

## **DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO**

L'immobile oggetto della presente relazione è un fabbricato plurifamiliare che è parte di un insediamento classificato dal vigente P.R.G. come "Zona Residenziale di Interesse Storico-Artistico" A - Castelnuovo (Art. 14) e all'interno del Piano Attuativo Concluso (P.P.. Castelnuovo) (Art. 9bis).

L'edificio è posto a circa 1/2 km dalle mura urbane del Comune di Recanati, si compone di una pianta articolata e si eleva su di un'area che è delimitata sul lato Nord/Ovest da Via Giunta, sul lato Sud/Ovest da Via Porta Cannella e sul lato Sud/Est da Vicolo del Tabaccaio.

Stante l'accentuato declivio in direzione Nord/Ovest e Sud/Est, di detta area, l'edificio si compone di:

- P.S.2, cui si accede da Vicolo del Tabaccaio;
- P.S.1, cui si accede da Via Porta Cannella;
- P.T. e P.1, cui si accede da Via Giunta.

L'intera costruzione è stata oggetto nel corso degli anni di lavori di ristrutturazione con opere di miglioramento sismico, termoigrometrico e acustico e si presenta con strutture portanti perimetrali in muratura di mattoni pieni rifinite esternamente in parte a faccia vista ed in parte con intonaco tinteggiato, solai di piano in parte in latero-cemento ed in parte con travi in acciaio e voltine in laterizio, solai di copertura con orditura principale e secondaria lignea.

Tali coperture sono coibentate con lastre accoppiate in polisterene ad alta densità e guaina di poliestere.

Originalmente l'edificio era adibito a laboratorio che poi, con Permesso di Costruire n. 32 del 13/02/2007 e successive varianti e pratiche edilizie connesse, adibito a civile abitazione.

Nel corso degli anni sono stati eseguiti degli interventi di modifica di alcune unità immobiliari all'interno del complesso e con comunicazione di fine lavori prot. n. 26983 del 28/08/2012, sono stati dichiarati e conclusi parzialmente, i lavori di 2 unità immobiliari (sub. nn. 9 e 15), mentre con S.C.I.A. prot. n. 32199 del 16/08/2023 è stata ultimata l'u.i. posta al P.T/P.1 (sub. n. 10).

## **ATTI AUTORIZZATIVI**

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Recanati - Sportello Unico per l'Edilizia - l'immobile risulta edificato in base alle seguenti autorizzazioni:

- A. Permesso di Costruire n. 32 del 13/02/2007 relativo alla ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso da laboratorio a civile abitazione;
- B. Permesso di Costruire n. 133 del 07/07/2007 per la Variante n.1;
- C. D.I.A. prot. n. 29405 del 20/09/2008 per Variante;
- D. Permesso di Costruire n. 260 del 09/12/2011 per rinnovo P.D.C. n. 32/2007;
- E. S.C.I.A. n. 395/2012 per modifiche interne alle abitazioni oggetto di P.D.C. n. 260/2007;
- F. Fine Lavori prot. n. 26983 del 28/08/2012 (relativamente sub. 9 e 15);
- G. Domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità prot. N. 26986 del 28.08.2012 (relativamente sub. 9 e 15);
- H. S.C.I.A. prot. n. 32199 del 16/08/2023 per ultimazione u.i. (relativamente al sub. 10)

**INQUADRAMENTO DELL'EDIFICIO**



**Veduta dall'alto**



**Prospetti d'angolo Via Giunta e Via Porta Cannella**

# LOTTO 1

**Unità immobiliare censita al Foglio 60 Particella 199 sub 9 Piano terra**



## **DESCRIZIONE GENERALE DELL'U.I. - SUB. 9 - PIANO TERRA**

Appartamento con ingresso autonomo, ha pareti libere che prospettano, in parte o completamente, su via Giunta, lato Nord/ovest, sul cortile interno, lato Sud/Ovest, e su altra proprietà, lato Nord/Est. La superficie commerciale è di mq. 82,59 e lo spazio interno è suddiviso in: ingresso, cucina- soggiorno, disimpegno zona notte, due camere, bagno e ripostiglio. A ridosso della parete libera Nord/Est è inoltre posto un balcone della superficie di mq. 13,73.

L'immobile è completamente rifinito con materiali di tipo commerciale che comprendono pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; infissi di finestra in legno con vetri camera; soglie interne in marmo; pavimenti in ceramica; infissi di porte interne in legno del tipo tamburate ed impiallacciate lisce; impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia; battiscopa in legno; portoncino d'ingresso in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia pensile alimentata a metano, utilizzata anche per la produzione dell'acqua calda, e radiatori in alluminio.

Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite in parte con piastrelle in ceramica e reca installati i consueti accessori in porcellana vetrificata completi di rubinetteria in ottone cromato.

L'immobile nell'attualità è libero, essendo cessato il contratto di locazione.

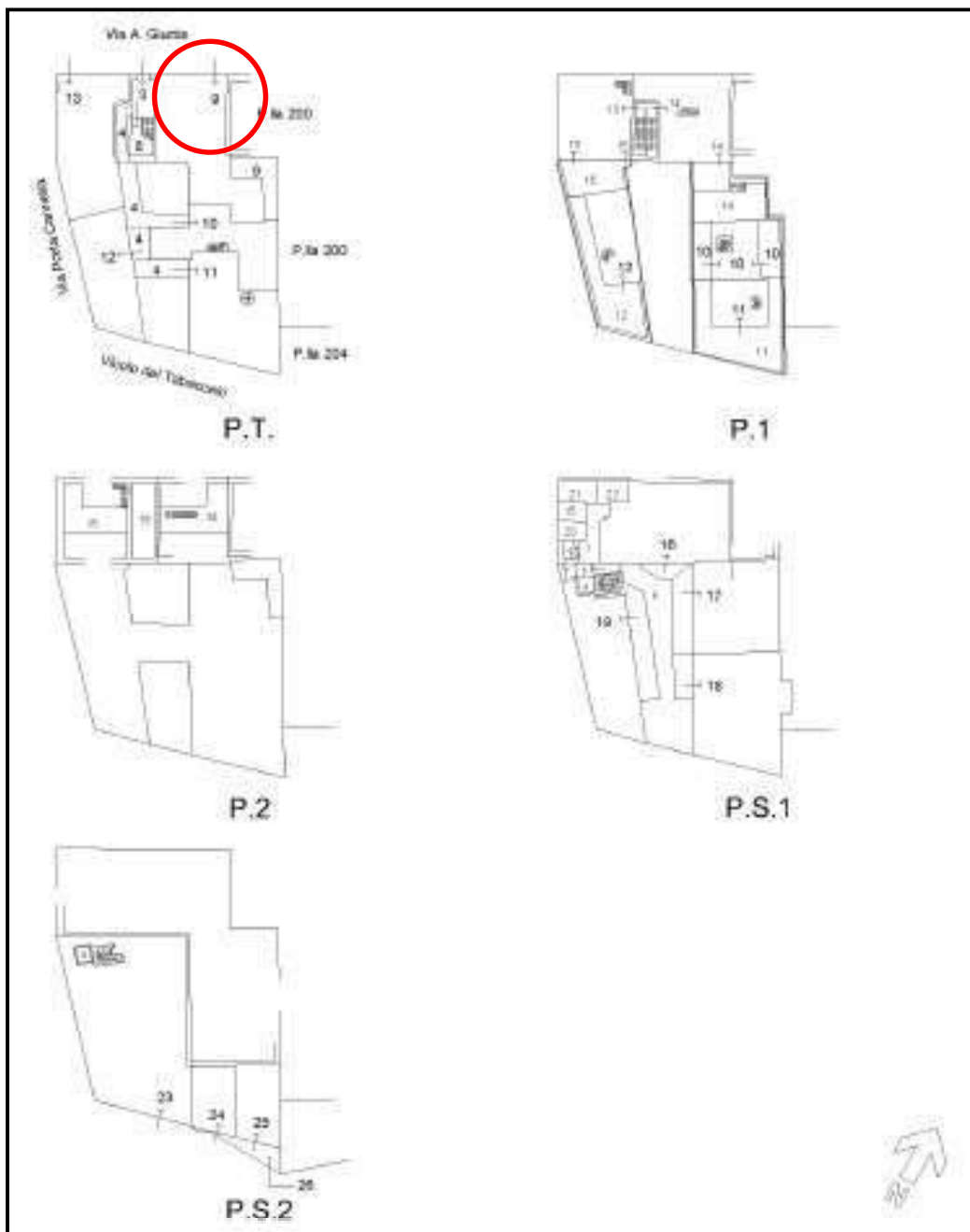
## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Macerata al Catasto dei fabbricati al foglio 60 particella 199 Subalterno 9.

