

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

## 1. EDIFICIO "F"

E' la palazzina che si trova in posizione più arretrata, lungo via del Mattatoio, a sviluppo leggermente curvilineo. E' interamente di proprietà della "Immobiliare Italia sas".

Ospita 15 appartamenti di categoria A/2 e 15 garage con tunnel a doppio ingresso delimitato da barre automatizzate. E' stata costruita in base a Permesso di Costruire rilasciato nel 2005.

Dispone di posti auto e moto scoperti di pertinenza del condominio, all'interno di due aree delimitate da barre automatizzate. L'area a sud ha 10 posti auto più 2 posti moto, quella a nord 4 posti auto.

Gli appartamenti sono suddivisi cinque per piano, ed hanno superficie lorda variabile tra i 60 e i 68 mq. Ogni alloggio ha partizioni interne in cartongesso, porte-finestra e finestre in legno verniciato bianco, sportelloni oscuranti in alluminio di colore verde. E' presente in ogni appartamento un bagno con vasca idromassaggio e predisposizione per allaccio lavatrice. Tutte le unità hanno portoncino di ingresso blindato, con impianto citofonico montato sia al cancello di ingresso che ai portoni, e predisposizione per videocitofono. I pavimenti sono realizzati con piastrelle chiare di dimensione 40x40 cm montate in diagonale.

Gli appartamenti al piano terra hanno tutti doppi servizi e corte esterna anteriore e posteriore.

Quelli ai piani superiori sono raggiungibili tramite due blocchi scala esterni a pianta quadrata in calcestruzzo armato (una a nord, l'altra a sud del fabbricato), coperti in sommità, che conducono ai ballatoi di distribuzione dei due piani. Sono tutti dotati di balconi esclusivi e portone di ingresso

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

blindato.

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 metri in prossimità delle pareti esterne, ai 3,50 metri al colmo. Sono presenti dei ripostigli sottotetto, con accesso da una piccola apertura senza scala.

L'altezza interna degli appartamenti ai piani terra e primo è di 2,70 m.

Al piano interrato, accessibile anche tramite due rampe di scale, i vari box, tutti chiusi con serranda basculante, hanno presa e scarico acqua, oltre all'impianto di illuminazione, e aperture a bocca di lupo senza infisso, che andrebbe installato. Le superfici lorde dei box sono pari a 14 mq per i dieci disposti lungo il lato ovest, 29 mq per i restanti cinque lungo il lato est. L'altezza interna è pari a 2,40 m.

Le condizioni di manutenzione in generale sono buone. Quello che si osserva è la presenza di leggere filature in alcuni divisori interni, l'ossidazione degli sportelli dell'alloggio caldaie esterno e alcuni distacchi dei battiscopa in granito lungo le scale esterne. Le caldaie dell'impianto non sono presenti. Sono presenti delle infiltrazioni in alcuni garage, in particolare in quello contraddistinto col subalterno catastale 6, sulla parete di fondo e lungo quella a ridosso della scala esterna.

Nei garage sub 16, 17, 18, 19 e 20 è presente del materiale edile, senza particolare valore, avanzato a fine lavori di costruzione e lasciato lì probabilmente per piccole lavorazioni o riparazioni.

Alcuni tratti di grigliato metallico di recinzione delle corti posteriori

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

degli appartamenti ai piani terra sono ancora da installare, e sono depositati sulle corti stesse. Sono invece da realizzare i divisori tra i balconi esclusivi degli appartamenti del primo piano e 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 13, particella 571 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati.

Gli appartamenti, contraddistinti coi numeri di subalterno catastale da 21 a 35, sono di categoria A/2 classe 3. I garage, contraddistinti coi numeri di subalterno catastale da 6 a 20, sono di classe 3.

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

Sono presenti lievi difformità catastali, in particolare non è riportato sulle planimetrie catastali il tratto di divisorio che divide la zona notte dalla zona giorno ai piani primo e secondo degli appartamenti.

### ***1.2. Situazione urbanistica***

L'edificio è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 127/2004 del 11/05/2005, e successiva variante con DIA 118/06

### ***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 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 per ogni unità immobiliare sono riportati nell'allegato di calcolo e riassunti nelle conclusioni finali. Per l'edificio in oggetto, viene stabilito un prezzo base di 1.900 Euro /mq di superficie lorda commerciale per gli appartamenti, e di 900 Euro /mq per i garage, 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. Per l'immobile "F" viene stabilito un valore totale "pieno" (secondo le indicazioni svolte in "Premessa") di 2.154.000

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

Euro. Le spese necessarie per completare l'immobile (impianti e pratiche urbanistiche e catastali) ammontano a 50.000 Euro.