

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

tel.(0464) 434591

Comune : ROVERETO

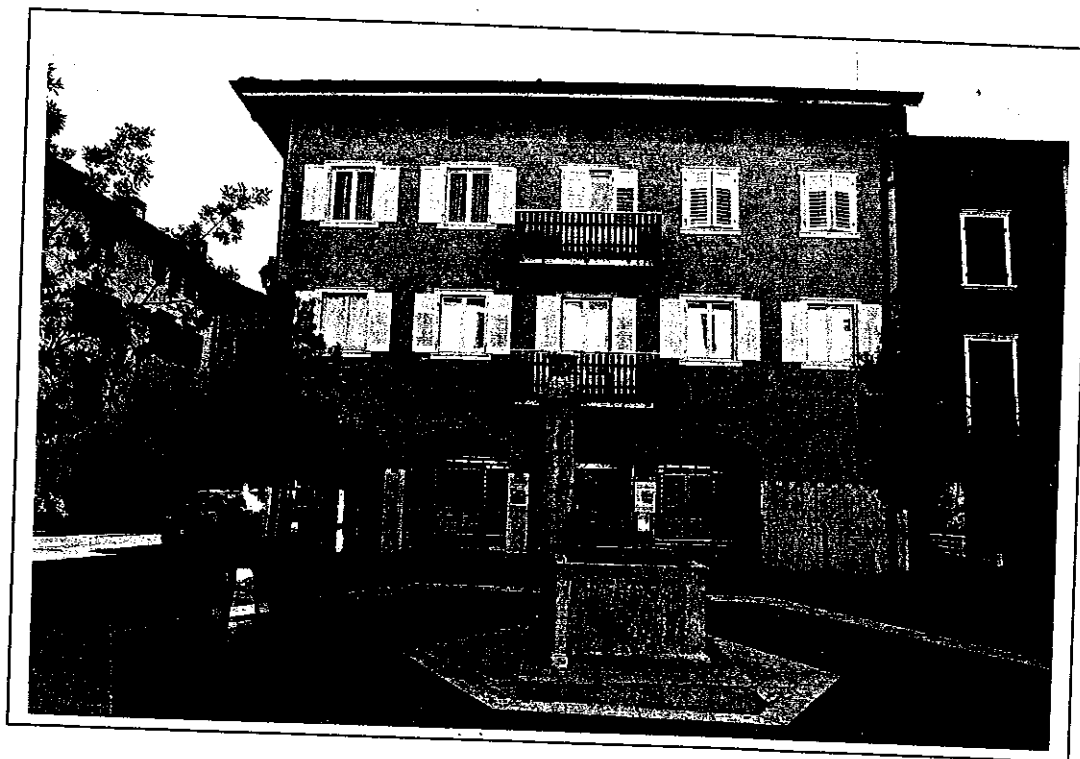
Provincia : TRENTO

## 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

## 1 - INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico conferitomi dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] per stabilire il più probabile valore di mercato, all'attua, dell'immobile in oggetto, il sottoscritto geom.dott. Marco Frisinghelli iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Trento con il n°1108, effettuati i rilievi ritenuti necessari, espone qui di seguito il risultato della propria indagine e la valutazione richiesta. La finalità della stima è quella di stabilire il valore di mercato per una futura vendita.

Allo scopo di esporre in successione logica i diversi dati raccolti, nonché i conteggi relativi alla stima vera e propria, la relazione viene articolata attraverso i seguenti capitoli:

- 1 - INTRODUZIONE
- 2 - PREMESSA
- 3 - INDAGINE CATASTALE E TAVOLARE
- 4 - INDAGINE URBANISTICA
- 5 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
- 6 - VALUTAZIONE
- 6.1 - SCOPO DELLA STIMA
- 6.2 - METODO DI STIMA
- 6.3 - FATTORI DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA
- 6.4 - CALCOLO DELLA CONSISTENZA
- 6.5 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

## 2 - PREMESSA

Il supermercato alimentare [REDACTED] ubicato in P.zza S. Antonio n° 1 nel Centro Storico di Lizzanella, in comune di Rovereto nel condominio denominato "Giardino".

Al Piano terra vi è la sala vendita e le aree di servizio (celle frigorifere, laboratorio per la lavorazione delle carni, verdure ed altri prodotti, la Centrale Termica).