Rendita € 400,25

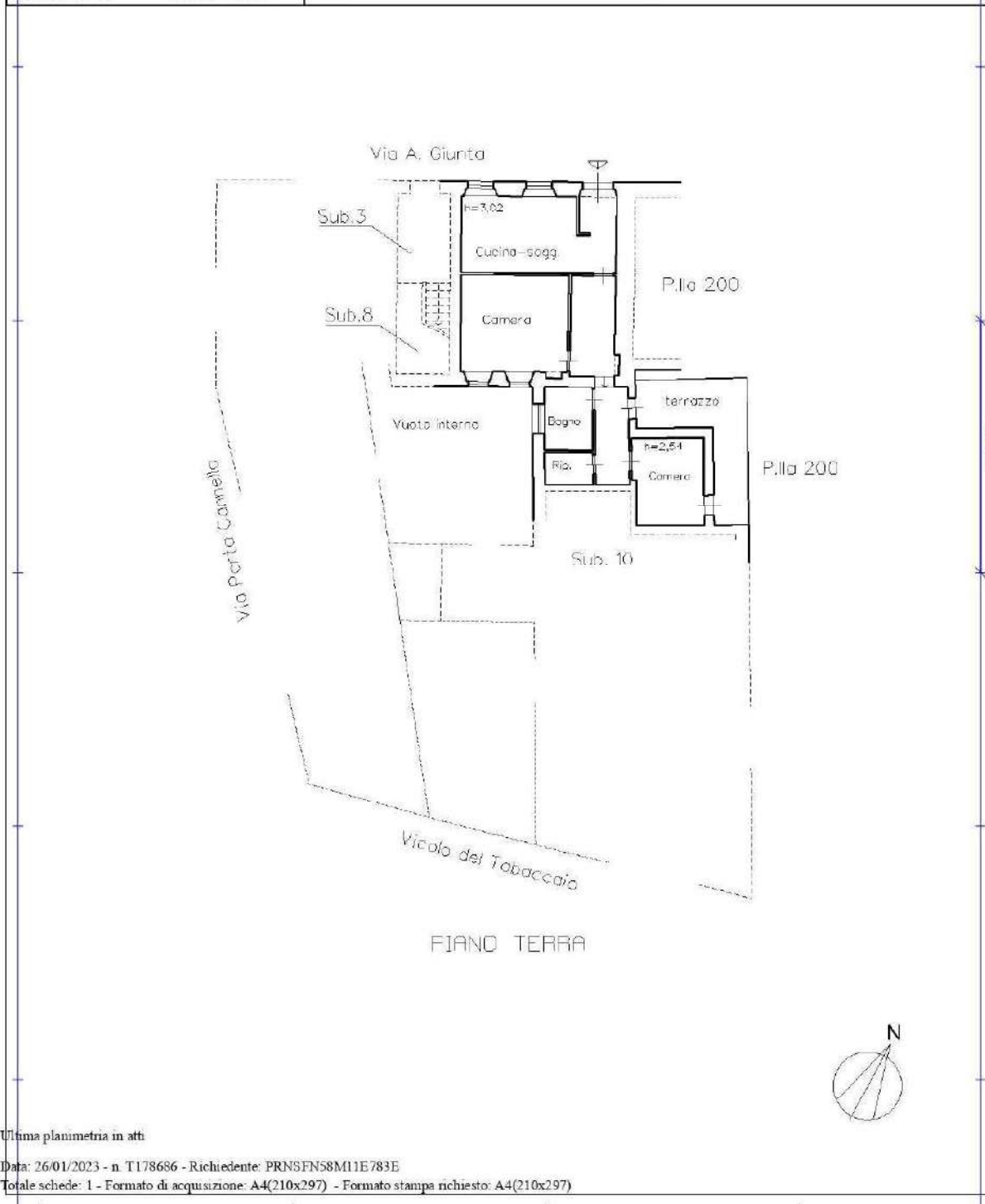
Categoria A/3, Classe 3 Consistenza vani 5.

Dati di superficie: totali mq 88 - escluse aree scoperte mq. 84



<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Macerata</b>	Dichiarazione protocollo n. MC0095662 del 27/08/2012	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Recanati	
	Via Giunta	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	Carassai Adriano	
Foglio: 60	Iscritto all'albo:	
Particella: 199	Geometri	
Subalterno: 9	Prov. Macerata	N. 00678

Scheda n. 1      Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2023 - Comune di RECANATI(H211) - < Foglio 60 - Particella 199 - Subalterno 9 >  
VIA ANGELO GIUNTA n. SNC Piano I

Ultima planimetria in atti

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.**







## **ATTI AUTORIZZATIVI.**

Per l'immobile sono stati presentati gli ultimi atti abilitativi:

- S.C.I.A prot. n. 26197 del 01.08.2012;
- Fine Lavori prot. n. 26983 del 28/08/2012;
- Domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità prot. N. 26986 del 28.08.2012

Non sono necessari ulteriori pratiche edilizie.

