

Geom. Dott. Marco Frisinghelli
- ROVERETO - via S.G.Bosco,36/a

tel.(0464) 434591

Comune : ROVERETO

Provincia : TRENTO

RELAZIONE DI STIMA

SUPERMERCATO ALIMENTARE
CON ANNESSO MAGAZZINO

Rovereto – P.zza S.Antonio n° 1

P.ed. 287 (p.m. 1) - C.C. Lizzana
P.ed. 288 (p.m. 14 – 16) C.C. Lizzana



Il Committente

Il Tecnico

Geom.dott. Marco Frisinghelli – Rovereto (Tn)

Rovereto, 26 novembre 2015

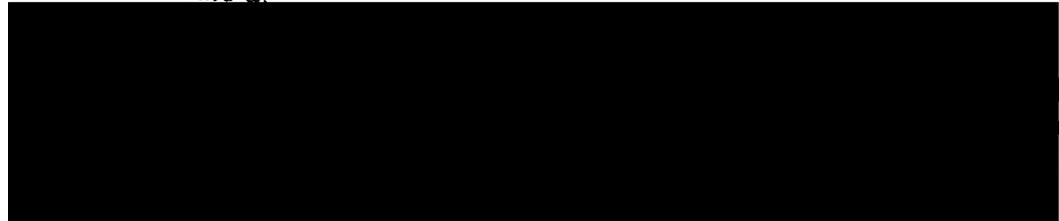
P.ed. 288 P.M. 16- Sub.1 (negozio al P.T.) C.So Verona
Categoria C/1 – classe 2 – consistenza mq. 395 –superf. mq. 449 Rendita E. 3.610,81
Valore Catastale ai fini IMIS E. 208.524,28;

P.ed. 288 P.M. 16- Sub.19 (negozio al P.T.) C.So Verona
Categoria C/6 – classe 5 – consistenza mq. 42 –superf. mq. 47 Rendita E. 173,53
Valore Catastale ai fini IMIS E. 29.153,04;

P.ed. 288 P.M. 15- Sub.2 (negozio al P.T.) C.So Verona
Categoria C/1 – classe 4 – consistenza mq. 76 –superf. mq. 86 Rendita E. 942,02
Valore Catastale ai fini IMIS E. 54.401,66;

All'Ufficio Tavolare di Rovereto la p.ed. 287 P.M.1 in P.T. 2179 è così descritta:
A Piano interrato: due magazzini, vano montacarichi, disbrigo, scala fino a piano terra;
A Piano terra: negozio e portico;

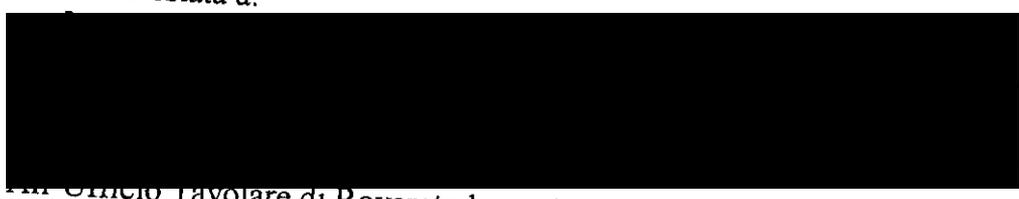
risulta intestato a:



quota 1/3
quota 1/3
quota 1/3

A Piano seminterrato: cantina con propria bocca di lupo, posti macchina, sala motori
A Piano terra: negozio con tratto di portico, gabinetto e antigabinetto, tre locali, cella frigorifera, anti locale e magazzino.

risulta intestata a:



- quota 1/3
- quota 1/3
- quota 1/3

All'Ufficio Tavolare di Rovereto la p.ed. 288 P.M.15 in P.T. 1522 è così descritta:
A Piano seminterrato: cantina con proprie bocca di lupo;
A Piano terra: negozio, gabinetto e antigabinetto, tratto di portico.

Risulta intestata a:



4 - INDAGINE URBANISTICA

Il condominio è stato costruito negli anni'70 a seguito di Concessione edilizia n° 2071/1 d.d. 10.09.1971 e successive varianti. Il supermercato è stato completamente ristrutturato nel 1998.
La p.ed. 287 ricade in Centro Storico

in parte in zona: Risanamento conservativo d2 – Scheda edificio m° 1477.
 In parte in zona: Ristrutturazione Edilizia f) – Scheda edificio n° 6024
 La p.ed. 288 ricade in Centro Storico
 In parte in zona: Ristrutturazione Edilizia f) – Scheda Edificio n° 6024
 In parte in zona: Spazi aperti di pertinenza agli edifici art. 49

5 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La palazzina è stata ricostruita negli anni '70 ed ha una pianta di quadrilatero irregolare. E' ubicata nel Centro Storico di Lizzanella e si affaccia sulla piazza principale di cui una parte da poco tempo è stata chiusa al traffico e riservata ai soli pedoni. E' libera su due lati, un terzo è parzialmente in aderenza a Sud-Ovest mentre il quarto è totalmente in aderenza con la casa vicina sul lato Nord-Ovest. Si sviluppa su n° 3 piani fuori terra ed un piano interrato. Al Piano terra vi è un supermercato alimentare, al 1° e 2° Piano n° 2 appartamenti per piano e un unico grande appartamento al 3° Piano. Al Piano interrato vi sono il magazzino e le cantine.

Il supermercato è stato completamente ristrutturato nel 1998.

La struttura della casa è in c.a., i muri di tamponamento in mattoni forati con spessori variabili. I solai hanno uno spessore di 32 cm. e sono realizzati con travetti e pignatte. Il negozio è pavimentato con piastrelle in ceramica. Gli impianti sono perfettamente efficienti e idonei per l'attività commerciale esercitata. In particolare l'impianto di riscaldamento è autonomo con Centrale Termica a gas metano.

