

<<<>>>

CESPITE N.2 (b)

Porzione di fabbricato commerciale direzionale (Fgl.32 n.1125/3) in zona ex Fornace
– Filottrano (An)

A – Individuazione catastale

Comune di Filottrano

Fgl.32 particella n.1125 sub.3 in corso di costruzione

Via Ponti Snc – P.1

Intestazione:**** *** – C.F. ***** – prop.1/1

B – Situazione urbanistica

L'edificio, di cui il presente cespite costituisce il primo piano, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.82 del 12/12/2011. Successiva variante ai lavori di costruzione di un edificio commerciale – direzionale sul lotto n.5 del PDR 2 ex Fornace, n.60 del 28/08/2012.

L'inizio attività è stata depositata presso il Comune di Filottrano in data 18/09/2012.

C – Descrizione

L'edificio si trova nella immediata periferia di Filottrano e comunque non distante dal centro.

L'immobile consta di due piani, il piano terra è occupato da un supermercato della catena "SI" ed è dotato, sulla parte anteriore, quella che fronteggia la strada, di un ampio parcheggio curato nella realizzazione anche con piantumazioni.

Tramite una strada che perimetra il lotto si accede al piano primo su cui insiste il cespite di cui la presente stima completo di parcheggi.

Antistante il fabbricato c'è un ampio piazzale adibito a parcheggio con n.42 posti auto e numerosi parcheggi per motocicli.

Ulteriori parcheggi sono reperibili a lato della strada che sale. Il piazzale è collegato con la sottostante piazza anche con una scalinata esterna.

Il locale, secondo progetto, si divideva in tre ambienti che misuravano mq.155,00, 184,00 e 188,00 oltre ai servizi e murature perimetrali.

Allo stato attuale l'immobile è al grezzo ma si nota la struttura in c.a. gettata in opera, copertura con travi in legno lamellare, muri diompagno perimetrali con blocchi in laterizi da cm.35,00 per assolvere le prescrizioni di legge ai fini della dispersione termica.

Sono stati posti in opera gronde e discendenti inclusi quelli dei servizi.

L'immobile, considerate le caratteristiche costruttive, travi principali in legno lamellare di notevole luce, ml.10.00 circa, e travi secondarie anch'esse in legno, ed i cornicioni in legno di notevole sbalzo e di notevole qualità, considerate le caratteristiche costruttive e l'ubicazione, si ipotizza una buona collocazione sul mercato immobiliare.

D – Valutazione

La superficie lorda dell'immobile, inclusi i muri perimetrali, risulta pari a SL = mq.600,00 circa.

Valore di riferimento : $V = \text{€./mq.}1.600,00$

Costo stimato per ultimazione $c = \text{€./mq.}450,00$

Superficie raggugliata

Si considera il 25% della superficie adibite a parcheggio auto al netto delle vie di transito:

$SR = \text{mq.}600,00 + \text{mq.}525,00 \times 0.25 = \text{mq.}730,00$

$V = \text{mq.}730,00 \times \text{€./mq.}(1600,00-450,00) = \text{€.}839.500,00$

VALORE DI STIMA DEL CESPITE 2:

$VS2 = \text{€.}840.000,00$ (euro ottocentoquarantamila)

<<<>>>