



**STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
DI EDIFICIO AD USO COMMERCIALE SITO IN PESCARA
PRESSO VIA DEL CIRCUITO CIV.198**



Committente:



p.Iva

V



Professionista:

AVILO ENGINEERING SRL

p.Iva 02148750686

C.so Umberto I, 419

65015 Montesilvano (PE)

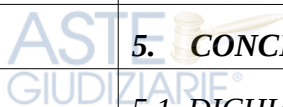


Sommario

1. PREMESSA	4
2. OPERAZIONI PERITALI	5
3. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE	6
3.1 DATI CATASTALI	7
3.2 SERVITÙ DI PASSAGGIO	8
3.3 STRUTTURA GENERALE E DISTRIBUZIONE INTERNA	8
3.4 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	9
3.5 ALTEZZE INTERNE.....	10
3.4 IMPIANTISTICA	11
3.5 SPAZI ESTERNI E ACCESSIBILITÀ	13
3.6 CERTIFICAZIONI E TITOLI EDILIZI	14
3.7 STATO CATASTALE E URBANISTICO	15
3.8 CONFINE E TITOLARITÀ.....	15
4. CALCOLO VALORE IMMOBILIARE	16
4.1 SUPERFICIE COMMERCIALE STIMATA	18
4.2 METODO OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE)	18
4.3 METODO COMPARATIVO (MARKET APPROACH)	19
4.4 METODO DEL VALORE NORMALE (EX ART. 1, COMMA 307, LEGGE	



296/2006 - ALLEGATO 5).....	19
4.5 IVS – INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS.....	20
4.6 LINEE GUIDA ABI – TECNOBORSA – RICS.....	21
4.7 SINTESI FINALE DELLE VALUTAZIONI (in €)	22



5. CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI VERIDICITÀ	22
5.1 DICHIARAZIONE:.....	22



1. PREMESSA

La società Avilo Engineering S.r.l., con sede legale in Montesilvano (PE), al C.so Umberto I, n. 419, nella persona dell'Ing. Andrea Bigi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pescara al n. 1321, in qualità di Direttore Tecnico, su incarico formalmente conferito dalla ditta

ha redatto la presente relazione tecnica estimativa, avente ad oggetto la determinazione del valore di mercato dell'immobile sopra indicato.

La stima è stata condotta adottando il metodo comparativo diretto, ritenuto il più idoneo in relazione alla disponibilità di dati di mercato omogenei e confrontabili. Tale metodologia si basa sull'analisi dei valori di immobili simili per caratteristiche tipologiche, ubicazione, stato di conservazione, destinazione d'uso e caratteristiche edilizie, rilevati attraverso indagini di mercato.

A supporto dell'analisi sono stati consultati i Borsini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, al fine di inquadrare l'immobile all'interno dei range di valori correnti per la zona di riferimento, tenendo conto della microzona catastale di appartenenza, della destinazione d'uso prevalente e della categoria catastale assegnata.

La valutazione è stata altresì condotta in coerenza con i principi internazionali di stima immobiliare (IVS – International Valuation Standards) e secondo le Linee guida ABI – Tecnoborsa – RICS, al fine di garantire trasparenza metodologica, attendibilità dei risultati e rispondenza agli standard richiesti in ambito tecnico-professionale e bancario.

L'elaborato tiene conto dello stato attuale dell'immobile, delle sue caratteristiche edilizie e funzionali, dell'inquadramento urbanistico e territoriale nonché dei fattori esterni che incidono sulla formazione del valore di mercato.

2. OPERAZIONI PERITALI

Ai fini della redazione della presente perizia giurata di stima dell'immobile a destinazione commerciale, è stato necessario svolgere una serie di attività peritali volte ad acquisire, analizzare e verificare tutti gli elementi utili alla corretta determinazione del valore di mercato del bene. Le operazioni condotte hanno riguardato accertamenti di natura documentale, tecnica, urbanistica e estimativa, secondo quanto previsto dalle normative vigenti e dai principi metodologici riconosciuti in ambito estimativo.

