

## **PERIZIA TECNICA di STIMA**

**Comune di San Benedetto del Tronto (AP) - Via Pasubio, 34**

Io sottoscritto geom. Fabio Cerqua nato a Milano il 31/01/75 e domiciliato in Piazza M. Sciocchetti scn a San Benedetto del Tronto (AP), iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Ascoli Piceno col n° 977, ho ricevuto incarico dalla Sig.ra

nella sua qualità di Amministratore Unico della \_\_\_\_\_, proprietaria delle unità immobiliari facenti parte del maggior fabbricato ubicato nel Comune di San Benedetto del Tronto in Via Pasubio n° 34, di redigere una perizia di stima al fine di certificare il più probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari.

Il sottoscritto dopo aver effettuato il sopralluogo, assunto tutte le informazioni necessarie in loco ed aver espletato tutte le misurazioni del caso, è in grado di relazionare quanto segue.

### **- DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA -**

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione, fanno parte di un complesso edificato nel 1980, ubicato al primo terra di un maggior fabbricato sito in Via Pasubio n° 34, in zona periferica artigianale/commerciale a ridosso della Strada Statale Adriatica, strada ad elevata intensità di transito carrabile.

Le due unità costituiscono un unico ampio locale avente come divisorio pareti attrezzate o vetrate, della superficie complessiva calcolata in pianta di circa 375,00 mq avente destinazione catastale a locale commerciale. Buono stato di conservazione, pavimentazioni e rivestimenti di varia natura costituiti da corner espositivi di materiali per finiture di interni.

La struttura portante del fabbricato è costituita da intelaiature in Cemento armato e

pannelli e solai prefabbricati, infissi esterni in alluminio provvisti di vetro antifondamento, impianto di riscaldamento, condizionamento e trattamento aria, impianto idrico ed impianto elettrico a norma.

In generale si giudica l'unità immobiliare in buono stato conservativo e di mediocre valore commerciale soprattutto in funzione alla sua collocazione in zona con una alta densità di locali aventi le medesime caratteristiche destinazione e in disuso.

#### **- IDENTIFICAZIONE CATASTALE -**

Dalla visura presso il locale Catasto Fabbricati ho accertato:

- l'esattezza degli elementi di ubicazione dell'immobile e la corrispondenza dell'intestazione catastale con quella indicatami dal committente, la quale risulta essere la seguente:

con sede in San Benedetto del Tronto Partita IVA

Proprietaria per 1/1

- distinti al foglio **30**, particella **249**;
- sub. **11**, cat. D/8, R.C. € 1.910,89;
- sub. **47**, cat. C/1, classe 4, superficie catastale mq 228, R.C. € 5.958,26;

Dai documenti in possesso al sottoscritto tecnico, dalle risultanze rilevate in loco e dalle dichiarazioni della ditta proprietaria, si evince che l'ingresso al locale avviene attraverso una proprietà data in locazione alla Miracasa S.r.l., tale da limitare o pregiudicare il valore del bene.

#### **- INQUADRAMENTO URBANISTICO -**

Il fabbricato in oggetto ricade all'interno della Zona Artigianale – industriale – commerciale – Art. 40.b delle N.T.A del vigente P.R.G. Edificato con Permesso di Costruire n. 203 del 17.12.1972 e successive concessioni edilizia n. 259 del

03.08.1983; n. 22 del 16.01.1991 e n. 16 del 20.01.1992 e oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 266 del 18.03.1997 e n. 270 del 18.03.1997 rilasciate dal Comune di San Benedetto del Tronto.

E' stato dichiarato agibile dal Comune di San Benedetto del Tronto con pratica prot. n. 19343 rilasciata in data 22.06.1998 e n. 44468 rilasciata in data 17.02.1999.

#### **- CRITERIO DI STIMA -**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo o per confronto con altri immobili simili per condizioni, destinazioni d'uso, caratteristiche intrinseche (rifiniture interne, dotazione di servizi ed impianti, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, vicinanza a servizi ed infrastrutture, ecc..) a quello oggetto della presente valutazione, eleggendo come parametro, su cui è locale consuetudine valutare questo tipo di beni, il metro quadrato ragguagliato.

Nella zona ove è collocato l'immobile ed in zone analoghe della città esiste un mercato statico di unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, con prezzi medi di mercato al metro quadrato, per le singole destinazioni d'uso, che oscillano tra Euro 1.500,00 ed Euro 1.700,00.

Dalle transazioni di cui sono venuto a conoscenza con certezza, applicando adeguati coefficienti comparativi relativamente a valori che si riferiscono ad altre zone o ad immobili in condizioni leggermente diverse, in base a quanto descritto nel capitolo inerente la descrizione dell'opera, ed in considerazione al suo stato di conservazione generale, ritengo equo attribuire per le unità immobiliari oggetto della presente valutazione i seguenti prezzi unitari al metro quadrato :

1) Unità immobiliare mq 375,00 x €/mq 1.600,00 = € 600.000,00.

#### **- VALUTAZIONE -**

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto e considerato, ritengo equo poter attribuire, così come in realtà si attribuisce, all'immobile oggetto della presente relazione di stima il valore equo di **€ 600.000,00** (dicasi Euro seicentomila/00).

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

San Benedetto del Tronto lì 15.07.2016

Il Tecnico

Geom. Fabio Cerqua



Si allegano alla presente:

- Visura catastale;
- Planimetrie catastali;
- Dichiarazioni di agibilità.