



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

SCHEDA INFORMATIVA

CASA NAPPI

Via Fratelli Branconi n. 53, Rampa Guarenchi, Via Vanvitelli - Loreto (AN)

Tipologia: Fabbricato

Superficie lorda: 1.762,30 mq

Superfici scoperta: 153,70 mq

Superficie ragguagliata totale: 1.385,00 mq

Stato occupazionale: libero

Provvedimenti di tutela: Il bene non riveste interesse culturale - Prot. n. 2927 del 16/04/2008 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali. In ogni caso, poiché il fabbricato ricade in un'area che costituisce l'ampliamento sistino della città, il progetto di qualsiasi opera che riguardi il sottosuolo dovrà essere preventivamente inviato alla *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche* per l'esame e le eventuali prescrizioni di competenza.

Identificativi catastali: C.T. Foglio 6 - part. 288, C.F. Foglio 6 - part. 288 - subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6

Prezzo base d'asta: € 438.000,00 (Euro Quattrocentotrentottomila/00)

Descrizione, ubicazione e cenni storici: Trattasi di intero edificio cielo-terra (due corpi di fabbrica contigui), costruito tra fine XIX Secolo ed inizio XX Secolo in aderenza con un altro immobile, e disposto su cinque piani di cui tre fuori terra che affacciano sul fronte principale, prospettante su Via Fratelli Branconi e due parzialmente seminterrati, con affaccio su Via Vanvitelli e la via pedonale Rampa Guarenchi.

Struttura, finiture e stato manutentivo: La struttura portante è in muratura, la copertura a tetto con struttura in legno e manto in tegole; anche i solai di interpiano sono per la maggior parte in legno. Esternamente, il fronte principale presenta al piano terra un rivestimento con elementi decorativi a bugnato liscio, mentre i restanti livelli sono semplicemente intonacati e tinteggiati. L'immobile presenta principalmente rifiniture civili di tipo economico, ad eccezione di alcuni ambienti che presentano delle finiture di pregio, con soffitto affrescato.

Gli infissi esterni, presenti solo parzialmente in alcuni alloggi (in quanto nella maggior parte dei casi rimosse totalmente o comunque inutilizzabili), hanno telaio in legno con vetri singoli, ad eccezione di alcuni in alluminio con vetri termici; la pavimentazione degli alloggi è di vario tipo (graniglia, parquet, mattoni, linoleum, mattonelle in ceramica); internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione del secondo piano seminterrato dove si presentano solo in parte intonacate e tinteggiate, mentre in alcuni locali è visibile la muratura a faccia-vista.

Con riferimento alla dotazione impiantistica il fabbricato presenta solo impianto elettrico ed idrico; l'impianto di riscaldamento è presente solo in un appartamento del 1° piano seminterrato.

Il grado di conservazione e di manutenzione globale del bene è nel complesso da definirsi pessimo, sia dal punto di vista delle finiture esterne (infissi, intonaci e tinteggiature esterni), che sono in evidente stato di deterioramento, sia per quanto attiene le finiture interne (infissi interni, pavimentazione, tinteggiature, etc.). La copertura è in precario stato di conservazione, anche se negli anni 2009/2010 e, successivamente negli anni 2013/2014, sono stati eseguiti dei lavori di messa in sicurezza e parziale consolidamento del tetto.

Inquadramento urbanistico: Secondo il PRG vigente del Comune di Loreto il bene ricade nelle "Zone di interesse Storico Artistico - A", regolamentate dall'art.14 delle NTA del PRG. L'area è stata inoltre ricompresa in una più ampia zona assoggettata a "Piano Particolareggiato e di recupero del Centro Storico - Extramoenia", approvato con D.C.C. n. 25 del 12/05/2005 quale Piano di Recupero di iniziativa pubblica del patrimonio edilizio esistente.

Nel centro Storico oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi. A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- quelle a carattere commerciale (negozi e punti di vendita al dettaglio, etc.)
- quelle relative ai pubblici esercizi (caffè bar, pasticceria, ristoranti, etc.);
- quelle a carattere artigianale di servizio (oreficerie, parrucchierie, etc.);
- quelle relative a uffici pubblici o d'interesse pubblico nonché ad uffici privati (studi professionali, uffici e studi di tipo finanziario amministrativo, etc.);
- locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago (cinema, sale di ritrovo, etc.) e attrezzature ricettive a carattere alberghiero (pensioni, case albergo, etc.).

Gli interventi ammessi sono volti alla conservazione dell' organismo edilizio, in particolare delle sue parti originarie, nonché al miglioramento complessivo della qualità architettonica e della funzionalità dello stesso. Obbligo di conservare l'aspetto integrale della facciata, le strutture portanti dell'edificio e, ove esistano, gli androni, le scale e i saloni, lasciando inalterati i volumi e le coperture.

Classe energetica: NON NECESSARIA

Ulteriori informazioni: NESSUNA