## **DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

In base alla perizia estimativa redatta dal geom. Flavio Giorgini in data 04.05.2018, ed alla redistribuzione pro-quota delle spese condominiali da sostenere, il valore assegnato all'immobile risulta pari ad € 137.655,25.

## LOTTO 2

**Unità immobiliare censita al Foglio 60 Particella 199 sub 13 P.T.**

**In corso di costruzione**



### **DESCRIZIONE GENERALE DELL'U.I. - SUB. 13 - PIANO TERRA**

Appartamento con ingresso autonomo, occupa l'angolo Ovest dell'edificio ed ha due pareti completamente libere che prospettano su via Giunta, lato Nord/ovest, e via Porta Cannella, lato Sud/Ovest. La parete Nord/Est è solo parzialmente libera e prospetta sul cortile interno.

La superficie commerciale è di mq. 74,90 e lo spazio interno è suddiviso in: ingresso/cucina/soggiorno, disimpegno zona notte, due camere, bagno.

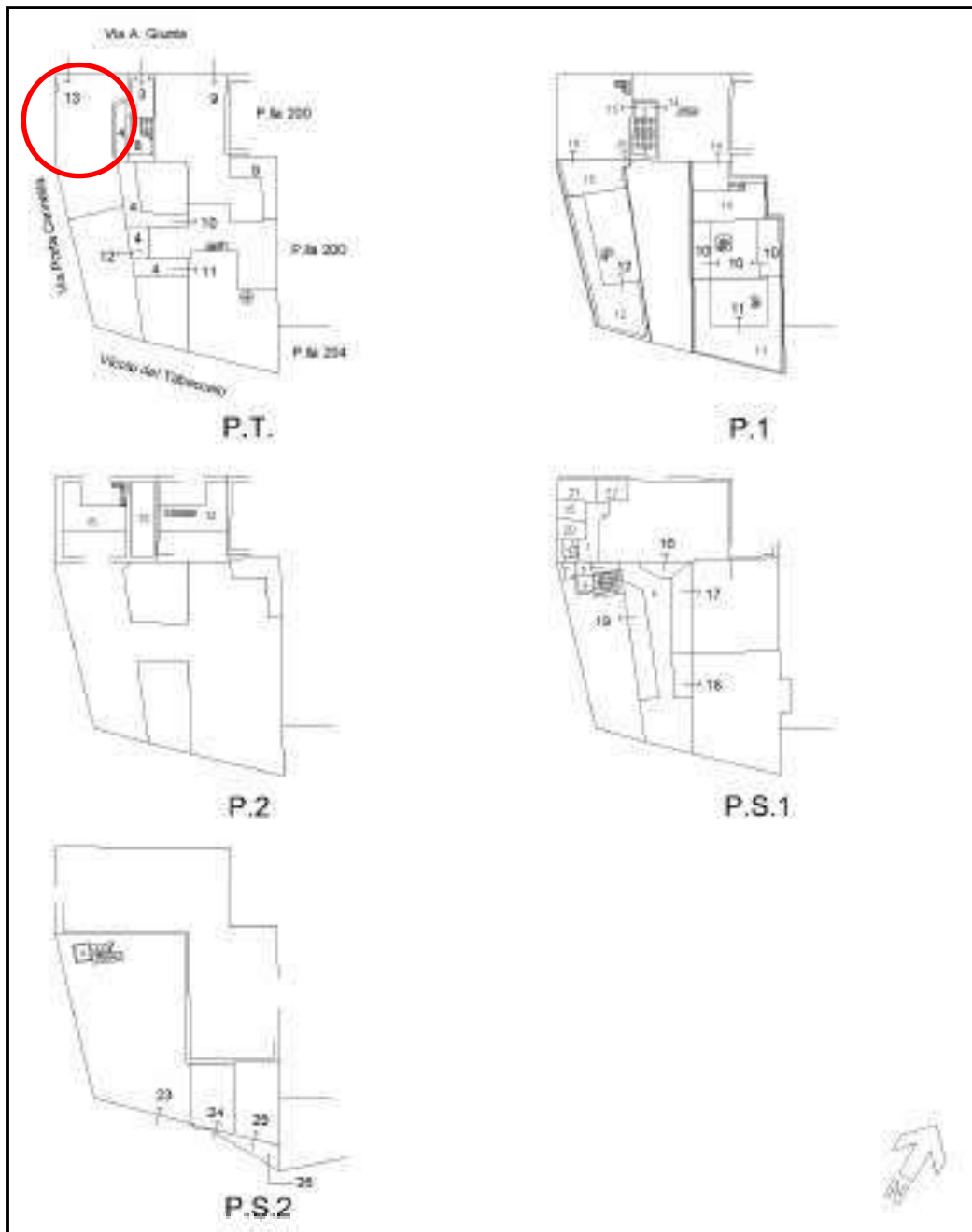
Nell'attualità l'immobile, internamente, è completamente grezzo in quanto sono state realizzate le partizioni in muratura, installate le sole persiane in legno, il portoncino d'ingresso e sono state predisposte alcune tubazioni per l'alloggiamento degli impianti tecnologici.

