

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

2. APPARTAMENTO (sub. 64) IN EDIFICIO "D"

E' un appartamento su due piani (primo e secondo) posto in testa alla palazzina "D" (che sarà descritta più avanti: gli altri appartamenti sono di proprietà della Fred Mengoni srl), rivolto a sud, la cui costruzione risale all'anno 2000, di proprietà della "Immobiliare Italia sas".

Per la descrizione generale della palazzina e per le caratteristiche comune agli altri appartamenti si farà riferimento quindi a quanto riportato più avanti a proposito dei beni della Fred Mengoni srl.

I due piani sono collegati da scala a chiocciola interna in legno chiaro. Al primo piano sono presenti due balconi ed un lastrico esclusivo. Al secondo piano tre balconi di cui uno si sviluppa per tutta la facciata di testa, permettendo un bell'affaccio sul litorale. L'ingresso, condominiale, avviene dalla parte posteriore della palazzina. L'immobile ha mantenuto un accesso indipendente per piano, con portoncini interni blindati. Le finiture sono di livello superiore rispetto alla media degli altri appartamenti. I bagni sono con vasca idromassaggio, i termosifoni sono in ghisa, il pavimento ha piastrelle (40x40, montate in diagonale) di più elevato livello. E' presente una predisposizione per impianto di condizionamento. Sopra la scala di ingresso, nel sottotetto è stato ricavato un piccolo ripostiglio (di altezza 1,30 m). La superficie lorda totale ammonta a 164 mq, quella dei balconi a 49 mq.

Lo stato di manutenzione è buono. Come per gli altri appartamenti

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

c'è da riverniciare alcune porzioni di ringhiere dei balconi.

Mancano le placchette dell'impianto elettrico.

Il calcolo delle superfici omogeneizzate, con i relativi coefficienti, è riportato nel foglio di calcolo allegato.

2.1. Identificazione catastale e situazione catastale

L'appartamento, di categoria A/3 classe3, è accatastato al Foglio 12, particella 1301, subalterno 64 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati.

Le consistenze, le rendite e gli altri dati sono dettagliati nella visura allegata alla presente relazione.

2.2. Situazione urbanistica

L'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 103/00 del 26/10/00. Seguirono:

- Sanatoria presentata il 13/12/2004, con titolo rilasciato n. 28/2007, per maggiore altezza della linea di colmo e dell'intradosso, e per maggiore profondità dell'edificio

- DIA del 19/04/2006, pratica 144/06 per modifica alla corte, alle divisioni interne, e per l'accorpamento dei due appartamenti posti a quote diverse.

2.3. Stima

Con le considerazioni già svolte a proposito della stima dell'immobile "F", per l'appartamento in oggetto viene stabilito un prezzo

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

base di 1.900 Euro /mq di superficie lorda commerciale. Assumendo il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,2 per i balconi (ottenuto calcolando la riduzione dal coefficiente 0,3 generalmente utilizzato secondo le indicazioni, a causa della loro estensione), e i coefficienti:

- 1,1 di orientamento

- 1,1 di affaccio

- 1,05 di finitura

- 0,90 di dimensione

- 0,98 per qualche lavorazione da eseguire

il valore "pieno" risulta, arrotondando, pari a 370.000 Euro.

Le spese necessarie per completare l'immobile (impianti e pratiche urbanistiche) ammontano a 4.000 Euro.