In particolare, si è proceduto con le seguenti attività:

- Sopralluogo tecnico presso l'immobile oggetto di stima, al fine di verificarne lo stato di conservazione, le caratteristiche costruttive, l'accessibilità, la distribuzione interna e l'effettivo utilizzo.
- Rilievo metrico diretto degli spazi interni ed esterni, con misurazioni utili alla verifica della superficie commerciale, calpestabile e accessoria, ove non siano disponibili elaborati aggiornati.
- Analisi documentale, comprendente l'esame dei titoli di proprietà, visura catastale, planimetrie, e ogni ulteriore documento utile alla verifica della conformità formale e sostanziale dell'immobile.
- Verifica della conformità catastale, mediante confronto tra lo stato di

fatto e la planimetria catastale depositata, nonché l'identificazione esatta dell'immobile attraverso la visura storica.

- Accertamento della conformità urbanistico-edilizia, tramite consultazione degli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale (permessi di costruire, condoni, certificati di agibilità, ecc.), con l'obiettivo di rilevare eventuali difformità o abusi.

- Analisi del contesto territoriale e urbanistico, includendo la destinazione d'uso vigente, l'eventuale presenza di vincoli (paesaggistici, ambientali, ecc.) e la situazione del mercato immobiliare locale.

- Raccolta ed esame di offerte comparabili di mercato, ovvero beni simili per tipologia, ubicazione e caratteristiche, al fine di individuare un adeguato metro di confronto per la valutazione.

- Determinazione del valore di mercato, secondo le metodologie estimative riconosciute (comparativa, reddituale o altro criterio ritenuto idoneo), con esposizione analitica del procedimento adottato.

- Redazione della presente relazione peritale giurata, conforme alle norme di legge, completa di allegati tecnici e grafici a supporto delle conclusioni espresse.

3. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE

L'immobile oggetto di valutazione è un capannone commerciale in ottimo stato manutentivo, sito nel Comune di Pescara, in Via del Circuito n.198, in una zona centrale e strategica, caratterizzata da forte passaggio veicolare e

ottima visibilità dalla sede stradale. L'area è ben servita da infrastrutture viarie, con agevole accesso a mezzi leggeri e pesanti, ed è inserita in un contesto urbano a prevalente destinazione residenziale, in prossimità del polo ospedaliero, e non in una zona artigianale o industriale.

L'immobile ricadente in **zona F5** del vigente PRG del Comune di Pescara è attualmente adibito ad **esposizione e vendita di accessori e ricambi per motocicli e cicli**.

3.1 DATI CATASTALI

▪ **Fabbricato principale:**

- o Foglio di mappa: 19
- o Particella: 3212
- o Subalterno: 3 (ubicato in zona censuaria 1)
- o Categoria catastale: D/8 (Fabbricati costruiti per speciali esigenze commerciali)
- o Rendita catastale: € 6.738,00

▪ **Area parcheggio antistante:**

- o Foglio di mappa: 19
- o Particella: 723
- o Subalterno: 10

▪ **Area posteriore al locale magazzino/officina:**

- o Foglio di mappa: 19
- o Particella: 723
- o Subalterno: 9

3.2 SERVITÙ DI PASSAGGIO

Esiste una **servitù di passaggio** acquisita con **atto di usucapione**, **repertorio n. 176814 e raccolta n. 46705** registrato in data **5 luglio 2019** **rif. 6879/IT**, relativa alla **particella 723, subalterno 11 del foglio 19**. L'atto sancisce il diritto di accesso pedonale sull'area **laterale (Part. 723, Sub.11)** al locale magazzino/officina, lungo il corsello che collega la parte anteriore del capannone (adibita a parcheggio e esposizione) con la parte posteriore destinata a magazzino e officina. La servitù è attualmente utilizzata come **via di esodo di emergenza**, in conformità alla normativa **antincendio**, e consente **esclusivamente il passaggio pedonale**.

3.3 STRUTTURA GENERALE E DISTRIBUZIONE INTERNA

L'immobile si estende su una superficie complessiva di circa 800 mq, articolata in due blocchi edilizi distinti ma funzionalmente integrati, a cui si aggiunge una corte esclusiva scoperta, pavimentata, situata nella parte antistante. Quest'area esterna di circa 100 mq è destinata a parcheggio e manovra dei mezzi, offrendo un valore aggiunto in termini di fruibilità logistica e accessibilità.