Per il suo completamento sono da eseguire le seguenti opere:

- intonaci alle pareti e ai soffitti;
- fornitura e posa in opera di pavimento in ceramica compreso sottofondo;
- fornitura e posa in opera di soglie sui davanzali delle finestre;
- fornitura e posa in opera di rivestimenti per le pareti perimetrali dei bagni ed in corrispondenza della cucina;

- fornitura e posa in opera delle finestre;
- fornitura e posa in opera delle porte interne;
- completamento dell'impianto elettrico, dell'impianto citofonico e televisivo mediante posa dei conduttori, frutti, placche;
- completamento impianto di riscaldamento autonomo compresa la fornitura e posa in opera della caldaia pensile a condensazione alimentata a metano completa della tubazione di alimentazione del metano fino al contatore, radiatori in alluminio completi di valvole;
- completamento dell'impianto idrico compresa la fornitura e posa in opera dei sanitari;
- fornitura e posa in opera della rubinetteria per i sanitari;
- tinteggiatura delle pareti e dei soffitti;
- fornitura e posa in opera dei battiscopa;
- linee adduzione impianti;
- altre piccole opere di completamento e di finitura.

# INDIVIDUAZIONE CATASTALE



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.**















#### **ATTI AUTORIZZATIVI.**

Per la completa definizione degli atti autorizzativi si rende necessario precedere ad una S.C.I.A. per il completamento dei lavori e, al termine degli stessi, redigere la S.C.A. (Segnalazione Certificata di agibilità) corredata di tutti gli elaborati necessari (certificati di conformità impianti, certificato acustico, progetto impianti ex Legge 10, Attestato di Qualificazione Energetica, Attestato di Prestazione Energetica ed aggiornamenti catastali).

#### **DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

In base alla perizia estimativa redatta dal geom. Flavio Giorgini in data 04.05.2018, ed alla redistribuzione pro-quota delle spese anche condominiali da sostenere, il valore assegnato all'immobile risulta pari ad € 98.492,26.

## **LOTTO 3**

**Unità immobiliare censita al Foglio 60 Particella 199 sub 14 P.1-2 e Subalterno 8 (ripostiglio) P.T.**

**In corso di costruzione**

### ***DESCRIZIONE GENERALE DELL'U.I. - SUB. 14 - PIANI PRIMO E SECONDO E RIPOSTIGLIO PIANO TERRA SUB 8***

L'unità immobiliare ha ingresso dal vano scala condominiale e presenta due pareti libere che prospettano su via Giunta, lato Nord/ovest, e sul cortile interno, lato Sud/Est. La superficie commerciale è di mq. 60,93 e lo spazio interno è suddiviso in: ingresso/cucina/soggiorno, studio, disimpegno zona notte, camera, bagno.

A ridosso della parete libera Sud/Est è posta una terrazza della superficie di mq. 33,28.

Dall'ingresso si accede ad un soppalco-sottotetto che è un unico ambiente della superficie in pianta di mq. 22,65.

Al piano terra, in corrispondenza del sottoscala d'ingresso è posizionato il ripostiglio (sub 8) abbinato al lotto 3 dell'appartamento sub 14.

