 mq al secondo piano sottostrada, di 140 mq al primo piano sottostrada con 18 mq di balconi e di 115 mq al piano terra con 32 mq di balconi, più 120 mq di corte.

15.1. Identificazione catastale e situazione catastale

L'immobile è accatastato al foglio 88 particella 121 del Catasto Fabbricati del Comune di Cingoli, in corso di costruzione.

La visura e la planimetria sono riportate in allegato.

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

15.2. Situazione urbanistica

L'immobile ricade nella zona "B2" del PRG, descritta precedentemente. I lavori sono iniziati con Permesso di Costruire n. 51 del 2006 rilasciato in data 05/04/2006 per consolidamento delle parti strutturali, seguito da DIA dell'11/09/2006 per recinzioni, opere interne, impianti. Rispetto al progetto approvato manca ancora la realizzazione di alcune aperture, mentre altre sono leggermente spostate.

15.3. Stima

Le superfici lorde indicate, omogeneizzate con gli opportuni coefficienti (0,5 per il secondo piano sottostrada essendo destinato a locali deposito, 0,3 per balconi e 0,1 per le corti) dà una superficie commerciale di 323 mq. Applicando lo stesso valore unitario di vendita a nuovo indicato precedentemente, posto pari a 1.300 Euro /mq, stimando in 900 Euro /mq i costi necessari ad ultimare l'edificio, il valore diviene, arrotondando alle migliaia di euro, 129.000 Euro.