



COMUNE DI LATINA
Valorizzazione del Patrimonio



**RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE
DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA CATTANEO,21
EX STAZIONE AUTOLINEE, FOGLIO 143 PART. 172 SUB.38.**



COMUNE DI LATINA
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

INDICE

PREMESSA-----	2
UBICAZIONE DEL BENE -----	2
DESCRIZIONE DEL BENE -----	2
INQUADRAMENTO URBANISTICO-TERRITORIALE-----	5
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE PIÙ PROBABILE-----	9
ALLEGATI-----	11
▪ VISURE CATASTALI	
▪ PIANTA	



COMUNE DI LATINA
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

PREMESSA

L'Ufficio Valorizzazione del Patrimonio del Comune di Latina, ha redatto la presente perizia di stima volta a determinare il più probabile canone per la locazione in uso, mediante procedura ad evidenza pubblica, di un locale di proprietà comunale in Via Cattaneo ex Stazione Autolinee. Al fine di esperire le necessarie indagini per l'analisi complessiva dell'immobile da stimare, sono stati effettuati sopralluoghi in sito e verifiche generali presso i servizi competenti.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.

L'unità immobiliare è sita in Via Cattaneo n°21. Esso ubicato in pieno centro storico ed è parte di maggiore complesso immobiliare ed è costituito da un locale a piano terra.

DESCRIZIONE DEL BENE

In data 29.01.2020, per quanto già premesso, è stato effettuato un sopralluogo ricognitivo al fine di individuare le diverse dotazioni funzionali e lo stato conservativo del locale, l'esito viene di seguito descritto.

L'unità immobiliare oggetto della stima, è ubicata in Via Cattaneo ex Stazione Autolinee ed è composta da piano terra.

Attualmente si presenta in discreto stato di conservazione, come meglio evidenziato dalle foto allegate.

L'ingresso e le superfici vetrate prospettano nella galleria che mette in comunicazione tra loro via Cattaneo e via Duca del Mare.

L'unità immobiliare così come constatato da sopralluogo effettuato, è costituita da più vani e di un piccolo servizio igienico di circa 4,00 mq.

La pavimentazione è costituita da listelli di finto legno. Gli infissi sono realizzati in alluminio con vetrate e serrande avvolgibili in lamiera zincata.

La superficie totale del fabbricato è di circa 121,60 mq.

La tabella sotto riportata sintetizza tutte le superfici della struttura e le relative volumetrie:

LOCALE

	superficie (mq)	altezza interna (ml)	volume netto (mc)
locale commerciale	117,60	2,58	303,40
servizi	4,00	2,20	8,80
TOTALE	121,60		615,2



COMUNE DI LATINA
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





COMUNE DI LATINA
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO





COMUNE DI LATINA
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

INQUADRAMENTO URBANISTICO-TERRITORIALE

Il P.R.G. e i Piani di Recupero del Centro Urbano Legge 457/78

L'area oggetto di stima da PRG *“Ridimensionamento Viario e Edilizio”* ricade nella zona R0 *“Espensione”*. Nei Piani di Recupero del Centro Urbano Legge 457/78 *“Edifici storico-artistici sottoposti a tutela e/o vincolo”* ricade nei *beni sottoposti a tutela e vincolo ipso jure*.

Il PTPR (Piano Territoriale Paesistico Territoriale Regionale)

Al fine di evidenziare le indicazioni ivi contenute sono stati inseriti gli stralci delle tavole A e B in che evidenziano rispettivamente:

Tav. **A35** Foglio **400** - **Sistemi del paesaggio insediativo** - *“Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relative fasce di rispetto di 150 metri”*.

Tav. **B35** Foglio **400** - **Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett. c Dlvo 42/04 - 2)** *insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri*.

Dati catastali

L'immobile in stima risulta identificato nel Catasto del Comune di Latina al Foglio 143 part. 173 Sub 38 (vedere visure allegate).



