



# COMUNE DI COLMURANO

Provincia di Macerata

Piazza Umberto I°, 7; C.A.P. 62020; Tel. 0733/ 508112 – 508287 – 508463; Fax 0733/ 508112; C.F. e Partita IVA 00267160430

UFFICIO TECNICO

## **PERIZIA DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATA IN P.ZZA DEGLI EROI P.T. (EX FRANK FROBISHER)**

### **1. DESCRIZIONE DELL'INCARICO**

Io sottoscritto Geom. Saverio Verdicchio, nato a Macerata il 16.01.1986 e residente in Via Leonardo da Vinci n. 16 - 62020 Colmurano (MC), in qualità di Responsabile dell'Area Tecnico Manutentiva del Comune di Colmurano sono stato incaricato dall'Amministrazione Comunale della redazione della presente perizia di stima per valutare l'immobile in oggetto di cui il Comune di Colmurano è esclusivo proprietario. A tal fine ho redatto la perizia in base alla mia esperienza, alla conoscenza del mercato locale e settoriale, sulla scorta dei rilievi, dei grafici, dei documenti e delle informazioni ricavate in sede comunale e catastale.

### **2. PREMESSA**

Il bene da stimare in oggetto è sito al piano terra di un fabbricato di proprietà comunale e consta di una unità immobiliare denominata, o meglio conosciuta, come "*Alimentari Frank Frobisher*". Composta da un unico locale principale, unitamente ad un locale wc, il predetto immobile è stato utilizzato fino al 27.01.2020 come locale commerciale per la vendita di prodotti alimentari e di prima necessità. Attualmente risulta sfitto a causa della chiusura anticipata dell'attività di proprietà del Sig. Frobisher.

La presente perizia di stima è finalizzata ad identificare il canone di locazione più probabile dell'immobile. Al fine di una corretta stesura della presente, si sono effettuate le seguenti operazioni peritali:

- Analisi della documentazione in possesso dell'Ente proprietario;
- Sopralluogo presso l'unità immobiliare per constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza al fine di valutare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene;
- Analisi della documentazione catastale;
- Raccolta dati di valutazione degli immobili commerciali nella zona di collocazione dell'immobile da stimare e ricerca sulla banca dati dell'Osservatorio dei Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della quotazione immobiliare;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto relaziona quanto segue:

\*\*\*\*\*

### **3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'unità Immobiliare oggetto di stima è situata all'interno del centro storico del Comune di Colmurano, è sita al piano terra del fabbricato di proprietà comunale e si erige su Piazza degli Eroi. Il fronte Sud-Est dell'immobile si affaccia su Via Messina che gode dell'incantevole vista dei Monti Sibillini mentre il prospetto Nord-Ovest si affaccia sulla Via che prende il nome della Chiesa adiacente denominata "SS. Annunziata".

L'unità immobiliare si trova a circa 100 m dalla Piazza principale del paese dove sorge il palazzo municipale.

Sul prospetto principale è collocata la porta d'ingresso all'area vendita unitamente ad una vetrina, mentre sul prospetto che si affaccia su Via SS. Annunziata si trova una porta secondaria e n. 2 finestre. Sul prospetto di Via Messina non sorgono finestre ad eccezione di una piccola apertura di dimensioni ridotte per l'areazione del locale Wc.

Nello specifico l'immobile in questione è composto da:

- Locale vendita, piano terra, superficie 50,00 mq. circa;
- Locale wc, piano seminterrato (sottoscala), superficie 3,70 mq. circa;
- Disimpegno e scale di accesso al bagno, superficie 1,60 mq. circa;

Il piano è interessato da un'altezza interna superiore a 2,70 m.

La pavimentazione è in graniglia di marmo con formato tipo standard. Tutte le pareti del locale presentano un rivestimento h. 1,80 in piastrelle bianche. Gli infissi sono in metallo e risultano non adeguati per il contesto storico in cui si inserisce il fabbricato. Si rilevano macchie di colore giallastro sulle pareti derivanti da remota infiltrazione di acqua. A seguito dell'effettuazione di lavorazioni edili di manutenzione ordinaria disposte dall'ufficio tecnico la problematica risulta essere risolta già da molteplici anni.

L'unità non dispone di posti auto esclusivi bensì solo degli spazi della Piazza antistante.

Attualmente non vi è arredamento all'interno dell'unità immobiliare.

L'unità è dotata dei seguenti impianti:

- Elettrico: costituito da un primo livello sotto traccia e un secondo livello con canaline di tipo circolare a vista;
- acqua calda sanitaria fornita da boiler elettrico;

Non si ravvisa la presenza di riscaldamento, condizionamento, citofono, telefono/rete dati, antincendio e allarme.

