

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

**16. EDIFICIO IN RISTRUTTURAZIONE IN VIA**

**CERQUATTI**

L'edificio, di proprietà della Immobiliare Italia sas, è situato in una zona di più recente edificazione, panoramica, nei pressi del Campo Sportivo, più a valle rispetto all'edificio descritto precedentemente, al numero civico 30, ed è compreso tra via Cerquatti a valle e via Sanzio a monte.

E' in ristrutturazione, costruito alla fine degli anni '70.

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

Consiste in una palazzina di tre piani fuori terra, più un piano sottostrada (in realtà un seminterrato) affacciato su via Cerquatti, ed una soffitta. Ha struttura mista muratura - c.a., copertura a capanna. E' stato depositato un progetto per ricavare 5 ufficio con ingresso indipendente al piano sottostrada, 3 uffici al piano terra con ingresso condominiale da via Sanzio, più 2 appartamenti al piano primo e 2 al piano secondo, tutti con lo stesso ingresso da via Sanzio, e 2 soffitte nel sottotetto.

Sulla corte circostante sono in fase di realizzazione, con struttura in c.a. ed in posizione seminterrata, due garage con 5 e 4 box auto.

Riguardo allo stato attuale dell'immobile c'è da dire che gli infissi sono da sostituire, i massetti e gli impianti sono stati realizzati (restano da passare i fili dell'impianto elettrico), come anche i nuovi divisori, gli scarichi, la predisposizione per l'aria condizionata. Gli intonaci interni sono stati realizzati su circa metà delle pareti, quelli esterni sono da rivedere completamente, e sono da realizzare le ringhiere dei balconi.

Più in dettaglio, al piano terra e al piano sottostrada sono stati fatti gli impianti ma non ancora i massetti, mentre sono stati realizzati gli intonaci. Al primo piano in più è stato realizzato il massetto., come anche al secondo piano. Sulle soffitte ci sono gli impianti ma non i massetti; sono presenti delle finestre da tetto e una controsoffittatura in cartongesso. Il solaio del tetto è in buone condizioni. Le altezze finite nei piani terra e primo dovrebbero raggiungere i 2,90 m, mentre al secondo piano i 2,70 m. In soffitta l'altezza al colmo è 2,40 m, 0,60 m invece ai bordi.

I due garage, con accesso da via Cerquatti, sono allo stato grezzo. Il primo, alla destra del fabbricato, ospita 5 box, il secondo, alla destra del

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

fabbricato ne ospita 4.

Le superfici lorde dei vari piani sono le seguenti:

- piano seminterrato 293 mq, con 200 mq di corte
- piano terra 136 mq con 11 mq di balconi
- piano primo 148 mq con 38 mq di balconi
- piano secondo 148 mq con 38 mq di balconi
- soffitta 59 mq la porzione con altezza > 1,50 m, 148 mq la superficie totale

che, omogeneizzate come di consueto (coi coefficienti 0,5 per la soffitta, 0,1 per la corte e 0,3 per i balconi) danno una superficie lorda commerciale di 800 mq.

Le superficie lorda commerciale totale dei box ammonta a 176 mq

### ***16.1. Identificazione catastale e situazione catastale***

L'immobile è accatastato al foglio 73 particella 274 del Catasto Fabbricati del Comune di Cingoli.

La visura e le planimetrie dell'edificio originario sono riportate in allegato.

### ***16.2. Situazione urbanistica***

L'immobile ricade nella zona "B2" del PRG, descritta precedentemente. I lavori sono iniziati con Permesso di Costruire n. 21 del 2007 rilasciato in data 15/02/2007 per intervento di ristrutturazione di fabbricato da adibire ad abitazioni e uffici. Rispetto al progetto consegnato in comune, le partizioni nel garage contenute i 5 box sono distribuite

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

diversamente.

***16.3. Stima***

Stimando un costo di 500 Euro /mq per ultimare i lavori nella palazzina, e di 300 Euro /mq per quelli nei due garage, applicando i valori unitari di vendita a nuovo indicati precedentemente, posti pari a 1.300 Euro /mq per le residenze e 800 Euro /mq per i box, con le superfici commerciali indicate sopra, il valore dell'immobile è pari a 728.000 Euro.