



COMUNE DI LATINA
Valorizzazione del Patrimonio



**RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE
DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN CORSO DELLA
REPUBBLICA , 128-130**



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

Su richiesta della Pubblica Amministrazione, l'Ufficio Valorizzazione del Patrimonio, ha redatto la presente perizia di stima volta a determinare il più probabile canone per la concessione in uso, mediante procedura ad evidenza pubblica, di un locale di proprietà comunale in Corso della Repubblica, civico 128/130.

In attuazione della richiesta, 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 Corso della Repubblica con ingresso dal civico n°128-130. Esso è parte di maggiore complesso immobiliare ed è costituito da un locale a piano terra.

E' ubicato in pieno centro storico e fa parte del complesso di edifici costruiti all'epoca della fondazione della città.

DESCRIZIONE DEL BENE

In data 22.01.2020, 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 Corso della Repubblica, n° 128/130; composta da piano terra.

Il locale è ubicato nel centro della città di Latina, circondato da varie attività commerciali.

Attualmente si presenta in buono stato, come meglio evidenziato dalle foto allegate.

Gli ambienti si presentano ben luminosi, le aperture dei prospetti si affacciano su Corso della Repubblica.

L'unità immobiliare così come constatato da sopralluogo effettuato, è costituita da tre vani con unico ingresso esterno su Corso della Repubblica, attraverso una porta in vetro e metallo. Il primo vano di superficie utile pari a 19,27 mq ed altezza pari a 3,50 m, il secondo di una superficie pari a 15,70 mq, è costituito da unico ambiente. Mentre il terzo vano con destinazione d'uso deposito e servizi igienici ha una superficie utile di 5,31 mq.

La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica in colore chiaro.

La vetrata che corre sulla parete esterna è in metallo e vetro.

La superficie totale del fabbricato è di circa 40,28 mq.

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



COMUNE DI LATINA
Valorizzazione del Patrimonio

LOCALE

	superficie (mq)	altezza (m)	interna	volume netto (mc)
locale commerciale	34,97	3,50		122,40
servizi	5,31	3,50		18,58
TOTALE	40,28			140,98



COMUNE DI LATINA
Valorizzazione del Patrimonio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





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 *"Espansione"*. 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 tavola 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. 69 Sub 3 (vedere visure allegate).