#### **4. SITUAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare oggetto di stima, come si può vedere dalla visura catastale in allegato risulta censita al Catasto Fabbricati come segue:

- Comune di COLMURANO, Foglio 7, Particella 61, subalterno 3
- Categoria catastale C1
- Consistenza 55 mq
- Superficie catastale 67 mq
- Rendita catastale € 602,19

La visura planimetrica depositata in catasto risulta conforme e corrispondente allo stato effettivo dei luoghi.

#### **5. VALUTAZIONE**

Per la valutazione del bene sono state prese in considerazione la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e i prezzi dei canoni di locazione di immobili di pari caratteristiche di proprietà comunale.

Per quanto riguarda l'Osservatorio si specifica che la rilevazione per i Comuni di Acquacanina, Bolognola, Caldarola, Camerino, Camporotondo di Fiastrone, Castelraimondo, Castelsantangelo sul Nera, Cessapalombo, **Colmurano**, Fiastra, Fiordimonte, Gagliole, Gualdo, Monte Cavallo, Monte San Martino, Muccia, Pieve Torina, Pievebovigliana, Pioraco, San Ginesio, San Severino Marche, Sant'Angelo in Pontano, Sarnano, Serrapetrona, Serravalle di Chienti, Tolentino, Ussita e Visso è sospesa poiché il mercato risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Pertanto si è preso in considerazione l'ultimo valore rilevabile riferito al primo semestre dell'anno 2016. Dall'analisi si rileva quanto segue:

**Provincia:** MACERATA

**Comune:** COLMURANO

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO DELIMITATO DALLE MURA URBANE

**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	400	600	L	1,5	2,3	L
Negozi	NORMALE	800	1150	L	3,3	4,8	L

- lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- la presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

- per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

- per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Per quanto riguarda invece i prezzi dei canoni di locazione di immobili di pari caratteristiche di proprietà comunale applicati sul territorio, lo scrivente, da una verifica degli atti in possesso presso l'archivio, ha determinato un prezzo che rispecchia la valutazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

## **6. LAVORI A SCOMPUTO SUL CANONE DI LOCAZIONE**

In considerazione dello stato attuale dell'unità immobiliare, considerato che non è ipotizzabile una nuova apertura senza l'esecuzione di lavori edili volti all'adeguamento tecnico ed igienico/sanitario dei locali, lo scrivente ritiene necessaria ed indispensabile l'esecuzione delle seguenti opere:

- *revisione impianto elettrico;*
- *tinteggiatura completa dei locali (presenza di rivestimento su pareti);*
- *realizzazione impianto di riscaldamento mediante convettore/i elettrici a parete;*

Tali interventi dovranno essere effettuati dal locatario con scomputo dell'importo delle lavorazioni eseguite sul canone di locazione. L'importo massimo scomputabile, determinato da

questo Ufficio e riferito meramente alle lavorazioni sopra elencate, ammonta a complessivi Euro 4.510,33 oltre IVA di Legge (vedi C.M.E. allegato).

## **7. MIGLIORIE**

Il locatario potrà inoltre apportate le seguenti migliorie per la sistemazione dell'immobile (non scomputabili sul canone di locazione):

- *Locale commerciale: rimozione rivestimento esistente, ripresa intonaci e tinteggiatura della porzione di pareti non ricomprese al punto 6);*
- *Locale antibagno: rimozione rivestimento esistente, ripresa intonaci e tinteggiatura della porzione di pareti non ricomprese al punto 6);*
- *rifacimento ex novo bagno (vaso, lavabo, pavimenti e rivestimenti) ed installazione nuovo impianto produzione acqua calda elettrico (bagno);*
- *rifacimento infissi interni;*
- *rifacimento infissi esterni;*

Tali interventi, computati da questo Ufficio, ammontano a complessivi Euro 10.993,76 oltre IVA di Legge (vedi C.M.E. allegato).

## **8. CONCLUSIONI VALUTATIVE**

Per tutte le considerazioni precedentemente esposte, ritenendo attendibili le fonti d'informazione, il sottoscritto determina per l'unità immobiliare oggetto di stima, censita catastalmente al Foglio 7, mappale 61 subalterno 3 del Comune di Colmurano, in considerazione dell'ubicazione, dello stato di conservazione, degli impianti, dell'attuale andamento del mercato, alla data del 15.04.2020 un canone di locazione pari ad Euro/mq. 3,30, che applicato alla superficie dell'unità pari a mq. 55,30, arrotondata a 55,00 mq., determina un canone di locazione mensile stimato in Euro 181,50 (diconsi Euro centottantuno/50).

Quanto dovevo.

Colmurano, lì 29/05/2020.

**Il Responsabile del Servizio**  
(Geom. Verdicchio Saverio)