Oltre alla suddetta area esterna l'immobile è dotato, nella parte posteriore della zona adibita a magazzino, di una piccola area esterna di circa 29 mq.

Il primo blocco, affacciato direttamente sulla strada, si sviluppa su due livelli: piano terra e primo piano. Al piano terra si trova una spaziosa zona espositiva a destinazione commerciale, caratterizzata da tre ampie vetrine che si affacciano sulla strada principale, garantendo ottima visibilità e luminosità

naturale. Una porta carrabile consente inoltre l'accesso diretto al secondo blocco, situato sul retro dell'edificio. Completano il piano terra alcuni uffici amministrativi, accessibili dall'interno e dall'esterno, pensati per agevolare la gestione operativa dell'attività.

Il primo piano del blocco fronte strada è suddiviso in due aree distinte: da un lato un soppalco con altezza interna di 2,40 metri, utilizzato come magazzino o locale di sgombero, e dall'altro un'area adibita ad ufficio con altezza di 2,70 metri, oltre a servizi igienici, che offrono ambienti di lavoro funzionali e ben distribuiti.

Il secondo blocco, collocato nella parte retrostante dell'immobile, è destinato prevalentemente ad attività di magazzino, stoccaggio merci e officina tecnica. Questo spazio si distingue per un'altezza interna di circa 5,34 metri al piano di imposta della copertura a botte, che lo rende particolarmente adatto a usi industriali e logistici. Al suo interno è stato realizzato un soppalco non strutturale leggero in acciaio, che pur non determinando un incremento della superficie utile, permette di organizzare lo stoccaggio dei materiali in maniera efficiente su più livelli. I due blocchi sono collegati tra loro mediante vari passaggi interni, assicurando una piena continuità funzionale e operativa tra le diverse sezioni dell'edificio.

3.4 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La struttura dell'edificio è caratterizzata da una solida base portante, costituita da un telaio in cemento armato, che conferisce stabilità e resistenza. La copertura è di tipo a botte, progettata per ottimizzare la distribuzione dei

carichi e protetta da guaine impermeabilizzanti, garantendo la tenuta all'acqua e la protezione dagli agenti atmosferici.

I soppalchi sono realizzati con una struttura in carpenteria metallica, una soluzione che consente una notevole resistenza e flessibilità. Le tamponature esterne e interne dell'edificio sono composte da muratura intonacata, a eccezione della parte alta del fronte su Via del Circuito, che presenta un rivestimento in pannelli tipo Alucobond, un materiale leggero ma altamente resistente, scelto per motivi estetici e funzionali.

Gli infissi e le vetrine sono in alluminio, dotati di vetro camera, che offrono buone proprietà di isolamento termico e acustico. Infine, le pavimentazioni sono realizzate in calcestruzzo resinato per le aree comuni, mentre nei locali destinati ai servizi igienici è stato scelto il gres, materiale durevole e facilmente lavabile, idoneo per ambienti che richiedono una manutenzione frequente.

L'immobile nel complesso presenta rifiniture di buon livello, che ne garantiscono sia la funzionalità che l'estetica. Il suo stato manutentivo è ottimale, grazie alla costante cura e manutenzione delle strutture e degli impianti, che ne assicurano il perfetto stato di conservazione e il corretto funzionamento delle diverse aree.

3.5 ALTEZZE INTERNE

L'edificio presenta diverse altezze in relazione alle sue funzioni specifiche. Nella zona principale fronte strada troviamo due altezze, 3,00 metri nella porzione destinata all'accessoristica fino ad arrivare a 5,34 metri,

corrispondente al piano di imposta della copertura a botte, nella sezione dedicata all'esposizione e alla vendita. Questa variazione di altezze contribuisce ad amplificare la percezione visiva dello spazio, conferendo un senso di maggiore ampiezza e spaziosità, ideale per l'esposizione di prodotti di dimensioni significative.

3.4 IMPIANTISTICA

Nel contesto dell'immobile oggetto di perizia, si evidenzia la presenza di una dotazione impiantistica completa e conforme alla normativa vigente, atta a garantire la piena funzionalità e la sicurezza degli ambienti adibiti a showroom e uffici.