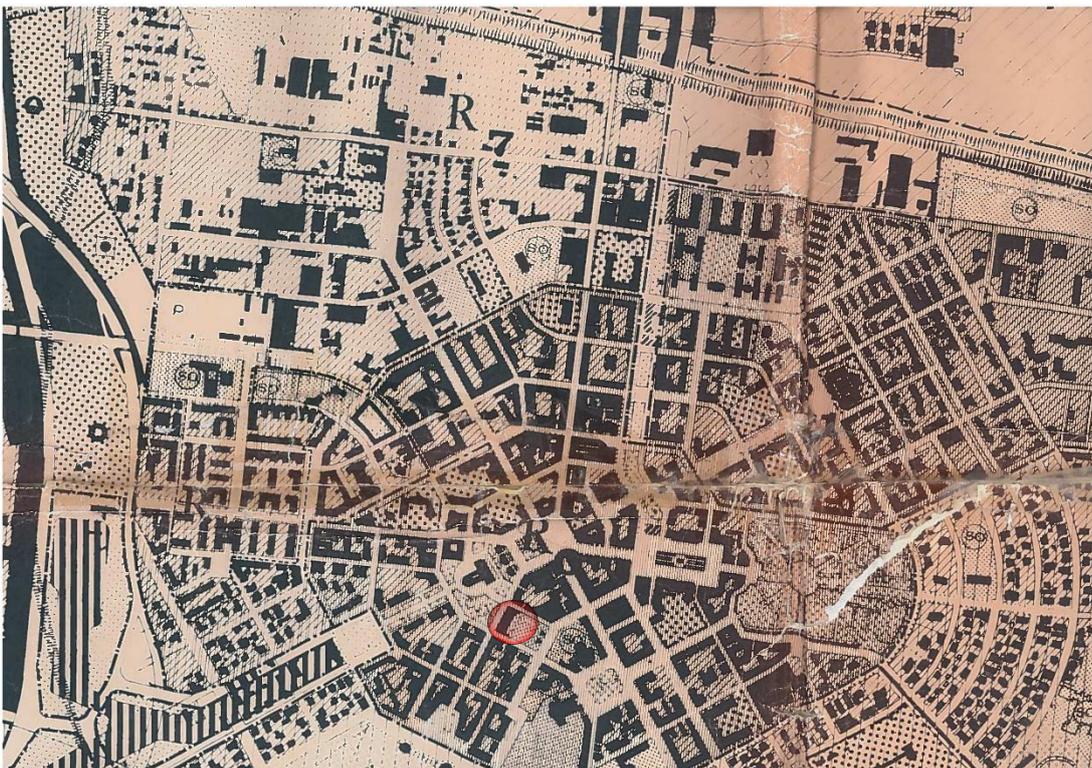
COMUNE DI LATINA
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