I serramenti esterni sono tutti in acciaio verniciato con vetri antisfondamento. Al Piano terra vi è la sala vendita con ingresso da P.zza S. Antonio. La sala comprende anche i locali della ex sede della Cassa Rurale che risultano sul piano di casa che non è ancora stato aggiornato (p.ed. 288 P.M. 15). Vi sono inoltre i locali per le lavorazioni con accesso di servizio da cortile comune sul retro, le celle frigorifere, i servizi igienici e la Centrale Termica. Il tutto occupa una superficie di circa mq. 712.

Il piano interrato ha una superficie di mq. 227, è collegato al piano terra da una scala e da un montacarichi. Inoltre ha un accesso carraio indipendente dal garage comune. Vi sono il magazzino, gli spogliatoi ed i servizi igienici.

Al piano interrato inoltre vi è un locale originariamente adibito a parcheggio ed ora utilizzato come magazzino, (circa mq. 28) con accesso dalla rampa sul retro ed in diretta comunicazione con il magazzino.

6 VALUTAZIONE

6.1 - SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è di ricercare il più probabile valore di mercato dell'immobile in funzione di una futura vendita.

GARAGE/MAGAZZ. A P.INTERRATO
mq. 28,00 a corpo 800,00

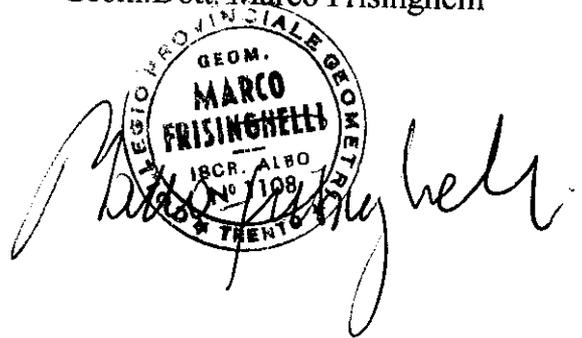
= E. 22.400,00

**TOTALE VALORE STIMATO
DELL' IMMOBILE**

=E. 1.248.850,00

(diconsi euro unmilione duecento quarantottomila ottocentocinquanta00)

Geom.Dott. Marco Frisinghelli



A circular professional stamp for Marco Frisinghelli, a Geometric Surveyor (Geometra) in the Province of Trento. The stamp contains the text: "REGIONE PROVINCIALE GEOMETRI", "GEOM. MARCO FRISINGHELLI", "ISCR. ALBO", "No. 108", and "TRENTO". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Rovereto, 26 novembre 2015

Geom. Dott .Marco Frisinghelli
- ROVERETO - via S.G.Bosco,36/a

tel.(0464) 434591

Comune : ROVERETO

Provincia : TRENTO

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA INTEGRAZIONE ALLA STIMA

SUPERMERCATO ALIMENTARE
CON ANNESSO MAGAZZINO

Rovereto – P.zza S.Antonio n° 1

P.ed. 287 (p.m. 1) - C.C. Lizzana
P.ed. 288 (p.m. 15 – 16) C.C. Lizzana



Il Committente

Il Tecnico

: Geom.dott. Marco Frisinghelli – Rovereto (Tn)

Rovereto, 18 gennaio 2022

consignata 29.3.2022

1 - INTRODUZIONE

L'immobile stimato comprende più particelle edificiali e più porzioni materiali di proprietà diverse

A seguito della richiesta di integrazione in merito alla stima in oggetto si precisa che il prezzo di stima è così suddiviso tra le diverse proprietà:

2 - CALCOLO DELLA CONSISTENZA

A - C.C. Lizzana – P.ed. 287 – p.m.1 – Sub. 4 (magazzino a P.Interrato)
 - p.m.1 – Sub.5 (negozio a P.Terra)
 P.ed. 288 - p.m. 16 – Sub.1 (negozio a P.T.) ✓
 - p.m. 16 - Sub.19 (negozio a P.T.) ✓

Di Proprietà di:

quota 1/3
 quota 1/3
 quota 1/3

B - C.C. Lizzana – P.ed. 288 – p.m.15 – Sub. 2 (negozio a P.T. e cantina a P.Interrato)

Di proprietà di:

3 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

A

NEGOZIO A PIANO TERRA

mq. 607,00 a E./mq. 1.200,00 = E. 728.400,00

PORTICO ESTERNE

mq. 68,00 a E./mq. 200,00 = E. 13.600,00

MAGAZZINO P.INTERRATO

mq. 196,00 a E./mq. 500,00 = E. 98.000,00

GARAGE/MAGAZZ. A P.INTERRATO

mq. 28,00 a corpo 800,00 = E. 22.400,00

**TOTALE VALORE STIMATO
 DELL' IMMOBILE**

=E. 862.400,00

B

NEGOZIO A PIANO TERRA

mq. 105,00 a E./mq. 1.200,00 = E. 126.000,00

PORTICO ESTERNE

mq. 21,00 a E./mq. 200,00 = E. 4.200,00

MAGAZZINO P.INTERRATO

mq. 31,00 a E./mq. 500,00 = E. 15.500,00

**TOTALE VALORE STIMATO
DELL' IMMOBILE**

=E. 145.700,00

TOTALE A+B (E. 862.400,00 + E. 145.700,00 – arr.100,00) = E. 1.008.000,00

Geom.Dott. Marco Frisinghelli



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Marco Frisinghelli". To the left of the signature is a blue circular professional stamp. The stamp contains the text: "ALLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI", "GEOM. MARCO FRISINGHELLI", and "TRENTO". There are also some smaller numbers and symbols within the stamp, including "1907" and "1908".