COMUNE DI LATINA

Valorizzazione del Patrimonio

ELABORATI D'INQUADRAMENTO

STRALCIO ORTOFOTO CON UBICAZIONE DELL'IMMOBILE



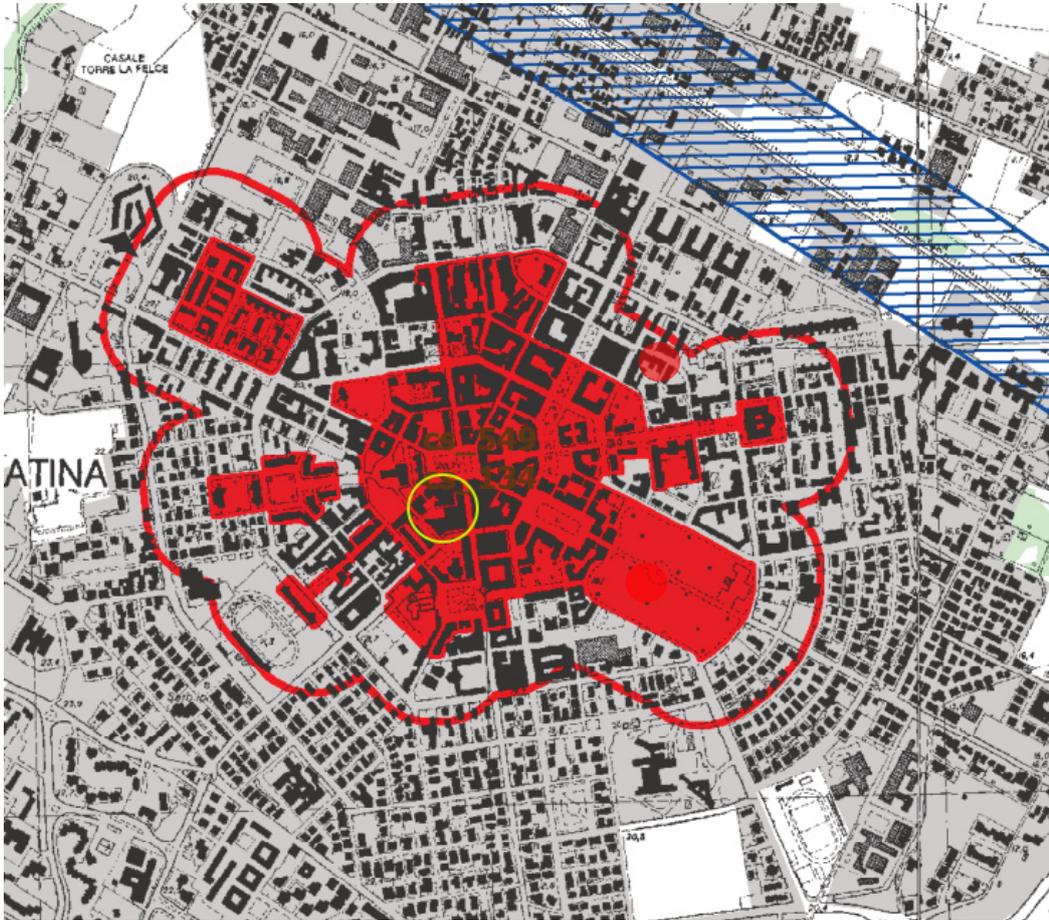
STRALCIO PTPR - TAVOLA A35 FOGLIO 400 - BENI PAESAGGISTICI



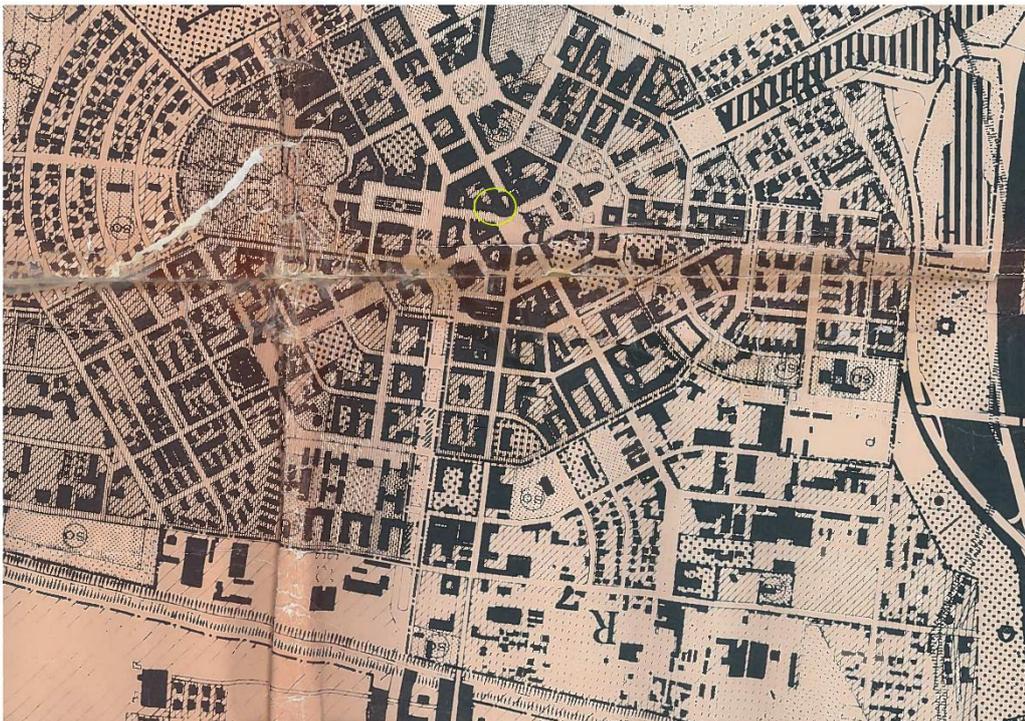


COMUNE DI LATINA
Valorizzazione del Patrimonio

