



# **COMUNE di TORTORETO**

Provincia di Teramo  
SETTORE 5



## **LOCALI FARMACIA COMUNALE**

Tortoreto Via XX Settembre, 39

## **STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE PIÙ PROBABILE**

Tortoreto 20 giugno 2019

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 5  
Arch. Massimo DI DOMENICO

## SOMMARIO

- 1) PREMESSA
- 2) LOCALIZZAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
- 3) DESCRIZIONE DELL'UNITÈ IMMOBILIARE
  - a) Caratteristiche costruttive funzionali
  - b) Gli impianti
- 4) SITUAZIONE URBANISTICA
- 5) SITUAZIONE CATASTALE
- 6) VINCOLI, SERVITU', ONERI.
- 7) STATO MANUTENTIVO DELL'EDIFICIO
- 8) STIMA DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE
  - a) Metodologia estimativa
  - b) Fonti e valori unitari .
  - c) Consistenza .
  - d) Conteggio estimativo
- 9) CONCLUSIONI
- 10) ALLEGATI

## 1) PREMESSA

Il sottoscritto arch. Massimo Di Domenico, su richiesta dell'Amministrazione Comunale di Tortoreto, ai fini della remissione a reddito dell'unità immobiliare sita in Tortoreto, via XX Settembre n.39, distinta in Catasto con subalterno n. 9 mappale n. 46 del foglio n. 23, sede attuale della farmacia comunale, ha redatto la presente relazione di stima al fine di accertare il più probabile canone di mercato.

Per l'espletamento dell'incarico affidato, il sottoscritto ha svolto le opportune indagini di natura tecnica - economica, di cui si dirà in seguito, allo scopo di individuare il valore più probabile del canone mensile di locazione da attribuire all'unità immobiliare oggetto della presente.

## 2) LOCALIZZAZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE

L'immobile è sito all'interno del nucleo urbano antico di Tortoreto con accesso principale da Via XX Settembre.



La zona ove sorge l'unità immobiliare è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primarie quali, luce, acqua, telefono, strade, fognature e gas metano. Inoltre è ben servita di parcheggi e da strade pubbliche di collegamento che permettono un facile raggiungimento della stessa dai vicini centri di Alba Adriatica e Tortoreto Lido oltre che dalle diverse zone del Territorio comunale.

I collegamenti viari presenti in rapporto alla posizione dell'immobile garantiscono distanze brevi e tempi di percorrenza minimi come di seguito riportati:

- dall'innesto tra via Enzo Ferrari e la S.S.16 (Tortoreto Lido) circa 2,8 km.;

- dalla frazione Terrabianca circa 4,8;
- dalla frazione Cavatassi circa km, 5,1;
- dalla frazione Salino circa km. 2,4 ;
- dal vicino centro di Alba Adriatica circa 7 Km.

I tempi di percorrenza massima variano da un minimo di 4 minuti a circa quindici minuti.

### 3) DESCRIZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE



#### a) Caratteristiche costruttive funzionali

Sotto il profilo costruttivo il complesso, in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto della perizia, di fatto edificio della sede del Comune di Tortoreto, presenta struttura prevalentemente in muratura e solai di diversa tipologia (volte in muratura, solai con putrelle e voltine, solai in latero-cemento).

L'ingresso all'unità immobiliare è posizionato all'interno di una galleria accessibile da Via XX Settembre tramite rampa carrabile e pedonale e da Piazza Libertà tramite scalinata. Il locale dispone anche di uscita di sicurezza su Piazza Liberati.

L'unità immobiliare si sviluppa su più livelli sfalsati così costituiti:

- Livello 1 – “locale vendita farmaci” con annesso piccolo laboratorio oltre ad un Wc per il personale ;
- Livello 2 – “Ripostiglio” ;

- Livello 3 – “Ufficio” ;

Il collegamento tra i vari livelli avviene unicamente tramite scale interne.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle di terracotta spianate a mano mentre le pareti interne sono in mattoni faccia vista con trattamento idrorepellente .

Gli infissi sono in legno, ed inoltre l'unità immobiliare risulta essere già arredata con mobilio, se pur datato, adeguato allo svolgimento dell'attività di farmacia.

#### **b) impianti**

L'unità immobiliare è dotata di:

- impianto termico centralizzato;
- impianto elettrico;
- impianti idraulico.

#### **4) SITUAZIONE URBANISTICA**

Il complesso edilizio – Sede del Comune di Tortoreto - ricade in zona A (Zona Storica) del vigente Piano Regolatore Esecutivo e in zona A – sottozona A1 (Centro Antico di Tortoreto) del Piano Regolatore Generale adottato con delibera di C.C. n. 01/2016 e controdedotto con delibera di C.C. n. 01/2018.

L'immobile è soggetto a tutela paesaggistica e monumentale ai sensi degli artt. 10 e 136 del D.Lgs n.42/04.

L'unità immobiliare, nel quale sono ubicati i locali della farmacia comunale, ha ottenuto in data 25 maggio 2004 regolare autorizzazione di agibilità (certificato n.28/04), con destinazione d'uso “farmacia comunale”, come disposto dalla Giunta Comunale con delibera n. 127 del 03/05/2004 .

#### **5) SITUAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare è censita in Catasto fabbricati nel Comune censuario di Tortoreto, al foglio n. 23, mappale n. 46 , subalterno n. 9 , categoria C01 (Negozzi e botteghe), classe 2<sup>^</sup>, superficie catastale mq 98 e Rendita € 1.221,06 .