L'immobile si presenta allo stato semifinito e le opere che nell'attualità debbono essere eseguite per il completamento delle finiture interne del piano primo e secondo sono:

- fornitura e posa in opera di pavimento in ceramica;
- fornitura e posa in opera di rivestimenti per le pareti perimetrali dei bagni ed in corrispondenza della cucina;
- fornitura e posa in opera delle finestre;
- fornitura e posa in opera delle porte interne;
- completamento dell'impianto elettrico, dell'impianto citofonico e televisivo mediante posa dei conduttori, frutti, placche;
- completamento impianto idrico;
- Fornitura e posa in opera dei sanitari;
- Completamento dell'impianto di riscaldamento con la posa in opera della caldaia e dei radiatori in alluminio;
- Linee di adduzione impianti;
- Fornitura e posa in opera dei battiscopa il legno;
- Tinteggiatura delle pareti e dei soffitti.

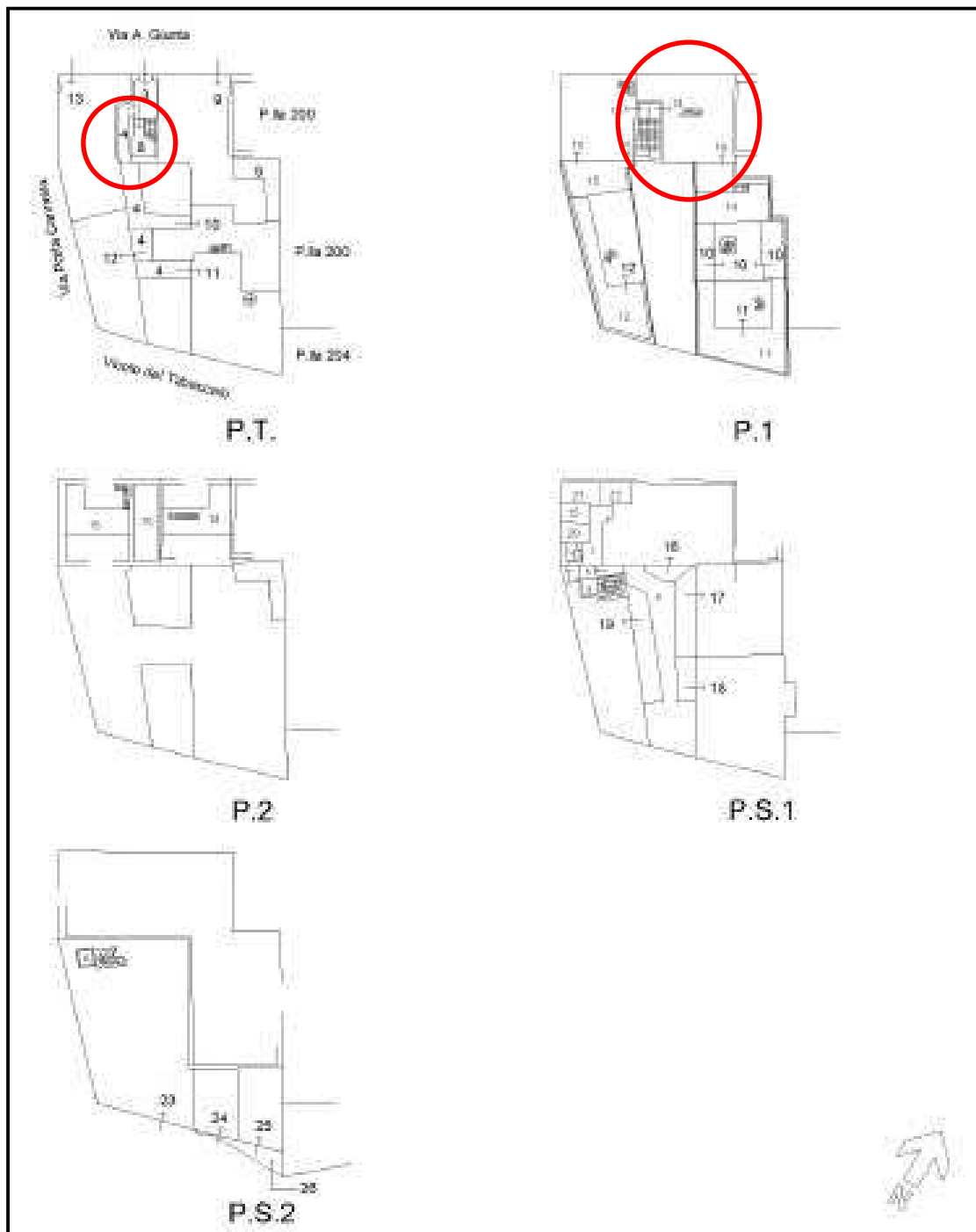
Le opere che nell'attualità debbono essere eseguite per il completamento delle finiture del soppalco-sottotetto sono le seguenti:

- fornitura e posa in opera di pavimento in ceramica;
- impianto elettrico;
- fornitura e posa in opera della scala per collegamento verticale tra i piani primo e sottotetto;

- fornitura e posa in opera di ringhiera di delimitazione del soppalco.

