



Comune di Rocca San Giovanni

PROVINCIA DI CHIETI

Piazza degli Eroi, 14 – P.I. 00216740696



Cap.: 66020

Tel.:0872/60121

Fax:0872/620247

Web: www.comuneroccasangiovanni.gov.it

PEC: comune.roccasangiovanni@pec.it

Email: tecnico@comuneroccasangiovanni.gov.it

SETTORE ASSETTO E GESTIONE DEL TERRITORIO

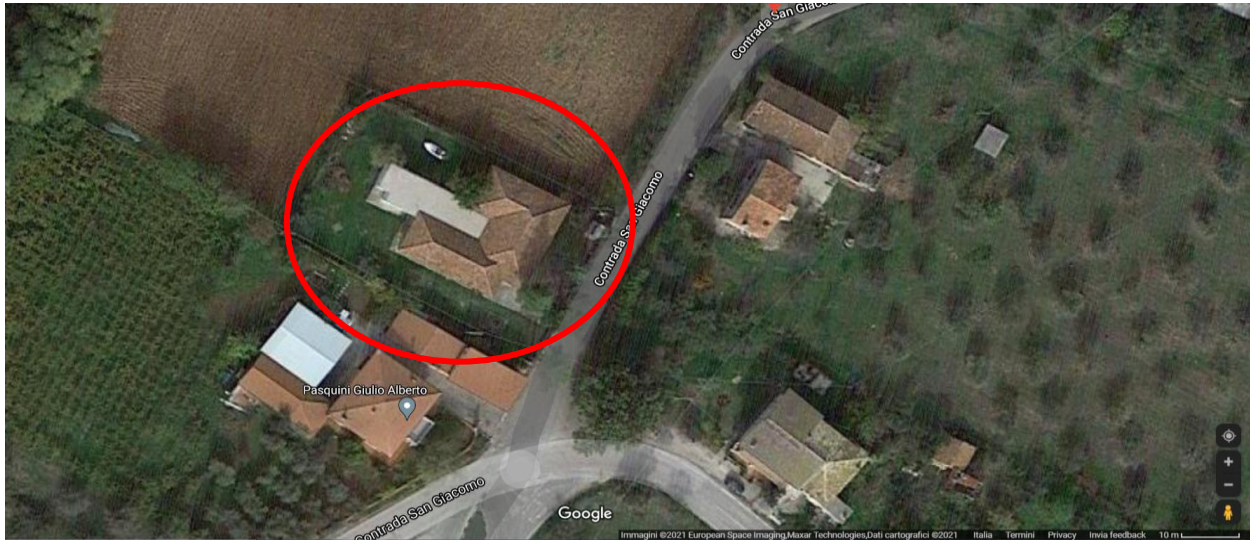
Prot. 5274

Rocca San Giovanni, 27/07/2021

RELAZIONE STIMA CANONE LOCAZIONE
IMMOBILE SITO IN C.DA SAN GIACOMO (ex scuola)
DESTINATO AD OSTELLO DELLA GIOVENTU'

1. Premessa

La presente ha ad oggetto la stima di edificio sito nel Comune di Rocca San Giovanni (CH) in C.da San Giacomo snc, individuato al N.C.E.U. con il mapp. 4086 del Fg. 19. – Categoria D/2 – Classe U – Rendita Catastale € 3'336,75. La sottoscritta, in qualità di Responsabile del Settore Assetto e Gestione del Territorio, ha ricevuto incarico dall'Amministrazione comunale di Rocca San Giovanni di procedere alla stima del canone di locazione dell'immobile sopraccitato.



2. Localizzazione e descrizione del bene

L'immobile denominato Ostello della Gioventù, originariamente nato come ex scuola delle contrade, è posto al piano terra ed ha una superficie commerciale interna di mq. 412 ed è dotato di corte esclusiva di 887 mq opportunamente recintata.

È inserito nel contesto rurale, in una posizione favorevole di accesso dalla strada comunale prossima ad una strada provinciale. con accesso diretto dalla Strada provinciale.



L'immobile, nell'ambito degli strumenti urbanistici vigenti, ricade nella zona da PRG: Zona F3 – Attrezzature di interesse generale (Art. 35 delle N.T.A.).