STRALCIO PTPR - TAVOLA A35 FOGLIO 400 - BENI PAESAGGISTICI



STRALCIO PRG-“RIDIMENSIONAMENTO VIARIO ED EDILIZIO” ZONA RO

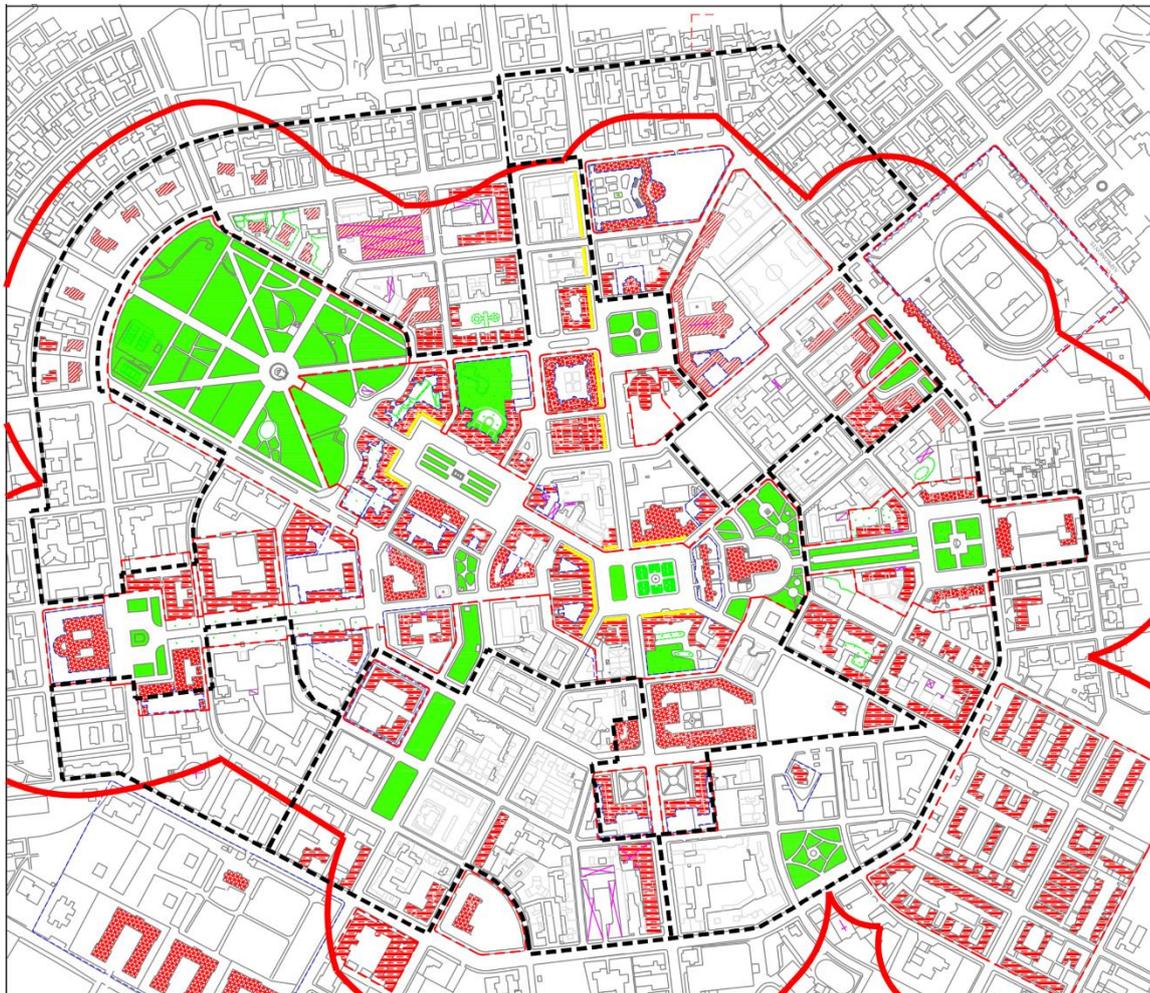




COMUNE DI LATINA

Valorizzazione del Patrimonio

STRALCIO PIANI DI RECUPERO DEL CENTRO URBANO LEGGE 457/78 "EDIFICI STORICO-ARTISTICI SOTTOPOSTI A TUTELA E/O VINCOLO"



