

**RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI
LOCAZIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA ECO-COMPATIBILE NEL
COMPLESSO "EX SIECI" A SCAURI DI MINTURNO (LT)**

Committente: Ente PARCO REGIONALE RIVIERA DI ULISSE

Scauri, lì 24.01.2017



Relazione di stima per la determinazione del canone di locazione della struttura ricettiva eco-compatibile nel complesso "Ex Sieci" a Scauri di Minturno (LT)

La sottoscritta Architetto Zaira DI ROCCO, con studio in Scauri via Capolino II n. 2, iscritta all'ordine degli Architetti della provincia di Latina al n° 616, ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione disponibile presso le Amministrazione preposte, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza del bene oggetto di stima, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, ha maturato il giudizio di stima che viene esposto ed argomentato nella presente relazione.

• **INDIVIDUAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE**

L'immobile è sito nel Comune di Minturno, località Scauri Via Appia n.266, all'interno dell'area "Ex Sieci", distinto in Catasto al Fg.33 di Minturno part.IIa n.25/parte e 26/parte, in corso di aggiornamento catastale.

L'area è ubicata in prossimità della porta sud del Parco di Gianola e del Monte di Scauri, istituito con Legge Regionale n. 15 del 13.02.1987, in zona "C", art. 8 - "Turismo naturalistico" e in particolare zona S.I.C. IT 6040023 e Z.P.S. IT 6040023.

L'immobile è costituito da un fabbricato con corte pertinenziale di circa mq 2.200, destinata a parcheggi, giardino, terrazze.



Immagine satellite localizzazione. SCAURI (LT)



Accessibilità, agglomerato edilizio



Localizzazione ambito. Accessibilità.

L'area è accessibile dalla Via Appia e dalla Via Lungomare, collocandosi quindi vantaggiosamente al centro della zona turistico-ricettiva dell'insediamento urbano di Scauri.

- **INFORMAZIONI SUL TITOLARE DEI DIRITTI REALI DELL'IMMOBILE**
- **PROVENIENZA**

L'immobile in oggetto è di proprietà del Comune di Minturno ed affidata in comodato d'uso all'amministrazione del Parco regionale Riviera di Ulisse [Comodato d'uso del C.C. Minturno n.28 del 27/7/2007 e successivo Comodato del 20/01/2011 registrato a Formia il 27/1/2011 n.57 S1 Atti Pubblici].

L'epoca di costruzione del corpo di fabbrica non è certa. Probabile che esso sia stato costruito in concomitanza con la fabbrica Ex Sieci, alla fine dell'ottocento.

L'immobile è stato oggetto di intervento di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo realizzato dall'Ente Parco Regionale Riviera di Ulisse "Realizzazione di una struttura ricettiva eco-compatibile nel complesso ex-Sieci di Scauri", intervento finanziato in parte con fondi del III Accordo di Programma Quadro "Aree Sensibili: parchi e

riserve"(APQ7) - Intervento n. 25 [Progetto definitivo approvato con Det.n.126 del 24/7/2006; Conferenza di Servizi del 27/7/2007 e 04/9/2007; Progetto Esecutivo approvato con Det.n.208 del 27/11/2007 e succ. Varianti in corso d'opera] ed in parte con POR Lazio 2007-2013. Attività II.4 "Valorizzazione delle strutture di fruizione delle aree protette"[Progetto definitivo approvato con Delibera C.S.n.16/CS del 24/4/2009; Progetto Esecutivo approvato con Det.n.148 del 09/7/2012 e succ. Varianti in corso d'opera].

- **SITUAZIONE CATASTALE**

L'immobile risulta censito al Catasto Edilizio Urbano nel Comune di Minturno (LT) al foglio 33 di Minturno part.III n.25/parte e 26/parte, in corso di aggiornamento catastale.

- **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'edificio e relativa corte pertinenziale è azionato nello strumento urbanistico vigente (PRG) del Comune di Minturno, in parte nella zona di "servizio per verde pubblico attrezzato e per parco", ed in parte nella zona di "servizio per attrezzature di interesse collettivo" nei cui ambiti le modalità di intervento sono regolate dagli artt. 30 e 31 della Normativa Tecnica del Piano Regolatore Generale.