L'edificio localizzato in posizione favorevole, ed è dotato di ambienti interni così classificabili:

Spazi collettivi:	vano	mq
cucina	2	22,3
refettorio	3	33,74
refettorio	4	29,1
Spazi di collegamento:		
disimpegno	5	17,62
ripostiglio	7	7,22
ripostiglio	8	4
atrio	10	25,74
ripostiglio	14	11,71
portico	16	18,21
Servizi generali:		
centrale termica	1	8,05
camera	6	10,84
bagni	9	32,24
camera	11	26,05
camera	12	27,03

camera	13	27,2
camera	15	25,45

326,5 totale superficie utile

Il locale è attualmente dotato della seguente attrezzatura:

- Lavelli in acciaio inox ad uso cucina
- Forno
- Cappa
- Pensili da cucina
- Sedie e tavoli in legno
- Letti singoli, letti a castello e materassi
- Armadietti porta oggetti
- Scrivanie e sedie da ufficio

Il livello di finitura è buono, e nel sopralluogo effettuato le condizioni del fabbricato sono apparse buone, ma si necessita di tinteggiare le pareti e riprendere alcune zone d'intonaco. I pavimenti sono del tipo in graniglia. La struttura portante è ottenuta in muratura mista di laterizio e pietra con solai in latero cemento di tipo Sap. Esternamente le pareti risultano provviste d'intonaco civile eseguito con metodo tradizionale con finitura in tinta di colore bianco. Il tetto è costituito da un manto di tegole marsigliesi con disposizione a padiglione ordito con strutta lignea. I divisori sono realizzati in tavolato di laterizio forato allettati con malta cementizia. Gli intonaci interni sono di tipo civile con finitura più o meno liscia secondo gli ambienti.

La pavimentazione, realizzata per tutti gli ambienti con piastrelle in scaglie di marmo. I servizi igienici sono divisi per sesso e risultano provvisti di sanitari adeguati anche all'uso dei diversamente abili. Gli infissi sono costituiti da finestre in legno di abete laccate di colore bianche, provvisti di oscuranti interni dello stesso materiale e doppio vetro.

I locali oggetto della presente relazione presentano impianti tecnologici (elettrico, idrico, igienico-sanitario, termico). E' inoltre presente l'impianto antincendio. Sono da adeguare al tipo di attività che l'affittuario andrà a svolgere all'interno degli stessi. L'impianto di metanizzazione è presente e dotato di generatori e corpi radianti del tipo termosifoni, ma attualmente è sconnesso.





3. Stima del canone di locazione

La valutazione del canone di affitto è stata fatta secondo il criterio delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione nella sua reale consistenza.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Rocca San Giovanni in zona periferica (come nel caso di altri comuni limitrofi), non prevede quotazioni con destinazione terziaria, pertanto si è ritenuto opportuno assolvere come riferimento la zona del Centro abitato, che prevede un range che va da un minimo mensile di € 2,90 a un massimo di € 4,30 al mq di superficie lorda, come riportato di seguito.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: ROCCA SAN GIOVANNI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	700	1'050	L	2,90	4,30	N

- 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

Legenda

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Sempre tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima e facendo sempre riferimento ai valori dell'OMI, si ritiene di poter assumere il valore unitario di € 4,30 a mq/Mensili (Iva esente), oltre che il valore forfettario aggiuntivo dato dalla corte esterna.

Il più probabile valore di locazione del suddetto immobile risulta essere:

Edificio	mq. Lordi 412,00 x Euro/mq 4,30 = Euro 1.771,60
Corte esterna	mq. Lordi 1.268,00 x Euro/mq 0,50 = Euro 228,40

Pertanto il valore complessivo del capannone con relativa area di pertinenza viene stimato in complessivi **Euro 2.000,00**.

4. Conclusioni

Sulla base di quanto descritto precedentemente, la sottoscritta preso atto che l'importo del canone ammonta a circa **2.000,00 Euro/mese**.



**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
SETTO E GESTIONE DEL TERRITORIO
F.to Arch. Berardi Federica**

*“Firma autografa sostituita a mezzo stampa,
ai sensi dell'art. 3, comma 2 del d.lgs n. 39/1993”*