

Descrizione dell'immobile

Il locale commerciale è ubicato in prossimità dell'incrocio tra Piazza Sacro Cuore e Via Piave. La zona, nel pieno centro della città di Pescara, risulta recentemente rinnovata (riqualificazione della piazza nell'anno 2024), nonché ben collegata e dotata

di servizi.

Il locale terraneo è parte di un fabbricato condominiale con n. 4 piani fuori terra e sovrastante copertura a tetto.

Esso presenta muratura perimetrale portante, con pilastro posto al centro del vano sormontato da intelaiatura composta da trave a spessore.

Il negozio, di superficie/consistenza catastale di 75 mq, presenta esposizione su due fronti, con facciate dotate complessivamente di n. 4 ampie vetrine, due per lato, con infissi in struttura metallica elettrocolorata.

L'accesso diretto dalla via Piave e l'ubicazione in un'area pedonale ne fanno un luogo favorevole all'attività commerciale in quanto altamente visibile.

L'immobile risale agli anni 1950 ed è attualmente da ristrutturare, anche per quanto concerne l'impiantistica (rifacimento vano wc ed impianto elettrico). La

conformazione del locale permette comunque una comoda adattabilità, da prevedere sulla base delle attività commerciali che in esso saranno collocate.

Documentazione tecnica reperita riferibile all'immobile

Nelle date del 13/06/2024 e 28/06/2024 lo scrivente si è recato presso gli uffici tecnici

dell'Archivio di Stato di Pescara, in cui è stata reperita la seguente documentazione tecnico-urbanistica riferibile al fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto:

- Commissione Edilizia del 6 dicembre 1948, parere favorevole per ricostruzione limitatamente al piano terra, di proprietà Di Marcantonio Enrico;

- Commissione Edilizia del 13 agosto 1955, parere favorevole per ricostruzione del fabbricato da parte della ditta Ciattoni Elena proprietaria dei soli piani superiori al piano terraneo.

Analizzando i grafici di progetto contenuti nei suddetti titoli edilizi si è rilevato che:

1 - nella Commissione Edilizia del 1948 risulta graficizzata ed assentita l'edificazione di un locale al piano terra, di pianta quadrata, avente pilastro centrale, muratura portante perimetrale, con n. 2 varchi su ambo i lati costeggianti via Piave e via Mercato (attuale via Michelangelo Forti / angolo piazza Sacro Cuore),

sostanzialmente conforme con l'attuale stato dei luoghi riscontrabile nell'immobile, con riferimento al vano principale (All. 2 - stralcio).

2 - nella Commissione Edilizia del 1955 (inerente però la ricostruzione dei piani superiori rispetto al P.T.), il locale terraneo viene rappresentato con una diversa

struttura e conformazione, in quanto graficizzato con n. 3 varchi sulla via Piave e n. 2 aperture su via Mercato, con modifiche della muratura portante perimetrale e con inserimento di tramezzature di spessore inferiore (cm 30) rispetto a quella perimetrale (cm 55), poste in luogo del pilastro centrale (All. 3 - stralcio)..

Con riferimento al piano terra occorre precisare che, di quanto graficizzato nel predetto progetto (comunque riferibile ad edificazione di altri piani del fabbricato, di proprietà di terzi), non vi è riscontro nella realtà, essendo lo stato dei luoghi in linea,

come detto, con quanto invece graficizzato nel relativo titolo edilizio del 1948, al netto dell'avvenuta annessione di un vano accessorio in corrispondenza del vano cavedio condominiale.

Al riguardo si fa presente che l'originale chiostрина condominiale risulta allo stato chiusa da solaio edificato alla quota di calpestio del piano primo, determinando

dunque un “volume tecnico” a cui il locale negozio ha accesso diretto, in luogo appunto dello spazio del cavedio.

Per quanto concerne l’aspetto catastale si fa presente che la planimetria riferita all’immobile, protocollata in data 28/01/1988 al catasto fabbricati del Comune di

Pescara (riferimenti: foglio 15, particella 310, sub 17) risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato reale dei luoghi, se non per un tramezzo ad oggi non presente ed alla diversa configurazione del vano tecnico ricadente nella superficie dell’originario cavedio (ALL. 4).

In data 03/07/2024 si è effettuato, altresì, accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Catasto di Pescara, al fine di reperire eventuale documentazione storica aggiuntiva riferita all’immobile in oggetto. Risulta infatti da visure storiche una fusione avvenuta tra gli identificativi soppressi subb. 4 e 5 (oggi costituenti l’attuale sub 17).

Per quanto riscontrato, le planimetrie storiche dei singoli sub 4 e 5 non risultano “materialmente” presenti negli archivi dell’ufficio del Catasto, dunque nessuna considerazione ulteriore può aggiungersi a quanto già riportato nella presente relazione tecnica, potendo considerare l’attuale planimetria catastale come primo accatastamento ad oggi disponibile.

Per l'immobile in oggetto non vi è riscontro di specifico certificato di agibilità riferito all'immobile.

Stima del bene

La stima verrà effettuata sulla base dei dati dimensionali catastali, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche (tipologia, dimensioni, stato di conservazione, finiture), ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, servitù, ecc.) dei beni, per quanto valutabile dallo scrivente, applicando i valori medi di mercato secondo la banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) – ALL. 5.

Consistenza catastale (superficie commerciale): mq 75

Coefficiente di ragguaglio/ponderazione per vetustà e stato di conservazione (viene considerata una media determinata dai seguenti fattori: realizzazione immobile risalente agli anni 1950; stato di conservazione; recente ristrutturazione esterna del fabbricato) = 0,90

Coefficiente di ragguaglio/ponderazione per la zona di ubicazione (riqualificazione piazza risalente all'anno 2024) e visibilità (n. 4 vetrine con esposizione su due strade, due per lato) = 1,30

Valore OMI (2024): min: € 3.100,00/mq - max: € 6.200,00/mq - **media: €**

4.650,00/mq

Valore immobile: mq 75 x € 4.650,00 x coeff. (0,90 x 1,30) = € **408.000,00**, in cifra

tonda **€ 400.000,00.**

Il valore viene ridotto per una percentuale del 5% in previsione di necessarie procedure urbanistiche, catastali ed ottenimento Scagi, atte a rendere pienamente conforme l'unità immobiliare, dunque € **400.000,00 – 5% = € 380.000,00.**

Per determinare il valore di mercato dei beni, si è utilizzato il metodo comparativo,

confrontando i beni con immobili simili nella stessa zona e con caratteristiche

analoghe. In particolare, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori:

posizione, superficie catastale, stato di conservazione.

Pescara, 03/02/2025

Il Tecnico

Arch. Carlo De Gregorio