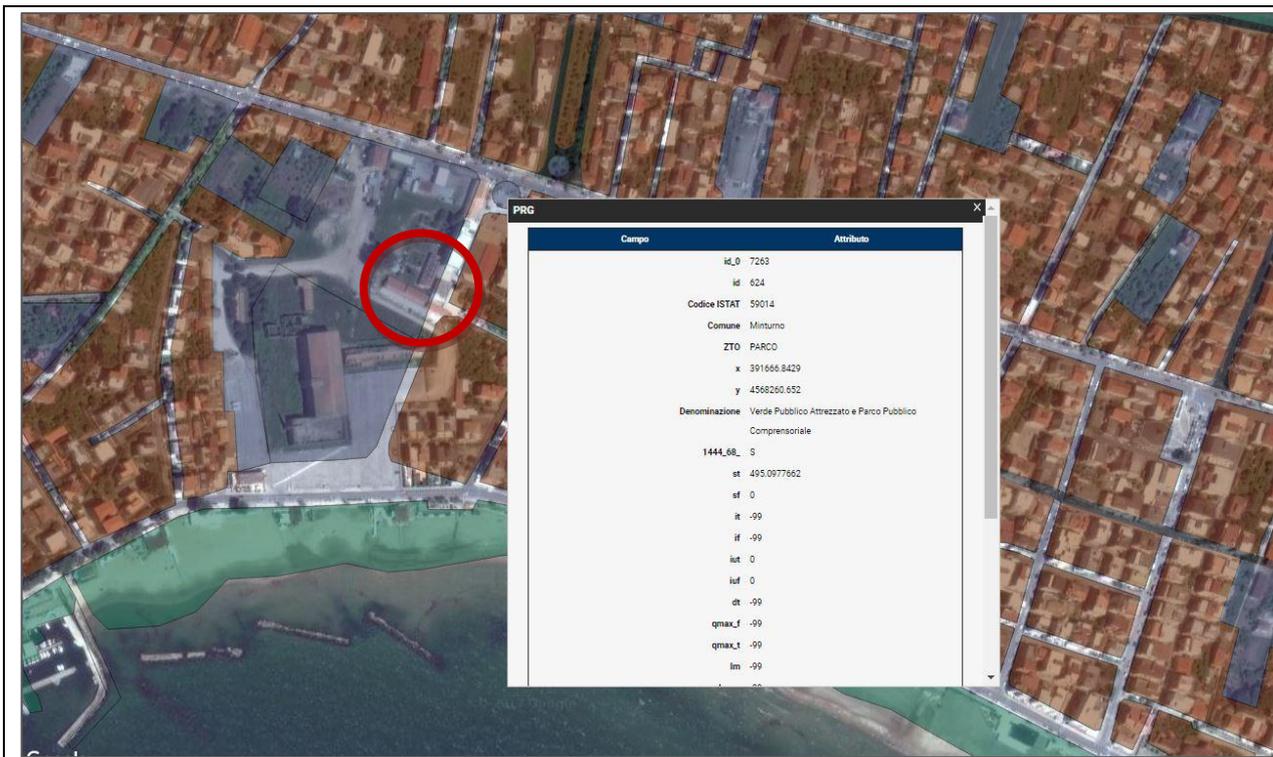
L'area ove ricade l'immobile è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al Titolo I Parte terza del D.Lgs 42 del 2004 in quanto rientra all'interno del perimetro del d.m. del 28 agosto 1959 (pubblicato in G.U. dell'11.09.1959), come si evince dalla Tav.E/1.5 del **P.T.P Ambito Territoriale n.14** (approvato con LL.RR- - 6 luglio 98 nn. 24 e 25 suppl. ord. N. 1 al BUR n. 21 del 30.7.98), e risulta inserita, nella Tav. E 3 / 4.5, nelle aree **"TS - Sub-sistemi morfologico-ambientali in prevalenza a contenuti naturali di alto valore paesistico e dotati di autonoma caratterizzazione"**: con tali zone ci si riferisce ad alcune grandi aree nelle quali sono presenti e si addensano valori ambientali di notevole livello e che esigono un governo attento della utilizzazione di tutto il territorio. Ricade inoltre nei terreni costieri compresi nella fascia della profondità di 300 ml dalla linea di battigia (art.142 D.Lgs 42/2004).