EDIFICI STORICO-ARTISTICI SOTTOPOSTI A TUTELA E/O VINCOLO - scala 1:5000
(elaborato fornito dagli uffici del settore urbanistica)

- | | |
|--|---|
|  Beni sottoposti a tutela e vincolo ipso jure |  Aree di pertinenza dei beni sottoposti a tutela e vincolo ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 |
|  Beni sottoposti a tutela e vincolo ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. n. 42 del 2004 |  Piano Territoriale Paesistico Regionale |
|  Beni sottoposti a tutela e vincolo temporaneo ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. n. 42 del 2004 |  perimetro zone di recupero Del. C.C. n. 56/06 |
|  Edifici sottoposti a tutela ai sensi della Delibera di C.C. 186 del 06/10/1997 | |
|  Edifici ed ambiti urbani di categoria "C" sottoposti a tutela ai sensi della Delibera di C.C. 186 del 06/10/1997 | |



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 concessione 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 attraverso l'interrogazione del software **AccertaTu** per la gestione delle entrate, in dotazione al Servizio Entrate dell'Ente e contenente, tra l'altro, i dati dei canoni annuali dei contratti di locazione in essere;
- 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 o 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 della concessione immobiliare 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.



COMUNE DI LATINA

Valorizzazione del Patrimonio

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

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 superficie	di	superficie ragguagliata (mq)
locale commerciale	34,97	1,00		34,97
Servizi-WC	5,31	0,70		3,71
TOTALE	40,28			38,68

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.

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

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 unitario di locazione pari a € 14,90 al mese per metro quadro di superficie utile lorda, secondo l'OMI.

Inoltre è stata interrogata la banca dati del software applicativo "Accerta Tu" su di un totale di sette immobili locati nel centro storico, presso lo stesso lato di Corso della Repubblica ed in ubicazioni adiacenti. Avendo eliminato i valori massimi e minimi per omogeneità di serie dei sette immobili, la media dei valori al metro quadro risultante sui restanti è stata pari ad un Valore Medio di Mercato di € / mq 38,68.

Considerando il prezzo unitario di locazione stabilito dalla tabella OMI di €/mq 14,90 e il Valore Medio Di Mercato di €/ mq 38,68 (Accerta Tu) si genera un valore medio pari ad €/ mq 30,67.

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



COMUNE DI LATINA
Valorizzazione del Patrimonio

superficie complessiva (mq)	€/mq (al mese)	TOTALE/mese
38,68	€ 30,67	€ 1.186,31

Conclusioni

In sintesi avremo un importo totale di:

- canone di concessione annuo complessivo da corrispondere pari a:
€ 1.186,31 x 12 mesi = € 14.235,72;

Il canone complessivo annuo è di € 14.235,72

Quanto sopra per l'espletamento dell'incarico richiesto.

ALLEGATI

- VISURE CATASTALI FOGLIO 143 PART.69 SUB 3
- PIANTA

Firma

Arch. Diva Stamegna

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2020

Dati della richiesta	Comune di LATINA (Codice: E472)
	Provincia di LATINA
Catasto Fabbricati	Foglio: 143 Particella: 69 Sub.: 3

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	69	3	1		C/1	7	42 m ²	Totale: 53 m ²	Euro 2.928,31	VARIAZIONE del 04/02/2019 protocollo n. LT0008916 in atti dal 04/02/2019 RETTIFICA CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 1719.1/2019)
Indirizzo				CORSO DELLA REPUBBLICA n. 20 piano: T;								
Annotazioni				di immobile: classamento rettificato per consistenza in atti non coerente con le caratteristiche dell'unita' immobiliare: efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n. 342, art. 74								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LATINA	00097020598*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E472 - Sezione A - Foglio 143 - Particella 69

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

PIANTA