L'impianto elettrico realizzato all'interno dell'edificio risulta essere di tipo trifase, con distribuzione della potenza adeguata alle esigenze di un ambiente commerciale e direzionale. L'installazione è stata eseguita nel rispetto del Decreto Ministeriale 37/08, che disciplina la realizzazione degli impianti negli edifici, garantendo la conformità alle normative di sicurezza e agli standard tecnici richiesti.

Sono presenti quadri elettrici di distribuzione primaria e secondaria, completi di interruttori magnetotermici e differenziali, sezionatori e dispositivi di protezione contro le sovratensioni. I conduttori sono posati in canaline o tubazioni a norma CEI, con sezioni adeguate ai carichi alimentati.

È inoltre presente l'impianto di messa a terra con idonei dispersori e nodo equipotenziale, a garanzia della protezione contro i contatti indiretti.

La documentazione tecnica a corredo, inclusa la Dichiarazione di

Conformità (DiCo) rilasciata da ditta abilitata, conferma la regolare esecuzione dell'impianto.

Oltre all'impianto elettrico l'immobile è dotato di impianto di climatizzazione in pompa di calore, in grado di garantire il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti interni in maniera efficiente e sostenibile.

Il sistema è costituito da unità esterne collegate a unità interne canalizzate, posizionate in modo da coprire uniformemente le diverse aree dell'edificio, quali showroom, uffici e locali di servizio.

Le unità sono dotate di inverter elettronici, che modulano la potenza erogata in funzione del fabbisogno termico, riducendo i consumi energetici e migliorando il comfort ambientale.

A tutela della sicurezza antincendio, l'immobile è dotato di un impianto antincendio, che prevede la presenza di estintori portatili a polvere e CO₂, correttamente collocati e identificati mediante apposita segnaletica conforme alla normativa UNI 7543. Gli estintori risultano sottoposti a regolare manutenzione, come da prescrizioni della norma tecnica UNI 9994-1:2013.

All'interno dei locali sono presenti anche cartelli segnaletici di sicurezza relativi a vie di fuga, uscite di emergenza e dispositivi antincendio, rispondenti al D.Lgs. 81/08 e alle disposizioni del DM 10 marzo 1998.

Si segnala inoltre la presenza di un impianto idrico antincendio con idranti UNI 45, opportunamente distribuiti e collegati a una rete interna pressurizzata. L'immobile risulta corredato di regolare Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) rilasciato dai Vigili del Fuoco.

L'impianto idrico-sanitario risulta conforme alla normativa vigente e

realizzato con materiali certificati per il trasporto di acqua potabile.

È costituito da una rete di adduzione e da una rete di scarico, completa di sifoni e colonne di scarico.

I servizi igienici sono dotati di apparecchi sanitari conformi alle norme UNI EN e risultano in buono stato manutentivo.

Ogni blocco servizi prevede la presenza di antibagno con lavabo, conforme al D.M. 5 luglio 1975, che impone tale dotazione per ambienti non esclusivamente residenziali.

La ventilazione dei locali igienici avviene tramite aerazione naturale o meccanica forzata, in ottemperanza al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie.

Tutti i componenti dell'impianto sono accessibili per la manutenzione e ispezionabili, e sono corredati da rubinetti di intercettazione.

3.5 SPAZI ESTERNI E ACCESSIBILITÀ

L'immobile oggetto della presente perizia dispone, in adiacenza alla propria struttura, di una corte esclusiva pavimentata posta sul fronte principale, la quale risulta adibita a parcheggio privato nonché area di manovra per mezzi. Tale area esterna ha una superficie pari a circa 100,46 mq e costituisce l'unico spazio direttamente asservito all'immobile per la sosta e le operazioni di carico/scarico.

In rapporto alla superficie utile del locale commerciale, pari a circa 800 mq, si rileva un'incidenza relativamente modesta dell'area esterna, con la conseguente disponibilità di un numero limitato di posti auto. La corte risulta

pertanto più funzionale alle manovre di ingresso, uscita e movimentazione temporanea dei veicoli, piuttosto che alla sosta prolungata degli stessi.

