



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

RELAZIONE DI STIMA E CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE DI BENE IMMOBILE DEL COMUNE DI CASTORANO

L'immobile comunale oggetto di stima del canone è ubicato in Via Mazzini 8 del Comune di Castorano, piano rialzato. Definito planimetricamente come da schema allegato, ha una superficie di 45,00 mq.

Detto locale, allo stato attuale è privo di arredo o comunque dotato di elementi privi di pregio. Gli ambienti sono così distribuiti:

- Ingresso (3,00 x 2,10 m);
- Bagno (1,40 x 1,40 m);
- Antibagno (1,40 x 1,00);
- Locale 1 (3,80 x 6,90 m);
- Locale 2 (3,00 x 4,70 m).

Allo stato il locale non risulta attivo alcun contratto.

L'immobile di proprietà del Comune di Castorano è denominato “*Ex Farmacia*” poiché precedentemente adibito a farmacia comunale. Identificato in catasto con il foglio di mappa n. 7 particella 276, sub. 10, Cat. C/1, Classe 01, Consistenza 45,00 mq, Rendita Euro 660,03, è inserito nel complesso denominato “*Ex sede Municipale*”, realizzato circa settanta anni fa, con struttura mista, e prospetti che ben si inseriscono nel contesto.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni statiche. Tutto il complesso è stato oggetto di intervento di adeguamento degli impianti negli anni 90; attualmente però l'immobile ex farmacia necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria alle opere di finitura quali intonaci interni, revisione dell'impiantistica, sostituzione infissi, sistemazione dello spiazzo esterno.

L'immobile ha accesso pedonale dalla strada attraverso un balconcino che conduce anche alla farmacia comunale.

L'intero locale presenta pavimentazione in piastrelle di gres-ceramico di dimensioni 30x30 cm., ad eccezione dei bagni che presentano piastrelle di cm. 20x20 così come il rivestimento verticale.

Gli infissi esterni delle finestre sono in legno e le tapparelle avvolgibili in plastica, mentre quelli interni sono in plastica. La porta di ingresso dall'esterno è in vetro con telaio metallico; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e necessita di manutenzione straordinaria.

STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

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

Considerando che:

- in base allo stato di conservazione dell'immobile in oggetto, per la stima del canone si può considerare una media tra i valori assegnati ai magazzini e i valori assegnati ai negozi;
- base allo stato di conservazione dell'immobile in oggetto, per la stima del canone si può considerare uno stato conservativo scadente;

Ottenendo i seguenti valori:

Valore Locazione (€/mq x mese): € 3,2 (MIN) - € 3,7 (MAX) (Stato conservativo normale)

Valore Locazione (€/mq x mese): € 1,6 (MIN) - € 2,1 (MAX) (Stato conservativo scadente (riferimento dati residenziale OMI – deprezzamento di circa il 35%))

Pertanto si ottiene:

Canone di locazione mensile: Valore medio di locazione (€/mq x mese) $1,85 \times 45,00 \text{ mq} \times \text{mese} = € 83,25$ al mese;

Canone di locazione annuale: Valore medio di locazione (€/mq x 12) $1,85 \times 45,00 \text{ mq} \times 12 = € 999,00$ all'anno;

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Valentina Di Martino

Allegati:

- foto.