ELABORATI D'INQUADRAMENTO

ORTOFOTO



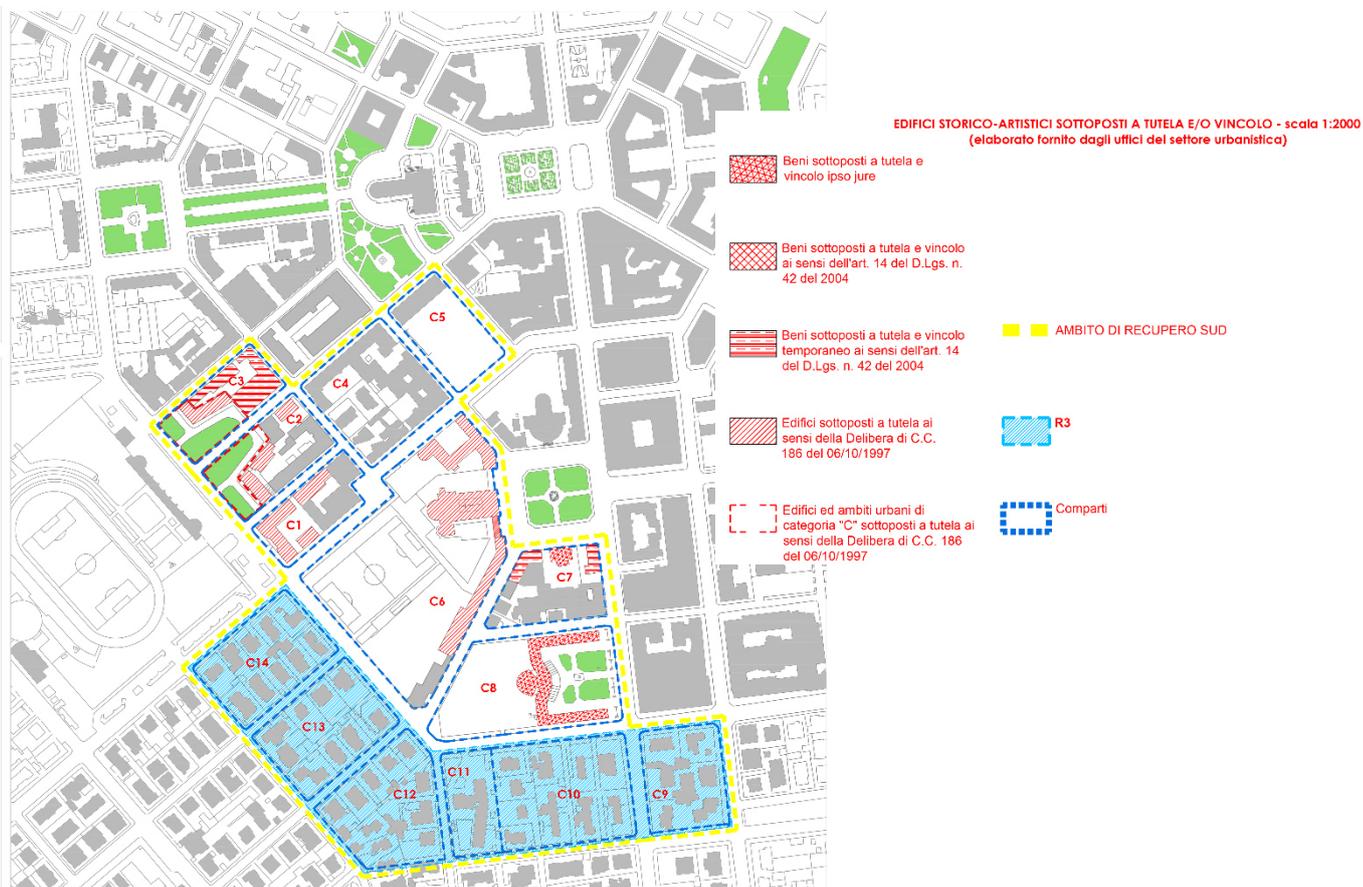
STRALCIO PRG-“RIDIMENSIONAMENTO VIARIO ED EDILIZIO” ZONA RO



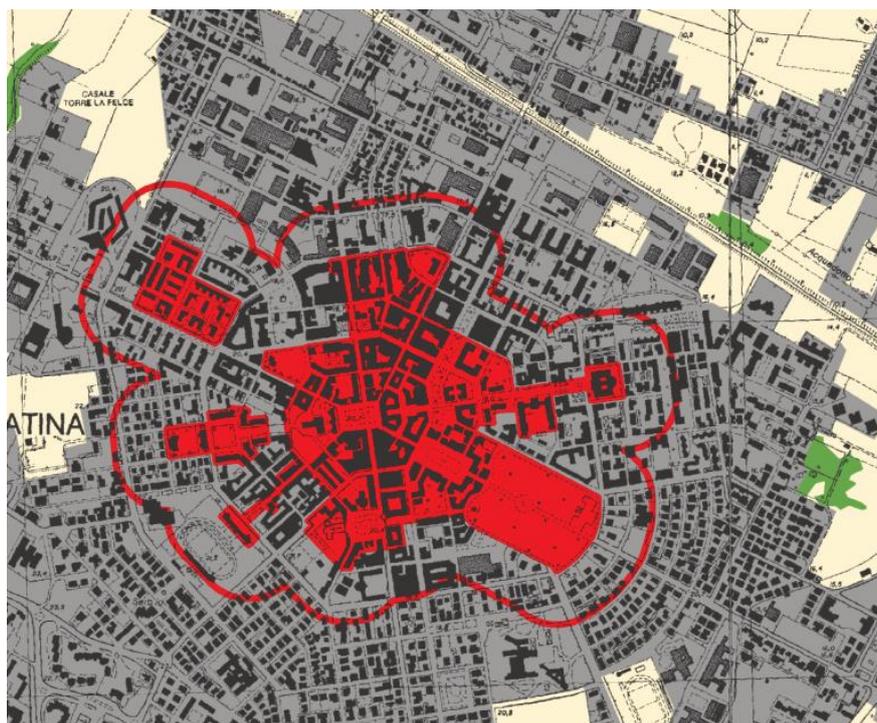


COMUNE DI LATINA
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

STRALCIO PIANI DI RECUPERO DEL CENTRO URBANO LEGGE 457/78 AMBITO SUD COMPARTO 5- U.M.I. C5- DESTINAZIONE
D'USO AMMESSA: RESIDENZIALE, COMMERCIALE E A SERVIZI.