Tuttavia, si evidenzia che lungo la viabilità principale su cui si affaccia il compendio immobiliare è presente un margine stradale idoneo a consentire la sosta libera dei veicoli, contribuendo in modo significativo a mitigare il fabbisogno di parcheggio e a migliorare la fruibilità complessiva dell'immobile da parte di dipendenti, utenti e fornitori.

Dal punto di vista dell'accessibilità, la conformazione dell'area esterna e la dimensione del varco carrabile assicurano comunque il transito agevole anche di mezzi pesanti, rendendo l'unità immobiliare adatta a ospitare attività che comportino logistica leggera o operazioni di carico e scarico con automezzi di dimensioni medio-grandi.

3.6 CERTIFICAZIONI E TITOLI EDILIZI

L'immobile oggetto della presente perizia è corredato dai seguenti titoli edilizi e certificazioni:

- Concessione Edilizia n.456/92 del 16/06/1992;
- Concessione Edilizia in sanatoria n.1971 del 19/06/1992;
- Concessione Edilizia n.024/94 del 09/02/1994;
- Certificato di Agibilità prot.26689/Urb.3052 del 24/05/2000;
- Denuncia di Inizio lavori (DIA) del 22/10/2004;
- Deposito Genio Civile di Pescara Prot.3438 del 29/10/2004;
- Relazione Strutture Ultimate prot.370 del 15/02/2005;

- Certificato di Collaudo Statico prot.685 del 10/03/2005;
- In data 20/12/2005 è stata presentata domanda di agibilità completa di tutta la documentazione richiesta dalla normativa vigente per la quale essendo passato il termine di legge senza opposizione da parte del Comune di Pescara l'agibilità si intende concessa tramite silenzio – assenso;
- Certificato di Agibilità prot.1706/SUAP/2005 del 08/10/2013;
- Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) prat. n..2119 del 18/02/2006;
- Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio del 18/02/2022 cat.69/2/B rif. Pratica VV.F. n.2119;
- Dichiarazione di corretta installazione impianto rilevazione incendi VV.F;
- DI.CO. impianto idrico antincendio;
- DI.CO. impianto rilevazione incendi;
- DI.CO. impianto condizionatori e canali aria;
- DI.CO. impianto elettrico.

3.7 STATO CATASTALE E URBANISTICO

- L'immobile è conforme alla planimetria catastale depositata.
- La distribuzione interna risulta conforme ai titoli edilizi assentiti.

3.8 CONFINE E TITOLARITÀ

- L'immobile confina:

- o a nord est con particella 725;
- o a nord ovest con particella 479;
- o a sud est con via del Circuito;
- o a sud ovest con particella 723.

- L'immobile risulta intestato a

., secondo visura catastale aggiornata in data 29/04/2025.

- L'immobile presenta una servitù di passaggio come da atto di usucapione citato al punto 3.2 della presente relazione peritale.

4. CALCOLO VALORE IMMOBILIARE

Ai fini della presente valutazione, la superficie commerciale dell'immobile è stata determinata mediante attribuzione di coefficienti di incidenza ponderati alle diverse porzioni funzionali che lo compongono (es. area di vendita, locali accessori, soppalchi, pertinenze esterne), tenendo conto della loro effettiva fruibilità e destinazione d'uso.

In assenza di una norma UNI specifica per immobili a destinazione commerciale, la determinazione della superficie è stata effettuata secondo la prassi valutativa corrente e in coerenza con i principi espressi nel Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa, nonché nelle Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI, Associazione Bancaria Italiana).

Tali fonti prevedono un approccio tecnico fondato sull'omogeneizzazione delle superfici, mediante l'applicazione di coefficienti di correzione basati sulla funzionalità, l'accessibilità e la qualità degli spazi.



Parallelamente, la stima del valore di mercato è stata condotta tenendo conto di criteri metodologici riconosciuti, tra cui:

- il metodo OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate), utilizzato come riferimento per l’analisi dei valori di mercato per tipologia e zona;
- il metodo comparativo (Market Approach), fondato sul confronto con transazioni effettive o offerte di immobili aventi caratteristiche simili;
- il metodo del valore normale, ex art. 1, comma 307, Legge 296/2006 – Allegato 5, utile per integrare i criteri fiscali e definire valori standard in contesti privi di transazioni comparabili;
- gli IVS – International Valuation Standards, adottati per garantire trasparenza, coerenza metodologica e conformità alle best practice internazionali in materia di valutazione immobiliare.

