

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

Via Garibaldi

Via Garibaldi è la via parallela al lungomare (via Lepanto), che arriva fino a Piazza Branconi, e si sviluppa per tutta la lunghezza del centro storico. L'immobile si trova proprio all'incrocio con Piazza Branconi, e si affaccia su via Lepanto, una zona centrale per il turismo balneare

5. APPARTAMENTO “GRATTACIELO BIANCHI”

L'appartamento, di proprietà dell'”Immobiliare Italia sas”, si trova all'undicesimo piano di un edificio denominato “Grattacielo Bianchi”, in via Garibaldi n. 1.

L'edificio è composto in totale da 14 piani fuori terra, con ascensore, ed è stato realizzato con licenza del 1967 e collaudato nel 1970. Nel piano interrato sono sistemati i locali tecnici (centrale termica, contatori, autoclave).

Presenta dei balconi per tutta la facciata rivolta verso il mare, più altre due file di balconi ai lati.

Esternamente è sottoposto a periodiche manutenzioni in quanto esposto all'aerosol marino, con necessità di controllare lo stato dell'intonaco in generale ed in particolare quello dei copriferrì della struttura.

L'appartamento, di superficie lorda pari a 58 mq, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e camera da letto, con due balconi di superficie totale pari a 10 mq che permettono un ampio affaccio sul litorale e sulla città. L'altezza interna netta è di 2,90 m.

E' in buono stato di manutenzione, e presenta buone finiture, come pavimenti in marmo chiaro, portoncino blindato, impianto di riscaldamento

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

autonomo, radiatori in ghisa. Nel bagno i rivestimenti e la pavimentazione sono in ceramica. Le finestre e le porta-finestre sono in alluminio senza doppi vetri. Il pannello del portoncino blindato è da sostituire.

L'immobile è attualmente libero

5.1. Identificazione catastale e situazione catastale

L'appartamento, di categoria A/2 classe 1, è accatastato al Foglio 11, particella 106, subalterno 22 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati.

La consistenza, la rendita e gli altri dati sono dettagliati nella visura allegata alla presente relazione.

5.2. Situazione urbanistica

L'immobile ricade in zona residenziale A di interesse storico-artistico, disciplinata dall'art. 12 delle NTA del PRG del Comune.

L'edificio è stato realizzato con il "nulla osta per l'esecuzione di lavori edili" rilasciato dal Sindaco di Porto Recanati il 3 agosto 1967, pratica 604/67. Seguirono:

- nulla osta per variante alla licenza del 3 agosto 1967, rilasciato dal Sindaco il 5 aprile 1968, pratica 676/68

- autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco in data 10 agosto 1970

5.3. Stima

Viene stabilito un prezzo 2.800 Euro /mq di superficie lorda

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

commerciale, 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 2.700 e i 3.400 Euro /mq, in condizioni di manutenzione normali. Essendo la superficie omogeneizzata pari a 61 mq, ottenuta applicando il coefficiente 0,3 ai balconi, il valore dell'appartamento viene stabilito, arrotondando, in:

$$V = 171.000 \text{ Euro}$$