



RELAZIONE TECNICA DI STIMA E DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

MATTATOIO COMUNALE: FOGLIO 19 PARTICELLA 502/2

PREMESSA

L'immobile oggetto di stima è ubicato in C.da Brignano, a valle del centro abitato, e risulta identificato in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 19, particella n. 502 sub. 2, cat. E/9, con rendita catastale pari ad € 7.275,75.

Lo stesso è stato realizzato a seguito del finanziamento dell'ex I.G.Z.T. con Decreti n. 6010 dell'1/09/1987 e 1734 del 5/07/1989.

Il Comune di Contessa Entellina è proprietario dell'immobile oggetto della presente giusto Provvedimento di esproprio effettuato in sede di realizzazione e presente nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobili comunali.

L'Amministrazione intende vendere detto immobile, in quanto considera opportuno che lo stesso venga utilizzato principalmente per la destinazione originaria e/o per attività comunque attinenti la zootecnia o l'agricoltura e artigianato, al fine di agevolare e valorizzare le attività principali legate al territorio ed ovviare anche al deterioramento ulteriore della struttura causato dal disuso. Non è precluso altresì l'uso diverso da quello originariamente previsto.

L'immobile risulta già dotato di autorizzazione allo scarico n. 7105 rilasciata in data 08/10/2004, e successiva certificazione di agibilità n. 7107 di pari data.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile è costituito da una elevazione fuori terra, e per la destinazione d'uso originaria, all'interno è composto da:

- n. 2 ingressi (personale ed animali)
- n. 3 stalle (bovini, suini ed ovini)
- n. 2 W.C.
- ufficio Veterinari
- spogliatoi
- deposito e amministrazione
- pesa aerea
- cella frigo
- macchine
- n. 2 sale macellazione
- tripperia
- contumaciale
- impianto di depurazione autonomo;

La superficie complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a mq. 4.690,00, di cui mq. 639,00 di superficie coperta dell'immobile e pertinenze e mq. 4.051,00 di pertinenza esterna delimitata da muretti in c.a., recinzione paletti in ferro e rete metallica con pavimentazione in asfalto.



Le condizioni generali risultano essere discrete anche se necessita di interventi di manutenzione per poterlo rendere completamente fruibile.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il valore minimo del canone di locazione, normalmente è dato dal 10% del valore catastale calcolato sulla base della valutazione automatica.

Considerando che per l'immobile in questione, non si può procedere ad una stima comparativa e che la richiesta di mercato sul territorio, non solo nel comune di Contessa Entellina è molto bassa, si sceglie di calcolare il 5% del valore catastale ottenuto, depurato del deprezzamento per vetustà.

Rendita catastale = €. 7.275,75

Moltiplicatore catastale categoria E = 40,80

Valore catastale = rendita catastale x moltiplicatore catastale

Valore catastale = €. 7.275,75 x 40,80 = €. 296.850,06

Considerata la vetustà dell'immobile e relative pertinenze, si considera un abbattimento del 65% del valore catastale, su cui calcolare il canone di locazione annuo.

Valore deprezzamento = €. 296.850,06 x 65% = €. 192.952,54

Valore catastale reale = €. 296.850,06 – €. 192.952,54 = €. 103.897,52

Il valore dell'immobile viene arrotondato ad €. 104.000,00

Contessa Entellina, lì 11/05/2021

Il tecnico

f.to arch. Maurizio Parisi