Questo approccio integrato consente di pervenire a una stima attendibile e verificabile, rispondente sia alle esigenze operative della committenza sia ai criteri tecnici richiesti in ambito estimativo professionale.



4.1 SUPERFICIE COMMERCIALE STIMATA

Porzione dell'immobile	Mq	Altezza	Coefficiente stimato	Sup. commerciale (mq)
Area vendita	378,31	5,36 m	100%	378,31
Soppalco sull'area vendita	156,00	2,40 m	60%	93,60
Area magazzino	379,39	5,36 m	80%	303,51
Soppalco non strutturale	189,00	–	30%	56,70
Parcheggio esterno esclusivo	100,46	–	10%	10,05
Area esterna scoperta	28,81	–	5%	1,44
			Totale:	843,61

4.2 METODO OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO**IMMOBILIARE – AGENZIA DELLE ENTRATE)**

Categoria Catastale: D/8

Zona OMI di riferimento (Pescara - area Via del Circuito): Solitamente classificata come zona centrale urbana (zona C6 o similare).

Valori OMI per uso commerciale in zona urbana:

- **Minimo:** 600 €/m²
- **Massimo:** 970 €/m²
- **Superficie considerata:** 843,61 m²
- **Valore medio OMI:** 785 €/m²
- **Valore stimato secondo OMI:**

► **843,61 m² x 785 €/m² = 662.233,00 €**

Il valore OMI, come indicato anche nella perizia, tende a **sottostimare** rispetto al reale mercato, poiché è un valore fiscale di riferimento.

4.3 METODO COMPARATIVO (MARKET APPROACH)

Basato su recenti transazioni in zona e immobili simili:

- Zona Stadio (1.200 €/m²)
- Zona Tiburtina, condizioni eccellenti (1.350 €/m²)
- Zona industriale nord (1.050 €/m²)

Stima coerente con la posizione strategica e le condizioni ottime dell'immobile:

Valore prudente: 1.200 €/m²

Valore medio stimato: 1.250 €/m²

Superficie coperta: 800 m²

Superficie totale ragguagliata: 843,61

Valore stimato:

► **843,61 m² x 1.250 €/m² = 1.054.512,50 €**

Forchetta: 1.020.000 € – 1.147.500 €

4.4 METODO DEL VALORE NORMALE (EX ART. 1, COMMA 307, LEGGE 296/2006 - ALLEGATO 5)

Questo metodo si basa su:

- Valore medio dei beni simili per caratteristiche e zona.
- Dati catastali, destinazione d'uso, stato di manutenzione e accessibilità.

Catasto: Cat. D/8 – rendita € 6.738

Moltiplicatore per D/8 in assenza di valori di mercato specifici (uso fiscale):

► **Valore catastale = Rendita x 65 (coefficienti per stima fiscale ordinaria)**

► **6.738 x 65 = 438.970,00 €** → *valore solo per scopi fiscali, fortemente sottostimato*

Valore normale secondo Allegato 5 (ponderando le fonti):

- Tra **800 €/m² e 1.150 €/m²**
- Valore stimato: **1.000 €/m² x 843,61 m² = 843.610 €**

4.5 IVS – INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS

L'approccio IVS combina:

- Market approach (comparazione)
- Income approach (non applicabile: immobile non locato)
- Cost approach (per supportare la stima)

Valutazione secondo IVS:

- **Market Approach:** conferma 1.200 – 1.350 €/m²
- **Cost Approach (valore tecnico):**
 - o Costo ricostruzione stimato: 900 €/m² x 843,61m² = 759.249 €
 - o Deprezzamento (età + vetustà): -20% = 607.399 €
 - o Aggiunta per corte esterna: 100 m² x 250 €/m² = 25.000 €

► **Totale stimato: ≈ 632.399 €** (*valore tecnico, non di mercato*)



Valore di mercato finale (ponderato):