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Macerata al Catasto dei fabbricati al foglio 60 particella 199 Subalterno 14 Via Angelo Giunta n. 31 Piano 1-2 Categoria F3 (fabbricato in corso di costruzione)



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.**



Ingresso piano terra vano scala condominiale e ripostiglio sub 8





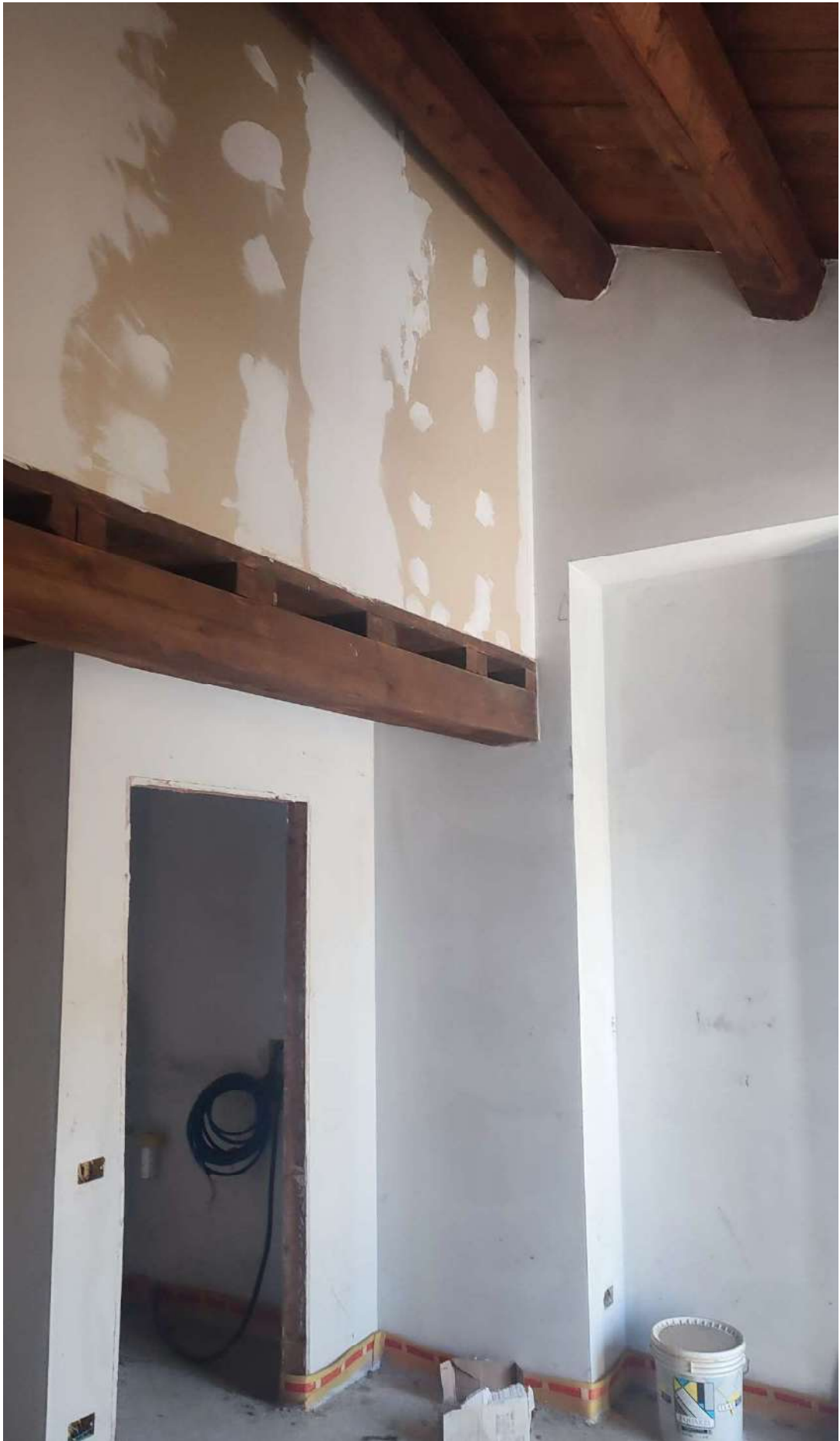
















#### **ATTI AUTORIZZATIVI.**

Per la completa definizione degli atti autorizzativi si rende necessario precedere ad una S.C.I.A. per il completamento dei lavori e, al termine degli stessi, redigere la S.C.A. (Segnalazione Certificata di agibilità) corredata di tutti gli elaborati necessari (certificati di conformità impianti, certificato acustico, progetto impianti ex Legge 10, Attestato di Qualificazione Energetica, Attestato di Prestazione Energetica ed aggiornamenti catastali).