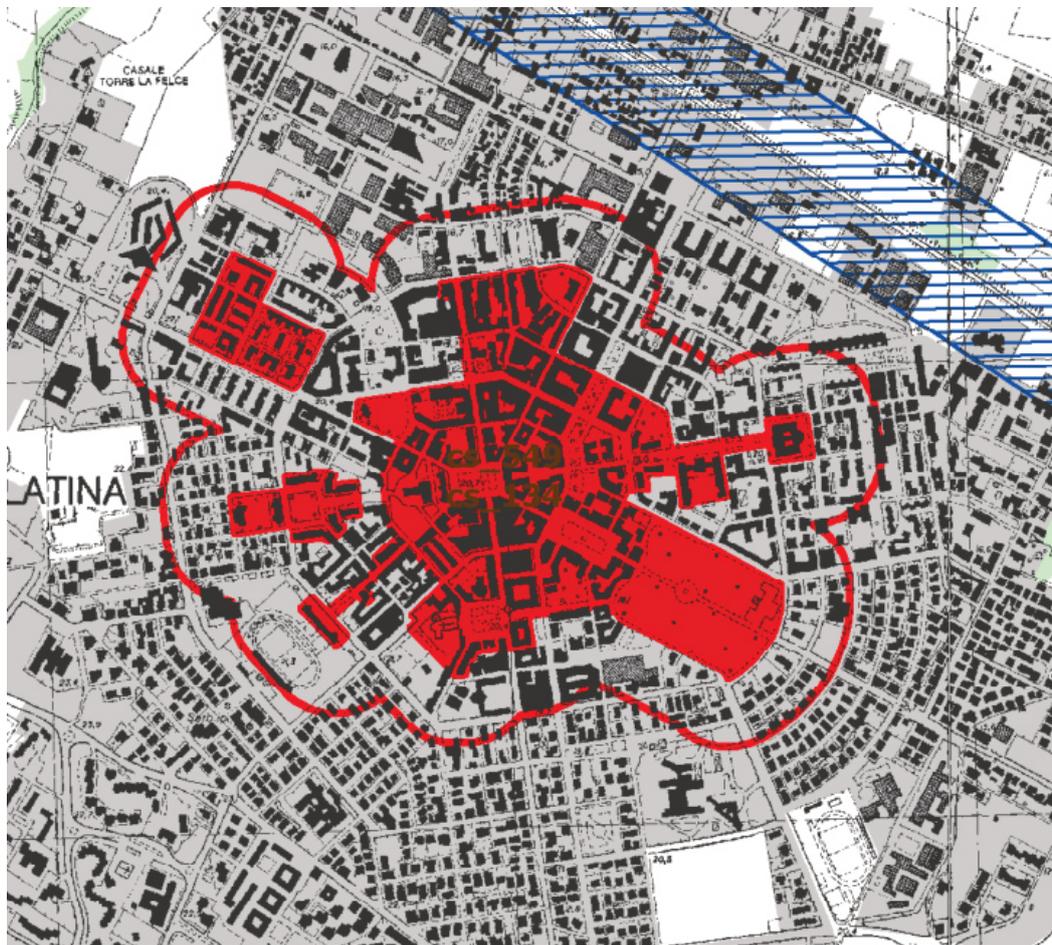
PTPR - TAVOLA A35 FOLGIO 400 - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO





COMUNE DI LATINA
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

STRALCIO PTPR - TAVOLA B35 FOGLIO 400 - BENI PAESAGGISTICI





COMUNE DI LATINA
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE PIU' PROBABILE

Stima del bene

Per la determinazione del valore del bene, di cui determinare il più probabile valore di locazione immobiliare, il procedimento di stima utilizzato è quello "sintetico-comparativo", mediante il confronto diretto con dati desunti dal mercato. Attualmente, tale procedura, rappresenta il metodo più appropriato e di più ampia applicazione.

Come primo approccio si è definito un mercato elementare omogeneo in cui esistono immobili sostanzialmente analoghi per caratteristiche a quelli oggetto di stima, in modo da individuare il segmento di riferimento (*caratterizzato da localizzazione, destinazione d'uso, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, fase del mercato immobiliare*). Secondo quanto espresso da un'ampia letteratura in materia estimativa, nel processo di analisi sono stati inoltre considerati valori intrinseci del bene che influenzano il mercato, quali la localizzazione e l'ubicazione rispetto al centro urbano, il collegamento con le principali infrastrutture, le caratteristiche morfologiche e tipologiche, l'epoca di costruzione, l'influenza dei fattori esterni ambientali, che incidono sulla scelta del valore medio attribuito in base ad un parametro di riferimento.