#### **6) VINCOLI, SERVITÙ, ONERI**

Non risultano vincoli, servitù ed oneri, gravanti sulla proprietà che possano incidere sul canone di locazione.

## 7) STATO MANUTENTIVO DELL'EDIFICIO

L'amministrazione comunale ha provveduto negli anni ad effettuare lavori di risanamento conservativo dell'intero immobile e in particolare nell'ambito degli "Interventi urgenti relativi ai dissesti idrogeologici" di cui alla O.M. 2816/98 ha effettuato nel periodo anno 2003-2004 lavori di consolidamento risanamento conservativo dei locali oggetto di perizia.

L'unità immobiliare, è in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso successivo all'anno 2004.

## 8) STIMA DEL PIÙ PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

### a) Metodologia estimativa

La metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativo) si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato.

Considerate e valutate le caratteristiche di cui sopra si è proceduto ad individuare alcune fonti e valori unitari a cui fare riferimento per la valutazione

### b) Fonti e valori unitari

Al fine di valutare correttamente il canone locativo dell'immobile ed ottenere un intervallo di valutazione più ampio possibile, sono state prese in considerazione tre diverse fonti di quotazioni di seguito riportate:

- OMI-Agenzia del Territorio — Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- Borsino immobiliare.it— Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- Indagine diretta presso agenzie immobiliari del posto;

Le quotazioni analizzate fanno riferimento alla tipologia di destinazione rientrante nel settore Terziario, "COMMERCIALE", che sono state schematizzate nelle tabelle sotto riportate:

#### 1. OMI- 2° Semestre 2018- Paese: Centro Storico e zona Badette

Tipologia	Stato conservativo	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€ /mq x mese)			Superficie (L/N)
			Min	Max	Med	
Negozi	Normale	L	3,3	5,8	4,55	N

2. Borsino Immobiliare.it- giugno 2019- Paese: Centro Storico e zona Badette

Tipologia	Stato conservativo	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€ /mq x mese)			Superficie (L/N)
			Min	Max	Med	
Negozi	Normale	L	3,1	<b>3,8</b>	<b>3,45</b>	N

3. Indagine diretta- Paese: Centro Storico e zona Badette

Tipologia	Stato conservativo	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€ /mq x mese)			Superficie (L/N)
			Min	Max	Med	
Negozi	Normale	L	8,5	<b>9,5</b>	<b>9</b>	N

Le fonti e le quotazioni sopra riportate, in particolare quelle indicate ai punti 1 e 2, hanno la sola funzione indicativa e vengono prese in considerazione al solo fine conoscitivo dell'andamento generale del mercato ed allo scopo di avere il più ampio quadro di informazioni possibili per comprendere al meglio le tendenze del mercato delle locazioni immobiliari e formulare infine un giudizio più attendibile possibile.

**c) Consistenza**

Dopo quanto sopra evidenziato si è proceduto alla determinazione della consistenza dell'immobile assumendo come parametro tecnico di riferimento il “**Mq.**” di superficie netta, convenzionalmente utilizzato nelle locazioni di immobili, ed al fine di rendere più comprensibile il calcolo si sono suddivise le aree per piano e per zone aventi caratteristiche intrinseche omogenee, considerando la superficie degli ambienti, al netto delle murature interne ed esterne e schematizzando il tutto nella tabella successiva.

Posizione	Descrizione	Superficie (Mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata
Livello 1	Vendita ed accessori diretti	44,26	1	44,26
Livello 2	Ripostiglio	8,69	1	8,69
Livello 3	Ufficio	17,13	1	17,13
	Scale interne di collegamento diretto	3,15	1	3,15
	Superficie totale	<b>73,23</b>		<b>73,23</b>

**d) Conteggio estimativo**

Tenuto conto che le caratteristiche complessive dell'immobile sono buone e a seguito delle argomentazioni sopra esposte e dai dati raccolti si è proceduto ad elaborare una stima sintetica di seguito elencata, non tenendo conto dei valori relativi *all'OMI e del Borsino immobiliare.it* in quanto, il sottoscritto ritiene che non

siano adeguatamente conformati alla situazione del luogo, ma più generici e non riferiti alla specificità dell'immobile da valutare inoltre, tenuto conto degli arredi specifici già presenti, che rendono l'unità immobiliare pronta all'uso che la stessa dovrà assolvere, si è ritenuto opportuno fare riferimento ai soli valori accertati tramite indagine diretta ritenuti più conformanti. Di conseguenza, in riferimento ai dati sopra riportati, considerato che il valore medio del canone di locazione mensile al metro quadrato rilevato con l'indagine diretta è di €. 9,00 è possibile ipotizzare il seguente conteggio estimativo:

FOGLIO 23- MAPPALE 49-SUB. 9			
Destinazione	Superficie mq.	€/mq..mese	Canone mensile
FARMACIA	73,23	9,00	€. 659,07

## 9) CONCLUSIONI

In conclusione, l'unità immobiliare può essere immessa sul mercato con destinazione a terziario (farmacia comunale) e con un canone mensile di locazione base di euro 659,06 arrotondato a euro 660,00 – Diconsi Euro Seicentosessanta.

## 10) ALLEGATI

Documentazione fotografica

Tortoreto 20 giugno 2019



Il Responsabile del Settore 5  
(arch. Massimo Di Domenico)