Si affaccia a Nord su P.zza S. Antonio con l'ingresso principale, ad Est su portico di proprietà in C.so Verona. Sia su p.zza S. Antonio dove c'è l'ingresso principale che sul portico di C.so Verona vi sono ampie vetrine.

Al Piano interrato con accesso sia dalla sala vendita soprastante che dal garage del Condominio vi sono il magazzino, gli spogliatoi ed i servizi.

## 3 - INDAGINE CATASTALE E TAVOLARE

L'immobile è identificato catastalmente con le p.ed. 287 P.M. 1 e P.ed. 288 P.M. 15-16 in C.C. di Lizzana.

Al Catasto Urbano è dichiarato in C.C. Lizzana, nel seguente modo:

P.ed. 287 P.M. 1- Sub.4 (magazz. a piano interrato) P.zza S. Antonio 1

Categoria C/2 - classe 3 - consistenza mq. 156 -superf. mq. 188 Rendita E. 475,35  
Valore Catastale ai fini IMIS E. 79.858,80;

P.ed. 287 P.M. 1- Sub.5 (negozio al P.T.) P.zza S. Antonio 1

Categoria C/1 - classe 4 - consistenza mq. 171 -superf. mq. 194 Rendita E. 2.119,54  
Valore Catastale ai fini IMIS E. 122.403,44;

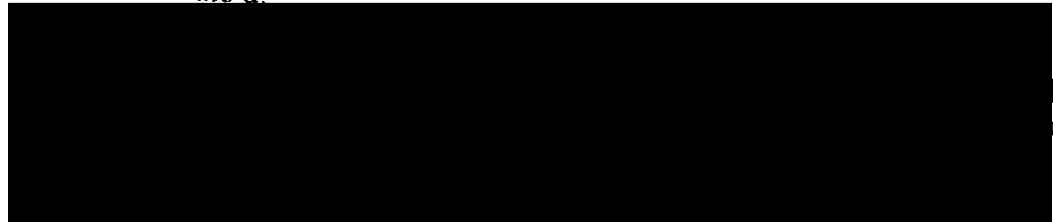
P.ed. 288 P.M. 16- Sub.1 (negozio al P.T.) C.So Verona  
Categoria C/1 – classe 2 – consistenza mq. 395 –superf. mq. 449 Rendita E. 3.610,81  
Valore Catastale ai fini IMIS E. 208.524,28;

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.

## 6.2 - METODO DI STIMA

Si ritiene opportuno, applicare un metodo di stima sintetico in base al più probabile valore di mercato, ricavato confrontandolo con il valore di beni analoghi recentemente oggetto di compravendita in zona.

Come parametro tecnico di confronto si assume la superficie denominata commerciale, che comprende i muri perimetrali e metà dei muri divisorii con altre proprietà e attribuendo un valore unitario per mq..

## 6.3- FATTORI DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Negli ultimi anni la crisi a livello generale ha comportato una stagnazione delle vendite immobiliari e di conseguenza una irrigidimento dei prezzi.

A parte questo aspetto di carattere generale che ha comunque una grande rilevanza ai fini della determinazione del valore, si espongono di seguito alcune considerazioni in merito all'immobile in oggetto.

L'ubicazione è sulla piazza centrale della frazione di Lizzanella, alla periferia di Rovereto. E' facilmente accessibile sia dalla città che dalla S.S.12 del Brennero.

Sulla piazza vi sono diverse piazzole di parcheggio pubbliche.

Lo stato di manutenzione è discreto e l'immobile è in piena efficienza per l'attività commerciale di supermercato alimentare esercitata

L'attività commerciale è esercitata direttamente dalla ditta

## 6.4 - CALCOLO DELLA CONSISTENZA

NEGOZIO A PIANO TERRA	mq.	712,00
PORTICO ESTERNE	mq.	89,00
MAGAZZINO PIANO INTERRATO	mq.	227,00
GARAGE/MAGAZZ. AL P.INTERRATO	mq.	28,00

## 6.5 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

NEGOZIO A PIANO TERRA	mq. 712,00	a E./mq. 1.500,00	= E. 1.068.000,00
PORTICO ESTERNE	mq. 89,00	a E./mq. 250,00	= E. 22.250,00
MAGAZZINO P.INTERRATO	mq. 227,00	a E./mq. 600,00	= E. 136.200,00

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 (Geometa) 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", "1907", "TRENTO", and a star symbol.