L'area non risulta vincolata per scopi idro-geologici a norma dell'art.1 del R.D. 30.12.1923 n.3267.

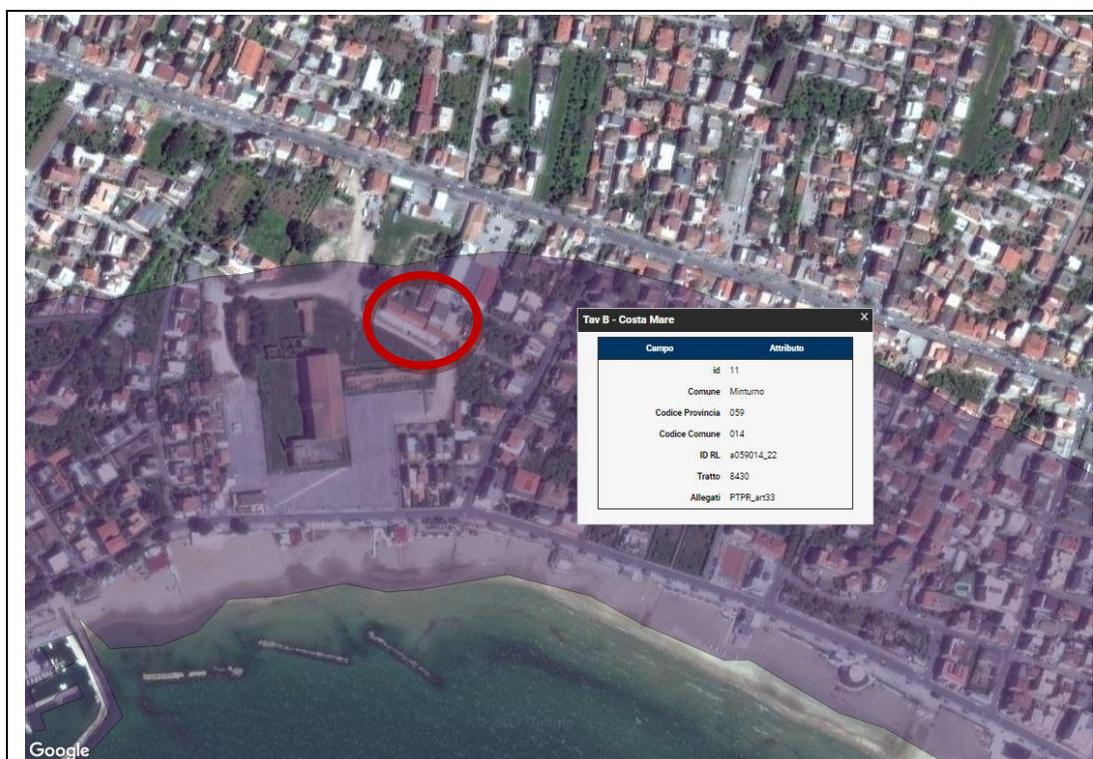
L'area di intervento, ai sensi del PTPR, adottato con D.G.R.L. n. 556 del 25 luglio 2007 e successivamente modificato ed integrato con D.G.R.L. n. 1025 del 21 dicembre 2007, ricade nelle seguenti aree:

Nella **TAV. B42 DEL P.T.P.R. LAZIO**:

- "Beni d'insieme, vaste località con valore estetico, tradizionale, bellezze panoramiche", ai sensi dell'art. 8 delle Norme del P.T.P.R. in virtù dei D.M. 28/8/1959 e D.M. 22/5/1985;
- "Costa del mare", ai sensi dell'art. 33 delle Norme del P.T.P.R.



