Comune di Loro Piceno
Provincia di Macerata
-Ufficio Tecnico-

Piazza G. Matteotti, 2 - 62020 Loro Piceno (MC) - Cod. Fisc. e Part. IVA 00185360435 - Tel. 0733/509242 - Fax 0733/509112

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN LORO PICENO p.zza G. Leopardi. Proprietà Comune di Loro Piceno.

RELAZIONE DI STIMA CANONE DI LOCAZIONE

La presente relazione ha per oggetto la stima del più probabile valore di mercato del canone di locazione dell'unità immobiliare a destinazione (F) Servizi, di proprietà del comune di Loro Piceno sita in p.zza G. Leopardi s.n.c.

UBICAZIONE

L'unità immobiliare abitativa è sita in Loro Piceno in p.zza G. Leopardi, è distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano foglio n° 12 mappale 321 sub 13, categoria C/1, consistenza vani mq 85, rendita catastale € 1.136,72. E' opportuno precisare che la consistenza catastale di mq 85 non risponde alla superficie reale che è di mq 99,00.
Urbanisticamente l'area di sedime è zonizzata nel Vigente Piano Regolatore Generale come zona (A) Centro storico.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare del tipo civile terziario (commercio, uffici), oggetto di valutazione è parte integrante di una costruzione a Torre disposta su due piani composta di numero nove unità immobiliare dello stesso tipo (negozi e uffici).
La costruzione è stata realizzata negli anni 1980 dal Comune di Loro Piceno. La struttura portante è costituita da cemento armato, il tamponamento è a cassa vuota. Le finiture interne ed esterne sono quelle classiche dell'edilizia pubblica e si presentano in buono stato manutentivo.
I pavimenti sono in granito lucido del tipo Rosa beta sardo.
Il complesso e servito da meccanismi atti al superamento delle barriere architettoniche (piattaforma elevatrice).

INFISSI

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato quelli interni in p.v.c. sono in buono stato conservativo, gli oscuramenti sono realizzati con veneziane in p.v.c., i vetri delle finestre sono in unico spessore di mm 10-11 antisfondamento.

IMPIANTI

Gli impianti sono tutti di tipo sottotraccia.
L'impianto elettrico è protetto a monte da un differenziale magnetotermico questo risulta sufficientemente distribuito in ogni vano con frutti e punti luminosi.
L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas - metano, gli elementi radianti sono i classici termosifoni in lega di alluminio per il bagno e ventilconvettori per gli ambienti grandi, questo risulta opportunamente dimensionato e funzionante.

DATI DIMENSIONALI

L' unità immobiliare è posta al piano primo, in posizione centrale rispetto la scalinata scoperta d'accesso, incastonata fra due unità immobiliari dello stesso tipo. La superficie utile interna è di circa 99 mq. E' costituita da ampia sala, ripostiglio/deposito, laboratorio/cucina, wc personale e servizi igienici per il pubblico.
All'unità immobiliare sono annesse delle superfici pertinenziali comuni come la scalinata di accesso ed il ballatoio di servizio.

CRITICITA' RILEVATE

L'unità immobiliare presenta criticità riguardo la contro soffittatura interna ma soprattutto il sistema di copertura; in occasione di forti e persistenti precipitazioni piovose nel locale si verificano puntuali infiltrazioni di acqua piovana in corrispondenza del giunto sismico. Le infiltrazioni sono modeste e localizzate lungo il giunto sismico, possono causare l'appesantimento di alcuni pannelli costituenti la contro soffittatura. Questi bagnandosi perdono la consistenza possono rompersi, quindi vanno sostituiti. Il fatto non costituisce inagibilità dell'unità in quanto non vengono a mancare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, caratteristiche salienti previste dall'art. 24 del D.P.R. n. 380 del 6/06/2001 ma può determinare limitati mancati utilizzi dei locali. L'anomalia non è facilmente eliminabile, in quanto il tetto all'estradosso è costituito da impermeabilizzazione in resina protetta da argilla espansa e terreno vegetale da coltivo sul quale vegeta un prato. La criticità non ha carattere di persistenza è circoscritta temporalmente e legata solo ad abbondanti e persistenti precipitazioni. Si può affermare che con modeste attenzioni interne (canale di raccolta all'intradosso del solaio) il fenomeno può essere pressoché annullato. Resta innegabile che il fenomeno va eliminato all'esterno, rivedendo il sistema di copertura all'estradosso lungo tutto il giunto sismico.

PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del canone di locazione, verrà utilizzato il metodo di stima comparativa. Tenendo conto delle caratteristiche del fabbricato e quindi dell'unità immobiliare ad esso appartenente, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura, dello stato di manutenzione, dal mercato dei fitti di fabbricati simili, delle criticità rilevate in sede di sopralluogo e per conoscenza pregressa, in pratica tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere attribuito un valore unitario di circa € 3.50 per ogni metro quadro di superficie utile al mese.

Il probabile valore di mercato dell'affitto, dell'unità immobiliare in questione viene determinato con approssimazione in € 346,50= (euro trecentoquarantasei/50) mensili.

Tanto dovevo in evasione all'incarico affidatomi.

Loro Piceno li 28/06/2017

IL RESPONSABILE DEL 2° SETTORE

(Geom. Silvano Luchetti)