

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

Corso Matteotti

Corso Matteotti è la via principale del commercio della città. Corre parallela al lungomare e si sviluppa per tutto il centro storico fino ad arrivare in piazza Branconi. Poco distante dal Municipio della città si trova il negozio oggetto di stima. Un garage nello stesso edificio (sub 26 della stessa particella), risultante ancora di proprietà della ditta, è in realtà posseduto da altri.

7. NEGOZIO IN CORSO MATTEOTTI N. 263

Non ha ingresso diretto dal Corso, ma da una breve galleria su cui sono presenti altri esercizi commerciali. In fondo alla galleria, pavimentata con piastrelle in marmo di Carrara da 50x50 cm con fughe in ottone, si affaccia la vetrina del negozio, a tutto vetro, di forma curvilinea.

Il negozio, pavimentato in granito con battiscopa in legno, ha due finestre con apertura a vasistas, impianto di aria condizionata con due split, predisposizione per attacchi di impianto termico tradizionale (5 attacchi per termosifoni), due attacchi alla rete idrica con relativi scarichi. Gli infissi sono in alluminio, le porte interne in legno in tinta bianca.

Non ha partizioni, solo un pilastro isolato al centro.

E' in discrete condizioni: non sono presenti rilevanti fenomeni di umidità, ci sarebbe però da sostituire la vetrina degradata alla base.

Tramite una scala a chiocciola all'interno del negozio si accede al sottonegozio, dove è presente un bagno con antibagno e dove è sistemata l'unità esterna dell'impianto di condizionamento. L'altro ingresso al sottonegozio è dalla rampa carrabile, con infisso in lamiera traforata e passo

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

d'uomo.

La superficie lorda commerciale del negozio è pari a 117 mq, quella del sottonegozio è di 18 mq.

Il negozio attualmente è libero.

7.1. Identificazione catastale e situazione catastale

Il negozio, di classe 4, è accatastato al Foglio 22, particella 609, subalterno 5 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati.

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

7.2. Situazione urbanistica

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

L'immobile è stato demolito e ricostruito con Concessione Edilizia n. 651/86 rilasciata il 02/09/1987, seguita da variante richiesta il 25/05/1988 e approvata il 13/03/1989 per modifiche interne ed esterne.

L'agibilità non è stata ancora rilasciata.

7.3. Stima

Per la zona in questione, oltre alla consultazione di dati pubblicati da vari Enti (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Consulente Immobiliare, ecc.) sono state reperite alcune offerte da varie agenzie immobiliari:

- negozio in via Matteotti, ristrutturato nel 2012, 180 mq,

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

superficie omogeneizzata di 192 mq circa, 1.720 Euro /mq

- negozio di 72 mq al piano terra + 47 mq al piano primo, in edificio del 1980, in via Raffaello (via parallela a Corso Matteotti), 2.520 Euro /mq

L'OMI fornisce una forbice di valori, riferiti ad immobili commerciali in ottime condizioni, non necessariamente nuovi, di 3.500 – 5.000 Euro /mq, per tutta la zona del centro storico. I valori del Consulente Immobiliare (dati 2007, quindi da usare prudenzialmente, date le condizioni attuali di mercato) danno per le zone di pregio una quotazione di 3.100 Euro /mq per negozi nuovi o ristrutturati.

Verrà assunto un valore unitario pari a 2.600 Euro /mq, in considerazione che la posizione è più defilata rispetto ad altri immobili commerciali nella zona.

Essendo la superficie del sottonegozio omogeneizzata col coefficiente 0,5, la superficie lorda commerciale è pari a 126 mq, per cui il valore “pieno” è, arrotondando, pari a 328.000 Euro.

Le spese per ottenere l'agibilità e quanto altro necessario (eventuale certificazione degli impianti da ripresentare, ad esempio) sono stimabili in 5.000 Euro.