



COMUNE DI CASTORANO

Via Padre Carlo Orazi, 3 – 63081 Castorano (AP)

P.IVA: 0040109444 – C.F. 80003750447

E-mail: info@comune.castorano.ap.it

P.E.C.: protocollo@pec.comune.castorano.ap.it

Allegato “D”

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN AFFITTO DI UN LOCALE COMUNALE SITO IN PIAZZA GIACOMO LEOPARDI N. 14 NEL COMUNE DI CASTORANO FOGLIO 7 PARTICELLA 276 SUB. 7.

RELAZIONE DI STIMA E CALCOLO DEL CANONE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE.

L'immobile di proprietà comunale oggetto della presente stima è ubicato in zona centro storico del comune di Castorano, in Piazza Giacomo Leopardi n. 14.

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio complesso edilizio denominato “Ex sede Municipale”, la cui costruzione risale al periodo compreso tra il 1950 e il 1960. Presenta una struttura in muratura portante, con solai in latero-cemento e copertura piana. A seguito di apposita procedura di verifica è risultato privo di interesse culturale non rientrando tra i beni di cui all'art. 10 co. 1 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.) in quanto ha subito nel tempo rimaneggiamenti esterni e rilevanti modifiche interne.

Risulta identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 7, particella 276, subalterno 7, categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 01, con consistenza pari a 87,00 mq e rendita catastale di Euro 1.276,06. Si estende per una superficie di circa 90 mq, così come rappresentato planimetricamente nell'allegato schema (ALLEGATO C).

Il locale risulta dotato di impianto elettrico e idrico, ma è sprovvisto di arredi e presenta la mancanza di alcuni elementi di finitura.

Gli ambienti sono così distribuiti:

- Locale 1: negozio di 38,00 mq, dotato di porta-finestra e vetrina con telaio in alluminio e pavimentazione in granito; dallo stesso è possibile accedere esclusivamente al Locale 2;
- Locale 2: negozio di circa 24,70 mq, dotato di porta-finestra con telaio in alluminio e pavimentazione in granito; da qui si accede sia al Locale 1 sia ai locali di servizio (retro e servizi igienici);
- Retro: accessibile esclusivamente dal locale 2 superficie di circa 13,20 mq, dotato di rampa in corrispondenza della soglia d'ingresso poiché a diversa quota dei locali 1 e 2;
- Disimpegno: superficie di 1,30 mq, posto a quota +0,45 m rispetto al Locale 2, dal quale si accede, a destra e a sinistra, ai servizi igienici e al ripostiglio;
- Antibagno 1: superficie di 1,70 mq (a destra del disimpegno), con rivestimento in piastrelle;
- Bagno 1: superficie di 1,30 mq (a destra del disimpegno), con rivestimento in piastrelle;
- Antibagno 2: superficie di 3,50 mq (a sinistra del disimpegno), con rivestimento in piastrelle;
- Bagno 2: superficie di 1,90 mq (a sinistra del disimpegno), con rivestimento in piastrelle;
- Ripostiglio: superficie di 4,40 mq (a sinistra del disimpegno), privo di pavimentazione.

Per una superficie complessiva di circa 90,00 mq.

L'immobile è stato utilizzato fino a settembre 2024 come bar ed attualmente risulta sfitto.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni statiche; tuttavia, necessita di interventi di manutenzione ordinaria, di ammodernamento degli impianti e di dotazione di arredi.

STIMA DEL CANONE DI AFFITTO

Valutare un immobile significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e dell'offerta in ragione di libera contrattazione. Vari metodi possono essere adottati per ricercare questo valore tra essi quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito ed il metodo sintetico per comparazione.

La stima per comparazione consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti.

Per quanto concerne i fabbricati le caratteristiche intrinseche sono: il tipo di costruzione e la qualità dei materiali di finitura (infissi, pavimenti, pitturazioni), superficie abitabile e superficie coperta, servizi ed impianti, funzionalità e distribuzione degli ambienti.

Le caratteristiche estrinseche sono: ubicazione dell'immobile e destinazione urbanistica della zona (residenziale, commerciale, turistica), distanza da centri d'affari (banche o mercati) o da uffici pubblici ed efficienza dei mezzi di collegamento.

Nella stima del bene in oggetto la sottoscritta ha optato per il metodo sintetico di comparazione.

La stima sintetica per comparazione si estrinseca per parametri che generalmente sono l'unità di superficie, e talvolta il volume o il numero dei vani. Appare evidente che la stima comparativa fissa il valore dell'immobile al tempo in cui essa viene determinata, con completa astrazione dal reddito presente o futuro, ed è unicamente ancorata alla legge della domanda e dell'offerta.

Molte sono, infatti le incertezze e le limitazioni nella determinazione del valore degli immobili in regime economico attuale. Per i fabbricati il perdurare di un regime vincolistico altera il valore dell'immobile penalizzandolo fortemente. Si precisa che nel procedere alla determinazione del valore venale dell'unità immobiliare si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare nello stato in cui si trova, così come descritto nel paragrafo precedente. Pertanto dopo aver effettuato le necessarie indagini sulla piazza di Castorano, e raccolto tutte le indicazioni parametriche ritenute utili e necessarie, la sottoscritta ha fissato il valore al metro quadro del bene da stimare facendo riferimento a condizioni mediocri di conservazione ed ubicazione.

Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie locali commerciali, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

Dalle indagini esperite sulla piazza di Castorano, attraverso la consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari è emerso che per i locali commerciali la quotazione media è:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Magazzini	NORMALE	395	540	L	1,6	2
Negozi	NORMALE	780	1100	L	4	5,4

CONSIDERATO che:

- Per la zona centrale del Comune di Castorano, i valori OMI per immobili commerciali risultano compresi indicativamente tra € 4/mq e € 5,4/mq mensili.
- base allo stato di conservazione dell'immobile in oggetto, per la stima del canone si può considerare uno stato conservativo scadente/da ristrutturare per il quale si applica un indice di deprezzamento pari al 30% per immobili ad uso commerciale;

DATO ATTO che la superficie dell'immobile di cui si effettua la stima corrisponde a 90 mq;

SI PROCEDE al seguente calcolo:

- Valore unitario medio: € 4,70/mq mensili (valore intermedio della forbice OMI);
- Superficie: 90 mq

Canone di locazione mensile: Valore medio di locazione (€/mq x mese) $4,70 \times 90,00 \text{ mq} \times \text{mese} = € 423,00$ al mese;

Canone di locazione annuale: Valore medio di locazione (€/mq x 12) $423,00 \times 12 = € 5.076,00$ all'anno;

RITENUTO di dover procedere valutando lo stato dell'immobile scadente/da ristrutturare applicando un indice di deprezzamento del 30% sul canone si ottengono i seguenti valori:

Canone di locazione mensile: Valore medio di locazione (€/mq x mese) $(4,70 \times 90,00) \times 0,7 \text{ mq} \times \text{mese} = € 296,10$ al mese;

Canone di locazione annuale: Valore medio di locazione (€/mq x 12) $296,10 \times 12 = € 3.553,20$ all'anno;

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Valentina Di Martino

Allegati:

- Documentazione fotografica.