COMUNE DI LATINA
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0241054/2024 del 02/12/2024
'Class.' 4.5 «BENI IMMOBILI»
Firmatario: Emanuele Spagnoli
Documento Principale

Oggetto: stima del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare *"Mercatino di Via Verdi",* censito al N.C.E.U al Foglio 146, particella 475, subalterni da 1 a 28

Considerato che:

- il complesso immobiliare oggetto di stima ricade all'interno del quartiere "Prampolini" zona R3 del P.R.G.;
- il lotto ricade all'interno della "Area Urbanizzata" del P.T.P.R.;
- la superficie della particella ove insiste il complesso immobiliare è pari a mq 8.956;

Tenuto conto che:

- la superficie commerciale dei locali che insistono all'interno della struttura è di circa mq 790;
- la superficie dell'area coperta di pertinenza è di circa mq 690;
- la media aritmetica, tra il valore minimo ed il valore medio proposti dall'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili ricadenti nella medesima zona di quello oggetto di stima, aventi destinazione d'uso commerciale, è pari a €/mq 1850,00;
- il complesso immobiliare sarà alienato o locato tramite procedura ad evidenza pubblica;

Il sottoscritto stima il valore di mercato del complesso immobiliare come segue:

- Locali €/mq 1850,00 * mq 790 = € 1.461.500,00
- Area coperta di pertinenza (€/mq 1850,00 * 20%) * mq 690 = € 255.300,00
- Aree verdi (€/mq 1850,00 * 10%) * mq 2.345 = € 433.825,00

Ai valori sopra calcolati viene sommato l'importo stimato relativo all'area adibita a parcheggio (circa mq 1.135), obbligatoria ai sensi della *L.R. N°6/2019* e del relativo *Regolamento di Attuazione pubblicato sul B.U.R.L. n.68 del 16.08.2022* per le strutture di vendita assimilabili a quella oggetto di stima:

- Parcheggio (€/mq 1850,00 * 20%) * (circa mq 1.135) = € 419.950,00

Poiché risulta depositata in atti, una relazione di stima finalizzata alla determinazione dei costi necessari per le manutenzioni ordinarie e straordinarie *(n.prot.48679/2020 del 05.05.2020),* prodotta dal *"Servizio Decoro, qualità urbana e Bellezza. Beni Comuni"* e, in tale elaborato vengono stimati costi per un ammontare complessivo di spese tecniche pari a € 402.500,00 oltre oneri di legge, il sottoscritto sottrae quest'ultimo importo al fine di proporre il più probabile valore di mercato e di locazione del bene oggetto di stima.

Per quanto sopra, il sottoscritto stima:

- il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto di analisi, in € 2.168.075,00 (Duemilionicentosessantottozerosettantacinque,00);

- un canone di locazione annuo posto a base d'asta e, quindi, suscettibile di rialzo, pari al prodotto tra il valore di mercato stimato ed il saggio di capitalizzazione medio proposto (6,82%) per beni immobili a destinazione d'uso commerciale e, ricadenti nella medesima zona del complesso oggetto di stima, pari a € 147.862,71.

F.to Il Funzionario
Ing. Emanuele Spagnoli