



Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

SETTORE LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL BENE COSTITUITO DA DUE FABBRICATI DESTINATI A FARMACIA COMUNALE E A LOCALE COMMERCIALE SITI IN VIA SURBO.

OGGETTO

Immobile costituito da due fabbricati siti nel Comune di Trepuzzi, alla via Surbo, in fase di regolarizzazione catastale e insistenti sui terreni censiti al foglio 21 particelle 124, 355, 354. Uno dei due è attualmente utilizzato come farmacia mentre l'altro, in disuso, è destinato ad attività commerciale.

PROPRIETÀ

L'immobile appartiene per 1000/1000 al Comune di Trepuzzi

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è ubicato in una posizione periferica, in corrispondenza dell'area a Servizi presente su via Surbo, in parte occupata da immobile destinato a mercato coperto ed in parte destinata a Farmacia Comunale.

Il primo fabbricato, attualmente occupato dalla Farmacia Comunale, è composto da un'area vendita, un deposito retrostante, un laboratorio, un disimpegno/antibagno ed un W.C.;

Il secondo fabbricato, destinato ad attività commerciale ma attualmente in disuso, è composto da un'area vendita, un deposito, un antibagno ed un WC;

I due fabbricati, adiacenti, si trovano tra la via Surbo e la linea ferroviaria e sono circondati da un ampio marciapiede.

L'immobile destinato a farmacia, incluse le opere di finitura ovvero impianti, intonaci, pavimenti ed infissi, risulta in ottimo;

L'immobile destinato ad attività commerciale risulta generalmente in buono stato ad eccezione di una parte del solaio di copertura che presenta dei segni di infiltrazioni in corrispondenza della giunzione del solaio con il fabbricato destinato a farmacia comunale.

Urbanisticamente l'immobile è ubicato in un'area destinata a ATU D – Aree non comprese nelle A.T.U. D1-D2-D3-Dd1 – Indice di utilizzazione perequativo per volume premiale – IFT = 0.45 mc/mq;

STIMA

Per procedere alla stima dei beni in oggetto, il sottoscritto non potendo avvalersi di valori di mercato riscontrati in aree vicine, trattandosi di immobile destinato ad attività commerciale ha ritenuto opportuno basarsi sui valori di mercato destinati a immobili residenziali, riscontrati in libere trattative per immobili simili sia come ubicazione che come vetustà, incrementandone il costo per il profitto derivato dalla destinazione d'uso commercial per un coefficiente pari a 1,30:

FABBRICATO FARMACIA

$$160mq \cdot 600 \frac{\text{€}}{mq} \cdot 1,30 = \text{€ } 124.800,00$$

FABBRICATO COMMERCIALE

$$30mq \cdot 400 \frac{\text{€}}{mq} \cdot 1,30 = \text{€ } 15.600,00$$

In totale il valore del bene viene stimato pari a **€ 140.400,00**.

In allegato documentazione fotografica relativa allo stato dei luoghi e planimetrie delle unità immobiliari.