Al fine di reperire dati certi sono stati considerati come riferimento:

- indagini di mercato dirette su locazioni presso agenzie immobiliari operanti sul mercato locale;
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'*Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare*;

Come è noto il mercato immobiliare fa riferimento generalmente alla superficie commerciale nel caso di determinazione del valore di mercato degli immobili, al contrario, la superficie utile viene utilizzata per la determinazione del valore locativo di concessione immobiliare.

Alla superficie delle unità principali, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie virtuale complessiva commerciale o utile, a seconda che debba determinarsi il valore di mercato ovvero il valore locativo come nel caso in esame.

In particolare, per la locazione e per la concessione immobiliare, si ritiene corretto utilizzare la "superficie utile lorda" cioè la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'unità immobiliare, misurata al netto delle murature esterne ed al lordo delle tramezzature interne.

Per la determinazione della superficie utile come sopra definita, valgono le regole di carattere generale (relative anche alla determinazione della superficie commerciale).



COMUNE DI LATINA
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

Pertanto, dovendo procedere alla stima della superficie utile lorda dell'immobile, considerate le omogeneizzazioni (D.P.R. 138/1998), risulta come da tabella sotto riportata:

I

FUNZIONI	superficie netta (mq)	coefficiente di superficie	superficie ragguagliata (mq)
locale commerciale	117,60	1,00	117,60
Servizi-WC	4,00	0,70	2,8
TOTALE	121,6		120,40

Provincia: LATINA

Comune: LATINA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO DELIMITATO DALLE VIE MILAZZO,EZIO,TERENZIO,ALFIERI,BOTTICELLI,GIOTTO,PORFIRI,BIXIO,ASPROMONTE,VILLAFRANCA,CESARE A.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	660	L	2	2,9	N
Negozi	NORMALE	1550	2250	L	8,7	12	N
Negozi	Ottimo	2250	3100	L	11,2	14,9	N

Inoltre, ad ulteriore verifica, si riportano i valori di locazione desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, espressi in €/mq al mese e riferiti alla superficie netta.

Le indagini effettuate, consultando i riferimenti precedentemente elencati e tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale che si trova in una fase di estrema contrazione, nonché delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, hanno permesso di stabilire un prezzo medio unitario di locazione pari a € 10,35 al mese per metro quadro di superficie utile lorda, rispetto ai valori indicati dall'OMI.

Inoltre è importante specificare che l'immobile è situato nella galleria di un palazzo per cui non essendo fronte strada non gode di molta visibilità.

Questa condizione penalizza il valore dell'immobile, e non permette una corretta comparazione con gli altri immobili presenti nel centro della città.

Pertanto il valore di locazione del bene relativo all'immobile oggetto di stima, come meglio identificate nell'elaborato specifico (vedere allegati), risulta essere:

superficie complessiva (mq)	€/mq (al mese)	TOTALE/mese
121,60	€ 10,35	€ 1.258,56



COMUNE DI LATINA
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

Conclusioni

In sintesi avremo un importo totale di:

- canone di concessione annuo complessivo da corrispondere pari a:

€ 1.258,56 x 12 mesi = € 15.102,72;

Il canone complessivo annuo è di € 15.102,72

Quanto sopra per l'espletamento dell'incarico richiesto.

ALLEGATI

- VISURE CATASTALI
- PIANTA

Firma

Arch. Diva Stamegna

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/02/2020

Dati della richiesta	Comune di LATINA (Codice: E472)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 143 Particella: 172 Sub.: 38

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		143	172	38	1		C/1	1	121 m²	Totale: 122 m²	Euro 2.437,16	VARIAZIONE del 10/11/2016 protocollo n. LT0151295 in atti dal 10/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 48748.1/2016)
Indirizzo		VIA CARLO CATTANEO piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94) ;di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.45501/2000										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LATINA	00097020598*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		del 07/06/2000 protocollo n. 45501 in atti dal 07/06/2000 (n. 2107.1/2000)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E472 - Sezione A - Foglio 143 - Particella 172