#### **DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

Sulla base della perizia estimativa redatta dal geom. Flavio Giorgini in data 04.05.2018, ed alla redistribuzione pro-quota delle spese anche condominiali da sostenere, il valore assegnato agli immobili risulta pari ad € 1.162,50 per il ripostiglio del piano terra sub 8 e di € 124.231,40 per l'appartamento del piano primo sub 14, per un totale del LOTTO PARI AD € 125.393,90

# **LOTTO 4**

## **Unità immobiliare censita al Foglio 60 Particella 199 sub 11 P.T-1**

### **In corso di costruzione**

#### ***DESCRIZIONE GENERALE DELL'U.I. - SUB. 11 PIANI TERRA E PRIMO***

L'appartamento si sviluppa su due piani, terra e primo, è accessibile dall'ingresso comune su Via Giunta tramite un lungo passaggio comune (sub 3-4), sia coperto che scoperto, in parte ancora da completare con una passerella metallica.

Il piano terra ha tre pareti libere che prospettano sul cortile interno, lato Sud/Ovest, su v.lo del Tabaccaio, lato Sud/Est e su altra proprietà, lato Nord/Est.

La superficie commerciale è di mq. 75,94 e lo spazio interno è suddiviso in: ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno zona notte, due camere, bagno.

Il piano primo è un unico ambiente, al momento privo della scala di  $\bar{d}$  che ha superficie commerciale di mq. 23,56 ed è urbanisticamente definito "locale caldaia". Perimetralmente alle pareti libere del piano primo è posta una terrazza della superficie commerciale complessiva di mq. 45,02.

L'immobile si presenta allo stato semifinito e le opere che nell'attualità debbono essere eseguite per il completamento delle finiture interne sono le seguenti opere:

Piano terra

- fornitura e posa in opera di pavimento in ceramica;
- fornitura e posa in opera di rivestimenti per le pareti perimetrali dei bagni ed in corrispondenza della cucina;
- fornitura e posa in opera delle finestre;
- fornitura e posa in opera delle porte interne;
- fornitura e posa in opera del portoncino d'ingresso;
- completamento dell'impianto elettrico, dell'impianto citofonico e televisivo mediante posa dei conduttori, frutti, placche;
- tinteggiatura delle pareti e dei soffitti.
- fornitura e posa in opera del portoncino d'ingresso esterno;
- fornitura e posa in opera della caldaia pensile a condensazione alimentata a metano per l'impianto di riscaldamento autonomo e la produzione dell'acqua calda completa della tubazione di alimentazione del metano fino al contatore;
- fornitura e posa in opera dei radiatori in alluminio completi di valvole;
- fornitura e posa in opera dei sanitari, ad eccezione del piatto doccia;
- fornitura e posa in opera della rubinetteria per i sanitari;

- fornitura e posa in opera dei battiscopa.

#### Piano Primo

- fornitura e posa in opera di pavimento in ceramica;
- completamento dell'impianto elettrico e televisivo mediante posadei conduttori, frutti, placche;
- fornitura e posa in opera dell'infisso di porta-finestra in legno completo di vetri camera;
- fornitura e posa in opera delle finestre complete di vetri camera;
- fornitura e posa in opera dei radiatori in alluminio completi divalvole;
- fornitura e posa in opera della scala interna per collegamento verticale tra i piani terra e primo.
- rasatura delle pareti;
- tinteggiatura delle pareti.

In aggiunta a quanto sopra deve essere realizzata la passerella con struttura in acciaio e grigliato [REDACTED] li accesso all'unità immobiliare (censita come sub 4 BCNC ai sub 10-11-12) e il completamento di alcune finiture comuni del corridoio di arrivo sub 4.

## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Macerata al Catasto dei fabbricati al foglio 60 particella 199 Subalterno 11 Via Angelo Giunta n. 31 Piano T-1 Categoria F3 (fabbricato in corso di costruzione).