STRALCIO P.R.G. VIGENTE (SOTTOZONA F)



STRALCIO P.T.P.R. - AREA VINCOLATA "COSTA DEL MARE"



- **DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL' IMMOBILE**

Gli obiettivi di conservazione e di riqualificazione architettonica sono stati coerenti con il mantenimento degli elementi originari: conformazione delle coperture, composizione architettonica, con alterazioni che non pregiudichino il valore tipologico e documentario.

L'immobile è costituito da un unico corpo di fabbrica (sup.coperta di circa mq 552 compresi collegamenti verticali e locale tecnico), di due piani fuori terra, la cui superficie lorda complessiva di mq 645, circondata da una corte dove si trovano parcheggi (mq 450), terrazze (mq 570) e giardino (mq 280).

L'edificio è frutto di intervento di restauro conservativo per la porzione di immobile a due livelli e di ristrutturazione per la porzione di immobile ad un livello. Le strutture portanti, per il corpo di fabbrica a due livelli, sono in muratura di mattoni, solai intermedi in laterocemento e copertura in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi. Le strutture portanti, per il corpo di fabbrica ad un livello, sono in c.a. e muratura di mattoni, solai intermedi in laterocemento e copertura in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi. Le facciate esterne sono tutte in mattoni faccia vista, materiale recuperato dalla fabbrica originale. Le aree esterne sono pavimentate in cotto e travertino.

I pavimenti ed i rivestimenti di bagni e cucina, del piano terra e primo, sono in ceramica smaltata. I serramenti sono in legno di colore noce.

I locali risultano occupati da arredi.

La struttura ricettiva è dotata, inoltre, di impianto fotovoltaico (15,5 kw), solare termico (per integrazione impianto produzione acqua calda), impianto di recupero acque grigie, compostaggio, irrigazione per le aree a verde.

FOTO ESTERNO:





La struttura ricettiva, è costituita come segue:

Un piano terra (di circa mq 540) dove si trovano la hall con angolo bar, la reception, la sala ristorante con gli annessi servizi igienici, sala esterna porticata (circa mq 85) e relativo locale cucina adeguato alle capacità ricettive, completo di dispensa e servizi igienici propri, n.6 camere di cui n.4 doppie ed una quadrupla.

Annesso all'edificio principale troviamo l'ampio terrazzo scoperto (circa mq 340), il giardino con parcheggio ed il locale tecnico porticato, situato alle spalle del vano ascensore.

Il piano primo (di circa mq 110) con n.4 camere di cui n.1 doppia, servite da vano scale ed ascensore.

Il tutto per una capienza di n. 18 posti letto. Le camere sono predisposte di impianto telefonico, citofono, ricezione TV, frigobar, impianto di termoregolazione ambientale autonomo e completo di servizio igienico completo di doccia, radiatore scaldasalviette, chiamata di allarme, impianto di aspirazione e con attacco per asciugacapelli a parete. Una camera, al piano terreno è accessibile ai fini della fruizione da parte di disabili; inoltre è presente, al piano terra, un bagno per disabili.

L'intero complesso è adeguato strutturalmente per l'eliminazione delle barriere architettoniche ai fini dell'accessibilità e della fruizione dei servizi interni da parte dei disabili. La sala ristorante, interna e quella esterna porticata, possono essere utilizzate, direttamente, per attività complementari proprie dell'albergo e della ristorazione, .

Le ampie aperture di cui dispongono i singoli vani contribuiscono a donare allo spazio interno un'eccellente luminosità ed areazione naturale, favorita altresì dalla posizione dell'immobile e dall'esposizione rispetto ai fabbricati limitrofi.

FOTO INTERNO:



CONSISTENZA DELL'IMMOBILE:

La superficie coperta, a destinazione commerciale, dell'immobile è costituita da n.2 livelli così distinti:

- Piano terra = Superficie commerciale mq 455 circa, superfici non residenziali (portici) mq 85 circa, (locale tecnico) mq 12;
- Piano primo = Superficie commerciale mq 110 circa;

L'immobile è inoltre dotato di spazi esterni e pertinenze, quali: giardino a verde (mq 280), terrazze in cotto (mq 570), aree a parcheggio (mq 450) per una superficie complessiva di circa 2.200 mq.

