PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

Il sottoscritto **Arch. Chrissanthakopoulos Andreas**, nato in Grecia il 06/01/1951, residente in Villa Raspa di Spoltore (PE), via Siracusa n. 2, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pescara al n. 1067, in qualità di tecnico incaricato, redige la seguente perizia di stima immobiliare.

1. Premessa

La presente perizia è redatta al fine di determinare il più probabile **valore di mercato** di un'unità immobiliare ad uso magazzino sita nel Comune di Pescara.

2. Identificazione del bene

- **Ubicazione:** Via Pandolfi n. 42, zona Colli – Pescara
- **Piano:** Terra
- **Destinazione catastale:** Magazzino / locale di deposito
- **Dati catastali:**
  - Foglio: 7
  - Particella: 118
  - Subalterno: 17
  - Categoria: C/2
  - Classe: 2
  - Consistenza: 50 mq
  - Dati di superficie totale :57 mq
  - Zona censuaria: 3
- **Proprietà:**
- **Provenienza:** Derivante da fusione e frazionamento avvenuti nel 2013

3. Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare è costituita da un locale magazzino posto al piano terra, con accesso dalla corte esclusiva di proprietà.

Sono inoltre presenti:

- n. 3 piccoli ripostigli nel sottoscala di modeste dimensioni

Il bene risulta pertinenziale all'appartamento ubicato al secondo piano dello stesso fabbricato, appartenente alla medesima proprietà.
L'accesso avviene dalla corte esclusiva con affaccio su Via Pandolfi.

4. Stato di conservazione

L'immobile si presenta in **mediocre/scadente stato manutentivo**, con evidenti criticità:

- Presenza diffusa di umidità sulle pareti
- Infiltrazioni d'acqua dal solaio/terrazzo sovrastante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Degrado del soffitto e delle finiture interne
- Probabile necessità di interventi di risanamento

5. Situazione urbanistica e amministrativa

- **Agibilità:** non presente (presumibilmente mai rilasciata)

L'assenza di agibilità incide negativamente sia sul valore di mercato sia sulla commerciabilità del bene.

6. Analisi del mercato

La zona Colli di Pescara è a prevalente destinazione residenziale, con presenza di immobili accessori (cantine e magazzini).

Valori medi di mercato (indicativi):

- Magazzini C/2 in zona Colli: **€ 300,00 – € 600,00/mq**

Considerati:

- ubicazione non centrale
- stato manutentivo scadente
- assenza di agibilità
- presenza di umidità e infiltrazioni

si applica una **riduzione significativa** rispetto ai valori medi.

7. Criterio di stima

Metodo utilizzato: **stima comparativa di mercato**

Superficie commerciale:

- Superficie principale: 50 mq
- Superficie complessiva considerata (inclusi accessori): **57 mq**

I ripostigli sono considerati accessori con incidenza marginale.

8. Valutazione economica

Valore unitario stimato (ridotto):
€ 250,00 – € 350,00/mq
Calcolo:

- 57 mq × € 250/mq = **€ 14.250,00**
- 57 mq × € 350/mq = **€ 19.950,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. Valore finale stimato

Tenuto conto di tutte le condizioni sopra descritte, si determina:

Valore di mercato stimato:
€ 14.000,00 – € 20.000,00

Valore medio prudenziale:
€ 17.000,00,00

10. Considerazioni finali

Il valore risulta fortemente penalizzato da:

- cattivo stato conservativo
- infiltrazioni e umidità
- assenza di agibilità
- limitata funzionalità

Eventuali interventi di risanamento e regolarizzazione urbanistica potrebbero determinare un significativo incremento del valore di mercato.

Pescara 23/04/2026

Il tecnico



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009