► 1.050.000 – 1.100.000 €

4.6 LINEE GUIDA ABI – TECNOBORSA – RICS

Valutazione secondo approccio integrato (principi uniformi europei):

- **Analisi immobiliare per destinazione d'uso (commerciale):**
- **Posizione strategica e visibilità:** alta
- **Stato manutentivo e impianti:** ottimo
- **Accessibilità e dotazioni:** buone
- **Mercato attivo (zona semicentrale):** medio-alto

Applicazione del metodo comparativo con fattori correttivi:

Base: 1.200 €/m²

Fattore +5% per posizione e visibilità

Fattore -2% per corte limitata

► **Valore corretto stimato: 1.230 €/m²**

Valore stimato:

► **1.230 €/m² x 843,61 m² = 1.037.640 €**



4.7 SINTESI FINALE DELLE VALUTAZIONI (in €)

Metodo	Valore Stimato (€)
OMI	662.233
Comparativo	1.054.512 (forchetta: 1.020.000 – 1.147.500)
Valore normale (Allegato 5)	843.610
IVS – Approccio integrato	1.050.000
ABI – Tecnoborsa – RICS	1.037.640

5. CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI VERIDICITÀ

Sulla base dei dati di mercato correnti, delle condizioni generali dell'immobile e dei criteri di valutazione adottati, si stima che il valore equo di mercato del capannone oggetto di perizia ammonti a **€ 1.050.000,00 (euro un milione cinquanta mila/00).**

5.1 DICHIARAZIONE:

La Avilo Engineering Srl, incaricata della redazione della presente perizia giurata di stima immobiliare, nella persona dell'Ing. Andrea Bigi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pescara al n. 1321, in qualità di Direttore Tecnico, dichiara sotto la propria responsabilità e consapevole delle sanzioni penali previste per false attestazioni e dichiarazioni mendaci, che

quanto sopra riportato corrisponde a verità e rappresenta una valutazione imparziale, oggettiva e professionale del bene immobile in oggetto, eseguita secondo i criteri estimativi riconosciuti dalla normativa vigente e dai principi internazionali di valutazione (IVS).

Ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, la presente relazione è corredata da giuramento che verrà reso presso il Tribunale competente, secondo le modalità di legge.

La presente relazione è composta da ventitré pagine dattilografiche e da sedici allegati, che ne costituiscono parte integrante.

Documentazione allegata:

- All.01 – Elaborato Planimetrico;
- All.02 – Estratto di Mappa;
- All.03 – Visura Fg.19, Part. 723, Sub.9;
- All.04 – Visura Fg.19, Part. 723, Sub.10;
- All.05 – Visura Fg.19, Part. 3212, Sub.3;
- All.06 – Planimetria Catastale;
- All.07 – Concessione Edilizia n.456/92 del 16/06/1992;
- All.08 – Concessione Edilizia in sanatoria n.1971 del 19/06/1992;
- All.09 – Concessione Edilizia n.024/94 del 09/02/1994;
- All.10 – Certificato di Agibilità prot.26689/Urb.3052 del 24/05/2000;
- All.11 – Denuncia di Inizio lavori (DIA) del 22/10/2004;



- All.12 – Relazione Strutture Ultimate prot.370 del 15/02/2005;
- All.13 – Certificato di Collaudo Statico prot.685 del 10/03/2005;
- All.14 – Certificato di Agibilità prot.1706/SUAP/2005 del 08/10/2013;
- All.15 – Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità;
- Antincendio del 18/02/2022 cat.69/2/B rif. Pratica VV.F. n.2119;
- All.16 – Corretta installazione impianto rilevazione incendi VV.F.
- All.17 – DI.CO. Impianto Idrico Antincendio;
- All.18 – DI.CO. Impianto Rilevazione Incendi;
- All.19 – Omologazione VV.F. pannelli;
- All.20 DI.CO. Impianto Condizionatori e Canali Aria;
- All.21 DI.CO. Impianto Elettrico;
- All.22 – Rilievo fotografico.

Tanto si rassegna con la stesura della relazione di stima.

Pescara, lì 13.05.2025

Il professionista incaricato

Avilo Engineering Srl

Direttore Tecnico

Ing. Andrea Bigi