Trepuzzi, 21/11/2023



IL RESPONSABILE SETTORE
LL. PP. E PATRIMONIO



Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

SETTORE LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO





Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

SETTORE LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

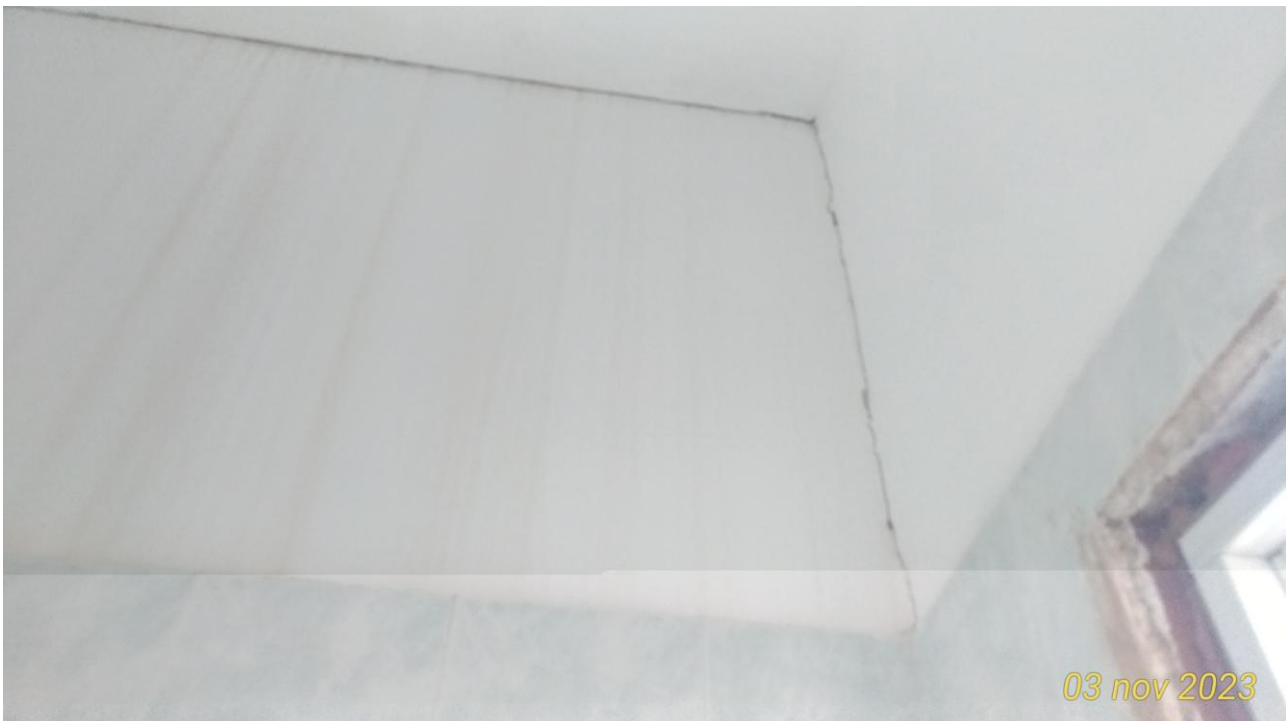




Comune di Trepuzzi

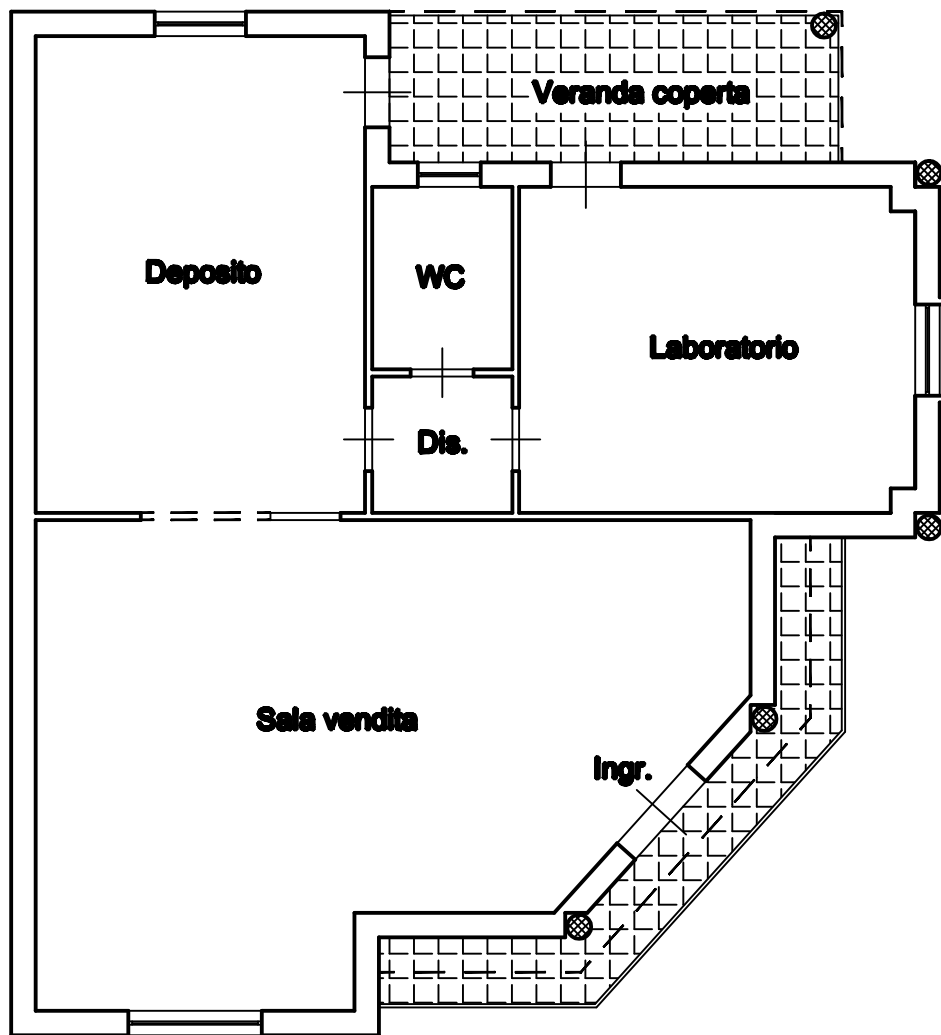
Provincia di Lecce

SETTORE LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO



FARMACIA

h=3,25



LOCALE COMMERCIALE

h=3,05