VALUTAZIONE

Considerazioni e criteri di stima.

Il quesito che si pone nella fattispecie riguarda la determinazione del valore minimo del canone di locazione in comune commercio ai fini in premessa dell'immobile sopracitato.

In siffatta situazione, la valutazione può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, che giunge al valore del canone di locazione applicando alla sua consistenza, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare nella località in cui è situato il bene per unità assimilabili a quella in esame, compensando attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti di riduzione o aumento sul valore di massima frequenza.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Nell'ambito del processo estimativo, perciò, la quotazione OMI, che appresso si allega, non può intendersi sostitutiva della stima puntuale, in quanto fornisce indicazioni di valore di larga massima.

La valutazione ufficiale (Agenzia delle Entrate), I semestre 2016, per la zona interessata è la seguente:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: LATINA
 Comune: MINTURNO
 Fascia/zona: Periferica/SCAURI -TRATTO VIA APPIA-VIA SIMONELLI
 Codice di zona: D2
 Microzona catastale n.: 2
 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	300	435	L	1,3	1,8	N
Negozi	NORMALE	550	1100	L	2,5	4,8	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](#)

I valori locazione minimi e massimi riportati sono (€/mq x mese):
€ 2,5 Min - € 4,8 Max

Si è proceduto quindi alla verifica delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Tra le condizioni intrinseche o interne del fabbricato sono state considerate: la consistenza complessiva; il grado di finitura; lo stato di conservazione e di manutenzione; i servizi igienici e le comodità; l'orientamento; l'estetica; la dimensione dei vani; l'età della costruzione; la stabilità; le superfici esterne che guardano sulla strada o panorama, ecc.

Tra le condizioni estrinseche o esterne del fabbricato sono state considerate: la salubrità della zona; il collegamento e la prossimità rispetto ai servizi (mercati, uffici, affari, stazioni, ecc.); l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas e di acqua potabile; l'ubicazione rispetto alle maggiori arterie stradali, a piazze o a strade secondarie; in definitiva, tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile l'attività correlata.

Stabiliti i valori minimi e massimi di locazione (da ricerche in sito e verificate in base alle valutazioni di borsini ufficiali, quali l'agenzia delle entrate), dai quali estrapolare il valore medio di locazione dell'immobile oggetto di stima si sono eseguite le relative aggiunte e detrazioni.

I coefficienti correttivi di cui si è tenuto conto sono: orientamento-esposizione (ORIEP), taglio (TAG), superfici pertinenti-accessorie (SNR), distribuzione (DIS), luminosità (LUM), vetustà (VET), finitura (FIN), manutenzione (MAN), impianti (IMP),

efficienza energetica (EFF), parcheggio (PAR), trasporti (TRAS), traffico (TRAF), zona (ZON), ecc...

Il valore medio di locazione dell'immobile sarà uguale allora al valore di riferimento della zona, ritenuto idoneo per le categoria dell'immobile, moltiplicato con i coefficienti correttivi.

La stima del canone di locazione dell'immobile sarà data dal prodotto di tale valore minimo di locazione e la superficie commerciale (che tiene conto delle percentuali di detrazione per le superfici non residenziali: balconi, terrazze, giardini, porticati, ecc...).

Superficie Utile Commerciale (PT + P1) = (370,20+81,80)=mq 452;

Superficie non residenziale = (portico) mq 85;

Superficie pertinenze (terrazza fronte - giardino - locale tecnico) = mq 632.

Superficie commerciale : 452 mq + (sup.portico = 40% di 85 mq) 34 mq + (sup.pertinenze = 10% della sup.corte 632 mq) 63,2 mq = MQ 549,2.