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. rig. rend. 497



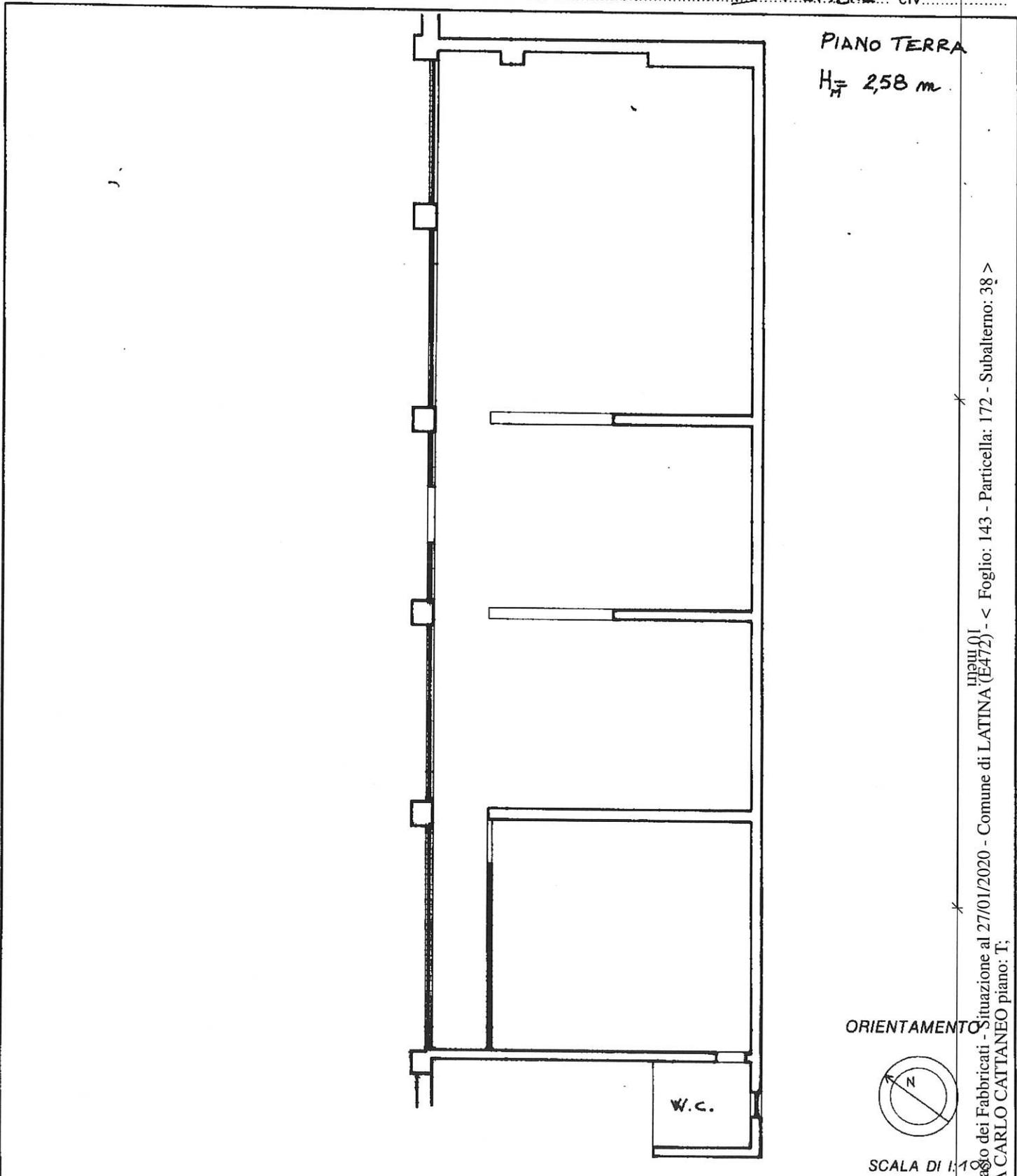
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di LATINA via CATTANEO - VIA IV NOVEMBRE civ.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/01/2020 - Comune di LATINA (E472) - < Foglio: 143 - Particella: 172 - Subalterno: 38 >
inquadrato
VIA CARLO CATTANEO piano: T;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 07/06/2000 - Data: 27/01/2020 - n. T65696 - Richiedente: DNRGRL56A69I712B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
Identificativi catastali
F. 143
n. 172 sub. 38

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
QUINTAVALLE ICILIO
iscritto all'albo dei DIPENDENTE COMUNE DI LATINA
della provincia di
data 24.05.2000 Firma Teodoro Quintavalle

RISERVATO ALL'UFFICIO
45507/00
[Signature]

ROMA - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.