



## Green Building Studio - Geom. Vincenzo Baldassarre

Via Pola 33/e – 66023 Francavilla al Mare

Tel.-fax 085-4911245 - @mail: [baldassarre.studio@libero.it](mailto:baldassarre.studio@libero.it)

p.i. 01711680692

---

### **RELAZIONE TECNICA DI STIMA** per l'accertamento del Valore di Mercato di un cespite immobiliare a destinazione commerciale sito nel Francavilla al Mare

Committente:



Il perito  
Geom. Vincenzo Baldassarre

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

del valore di mercato di un compendio edilizio a destinazione commerciale

### 1) PREMESSA:

Il sottoscritto **Geom. Vincenzo BALDASSARRE**, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Chieti al n° 1237, e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Chieti, incaricato dal Sig. [REDACTED] riporta in prosieguo, la presente relazione estimativa relativa ad un cespite immobiliare a destinazione commerciale sito nel comune di Francavilla al Mare, Via Nazionale Adriatica Nord n° 93.

### 2) FINALITA' E CONDIZIONI DELLA STIMA

La presente relazione estimativa, al fine accertare il piu' probabile valore di mercato del compendio immobiliare in appresso descritto. I dati metrici sono stati rilevati dalle planimetrie catastali e verificate in loco; nel corso del sopralluogo e' stato possibile rilevare anche lo stato di conservazione dell'immobile.

Non sono state eseguite verifiche in ordine alla conformita' edilizia ne' ai diritti vantati e/o pesi gravanti.

### 3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Trattasi di un compendio immobiliare commerciale con pertinenze sito nel Comune di Francavilla al Mare, Via Nazionale Adraitica Nord, riportato in catasto fabbricai al fg. 3, part. 719 sub. 20, part. 1072 sub. 5 cat. D/8 Rendita 5.872,50.

Esso occupa l'intero piano terra di un fabbricato di piu' ampia consistenza, articolato su tre livelli, adibito ad appartamenti residenziali.

La superficie complessiva del lotto, (*parte coperta e parte scoperta*), e' di mq. 800.

Il cespite oggetto di stima e' costituito da un corpo della superficie di mq. 300, fronte strada, con vetrine frontali e laterali e area scoperta antistante pertinenziale, e da un retro negozio con depositi e uffici della superficie di mq. 450. Il corpo fronte-strada (negozio e uffici), ha altezza mt. 4,15; il corpo retro-negozio ha altezza variabile da mt. 2,75 a mt. 3,50.

Lo stato di conservazione e' buono, essendo stato completamente ristrutturato pochi

anni fa, con materiali di buona qualità; sono stati inoltre rifatti, *ex novo*, tutti gli impianti tecnologici: riscaldamento-raffrescamento, elettrico, e locali igienici. La ubicazione dell'immobile rispetto al contesto urbano è semicentrale, ed è inserito in una struttura edilizia-urbanistica commerciale-artigianale, sita nella parte nord del Comune di Francavilla al Mare, nell'area immediatamente a ridosso della Statale Adriatica.

#### 4) GIUDIZIO DI STIMA

La stima che segue, è eseguita con metodo "sintetico comparativo a vista", tenuto conto delle condizioni generali di mercato alla data odierna, e dei prezzi relativi alle contrattazioni di beni assimilabili e/o comparabili, rilevati negli ultimi mesi. Evidentemente il bene oggetto di stima non è facilmente comparabile, non essendovi molti immobili simili per consistenza e ubicazione, perciò il raffronto è stato effettuato con applicazione di parametri di comparazione tali da poter raggugliare il bene oggetto di stima a quelli di riferimento.

Inoltre, i valori unitari stimati, sono stati raffrontati ai valori OMI, della zona in oggetto, che di seguito si riportano

##### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: CHIETI  
 Comune: FRANCAVILLA AL MARE  
 Fascia/zona: Semicentrale/ESPANSIONE NORD  
 Codice di zona: C4  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Commerciale

| Tipologia          | Stato conservativo | Valore Mercato (C/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (C/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|--------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                    |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Centri commerciali | NORMALE            | 650                   | 1300 | L                | 2,8                            | 5,6 | N                |
| Magazzini          | NORMALE            | 600                   | 1200 | L                | 2,4                            | 4,8 | N                |
| Negozi             | NORMALE            | 1250                  | 2500 | L                | 5,5                            | 11  | N                |

- ⌘ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- ⌘ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- ⌘ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- ⌘ La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- ⌘ Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- ⌘ Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)

Stante quindi tutte le considerazioni su-esposte il sottoscritto, tenuto conto delle specificità del bene oggetto di stima, sia in ordine alle caratteristiche intrinseche (*consistenza*,

stato di conservazione ecc.,) che a quelle estrinseche, (ubicazione, commerciabilita', ecc.), ritiene poter stimare il piu' probabile prezzo medio di mercato come segue:

corpo anteriore (negozi e uffici) €/mq. 1.200,00

corpo retro-negozi (depositi e ufficio) €/mq. 650,00

Applicando percio' i prezzi unitari stimati alle consistenze rilevate si ha:

corpo negozio                    mq. 300 x €/mq. 1.200,00 = € 360.000,00

corpo retro-negozi            mq. 450 x €/mq. 650,00 = € 292.500,00

Valore globale:

€ 360.000,00 + € 292.500,00 = € 652.500,00. Tale valore aritmetico puo' essere fattivamente approssimato per difetto alla cifra di € 650.000,00.

#### 5) CONCLUSIONI

Il piu' probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima, alla luce di tutto quanto sopra esposto, ammonta complessivamente ad **€ 650.000,00** (seicentocinquantamila/00).

#### 6) ALLEGATI

- Estratto di mappa
- Planimetrie catastali
- Visure catastali

Francavilla al Mare, 08/09/2016

Il tecnico  
Geom. Vincenzo Baldassarre