Coefficiente correttivo : 1,046 (ORI-ESP=1,00; TAG=0,90; SNR=1,20; LUM=1,05; VET=1,00; FIN=1,00; MAN=1,00; EFF=1,20; PAR=1,00; TRAS=1,00; TRAF=1,20; ZON=1,00)

Il valore del canone di locazione medio individuato dai Bollettini Ufficiali, per la zona interessata è (€/mq x mese): € 3,65 (2,5Min - € 4,8 Max)

Pertanto, il:

Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile :
con Valore di riferimento (considerate le caratteristiche dell'immobile) = €/mq x mese 3,65
 $3,65 \times 1,046 = 3,82 \text{ €/mq}$

Importo stimato CANONE DI LOCAZIONE= 3,82 (€/mq x mese)x 549,2 (mq) =

2.097,94 (Euro x mese)

Tanto la sottoscritta ha ritenuto utile relazionare per evidenziare tutti gli elementi allo svolgimento dell'incarico ricevuto.

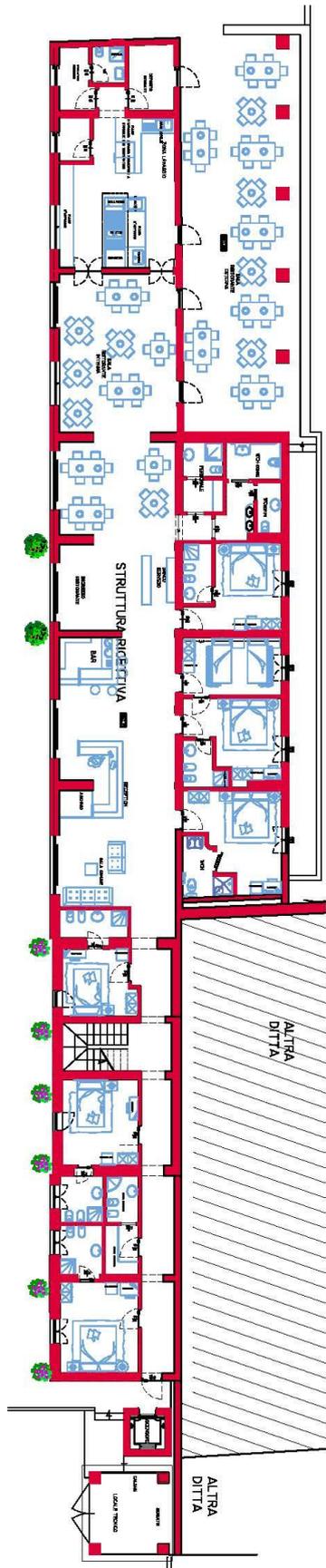
Scauri, lì 24.01.2017

il tecnico
(Arch. Zaira Di Rocco)

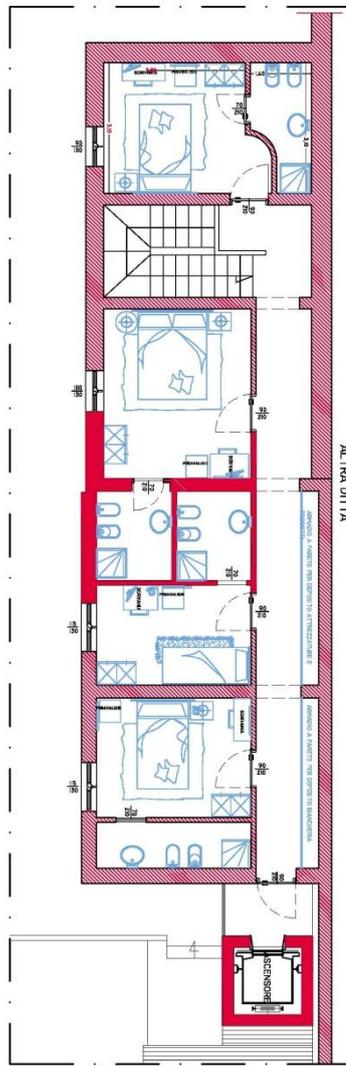


ALLEGATI:

- PLANIMETRIE RELATIVE ALL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE.



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO