



COMUNITA' MONTANA ALBURNI

(Controne – SA)

UFFICIO TECNICO

RELAZIONE DI STIMA E VALUTAZIONE IMMOBILE



Controne, luglio 2018.



IL TECNICO

Geom. Vincenzo Costantino

PREMESSA

L'immobile oggetto della presente relazione di stima per la sua locazione, rientra nel patrimonio immobiliare disponibile della Comunità Montana Alburni, lo stesso allo stato risulta libero da vincoli con terzi.

La presente viene eseguita con riferimento alla deliberazione n. 28 del 16/05/2018 della Giunta esecutiva, con la quale la giunta medesima ha espresso la volontà di provvedere alla locazione dell'immobile in argomento, al fine di garantire sia la sua continua manutenzione, sia la sua valorizzazione in un'ottica di promozione e sviluppo delle politiche turistiche e culturali del comprensorio comunitario, con conseguente impulso all'economia locale. Lo scopo della stima è quello di stabilire un adeguato canone di fitto che possa costituire "base di offerta", procedura che prospetta il vaglio dei soggetti interessati

L'immobile oggetto di locazione, ex mulino, è ubicato in agro del Comune di Controne, non risulta accatastato ed insiste sulla particella n. 123 del foglio di mappa n. 7. E' posizionato in adiacenza all'area del Parco Turistico delle Sorgenti, di proprietà del Comune di Controne, e al Fiume Calore.

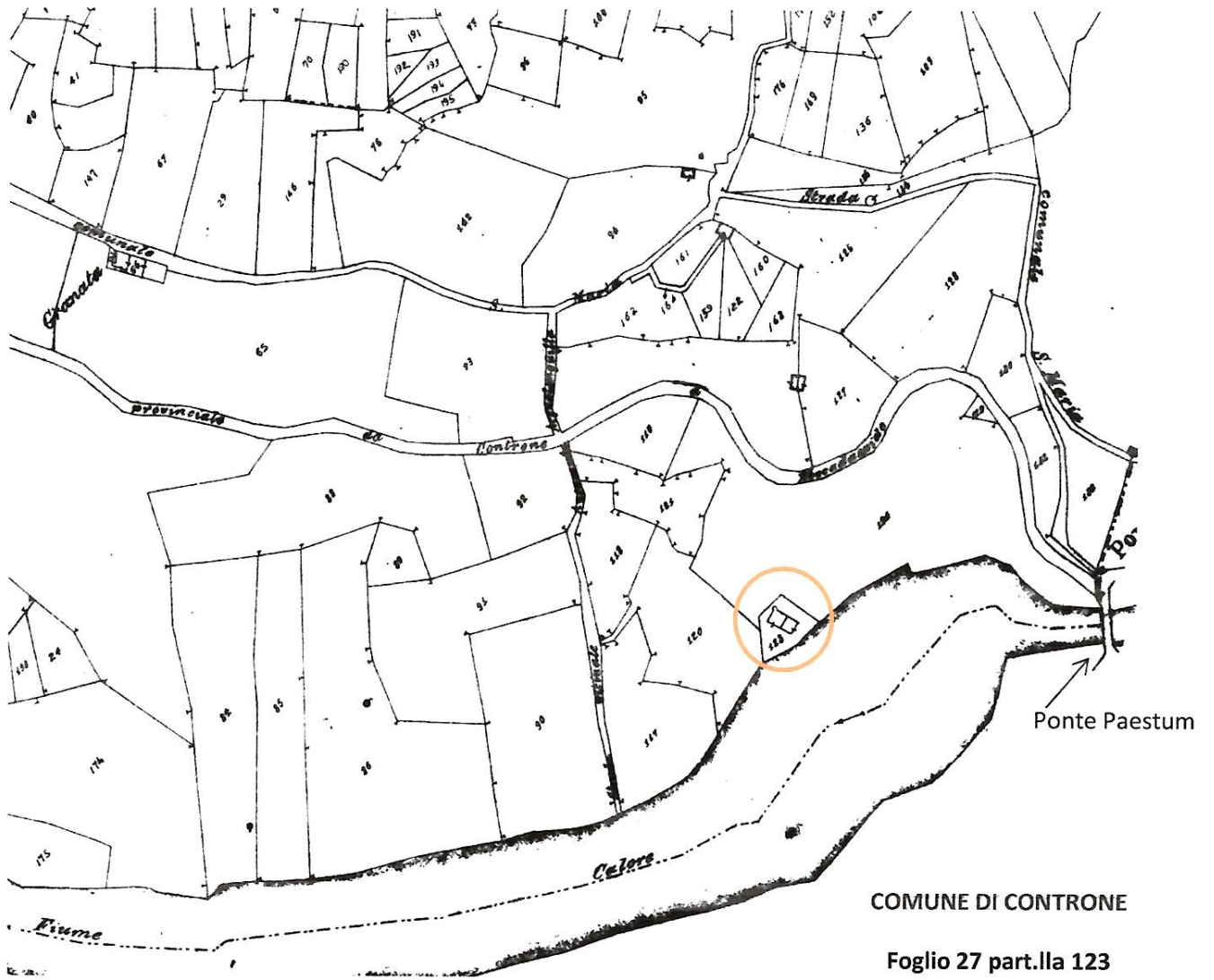
Il complesso è stato realizzato, presumibilmente, all'inizio del 1900 per servire il territorio sprovvisto di mulini e che potessero utilizzare l'energia idraulica a costo zero per la trasformazione del grano.

E' stato recentemente ristrutturato dalla Comunità Montana Alburni ed attualmente non viene utilizzato.

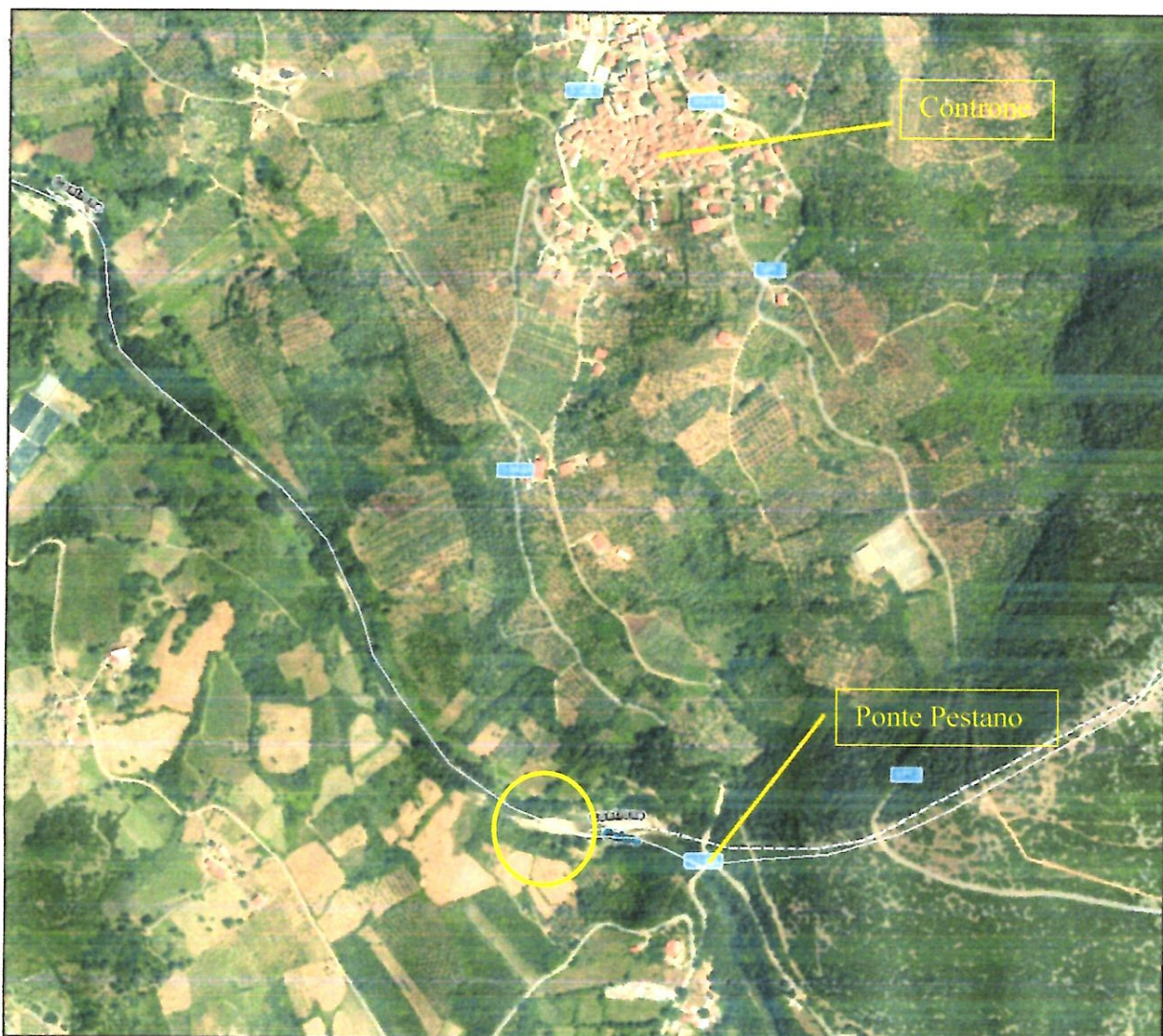


[Handwritten signature]

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

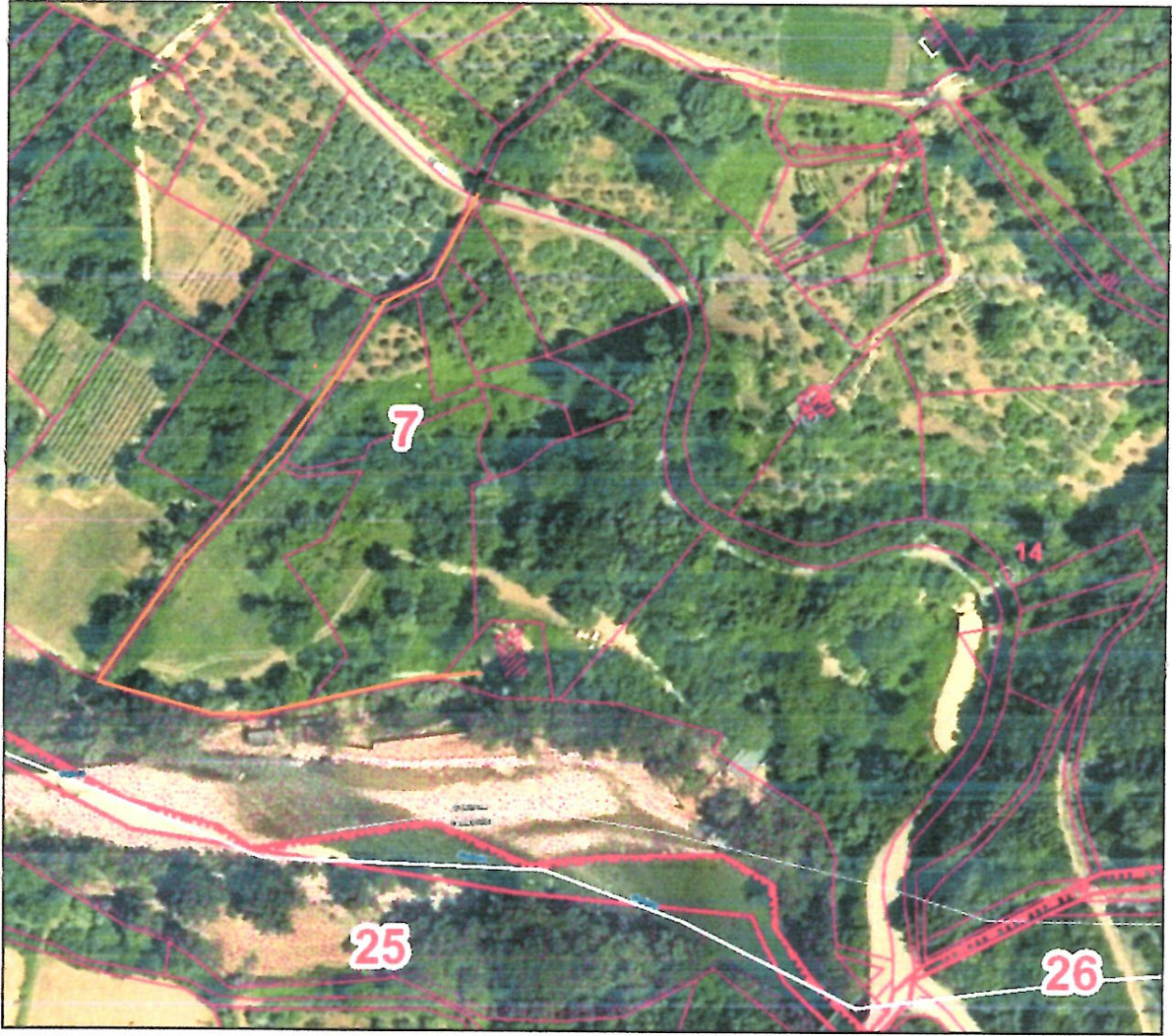


STRALCIO CATASTALE



Area di riferimento

COROGRAFIA



Accesso all'immobile attraverso la via comunale Antamata e i sentieri
lungo il Fiume Calore

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato, di forma rettangolare, si compone di:

- piano seminterrato per tutta l'impronta del rettangolo di sedime;
- piano fuori terra che occupa una porzione del rettangolo di sedime;
- area scoperta destinata a pertinenza.

La struttura dell'intero complesso è in muratura portante con pietrame calcareo, recentemente ristrutturato e adeguato dal punto di vista sismico. Gli spessori della muratura sono variabili da 70 cm a 50 cm.

E' dotato di impianto elettrico, ma non di servizi igienici e né di allaccio idrico. Per il funzionamento dell'impianto elettrico occorre provvedere ad attivare la relativa utenza.

L'accesso all'immobile avviene attraverso la strada comunale Antamata ed i sentieri, realizzati dalla Comunità Montana, che si sviluppano lungo il fiume Calore, come si può evincere dallo stralcio della corografia prima riportato..

Allo stato, nel contesto, il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione. Necessita comunque di interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento, riguardanti in particolare modo:

- 1) la copertura, con il ripristino dei canali di gronda e dei discendenti e la sistemazione di parte del manto delle tegole, attualmente spostate dalla loro sede originaria;
- 2) l'installazione di una nuova porta in legno all'ingresso dei locali posti a piano terra, la quale non risulta più essere presente;
- 3) la sistemazione della porta in legno del locale posto al primo piano.

STIMA DEL BENE

La valutazione del canone di locazione dell'immobile in argomento si presenta difficilmente percorribile qualora si intenda pervenire al risultato mediante un ipotetico bilancio di gestione economica, rispetto alle attività a farsi, come indicate dalla Giunta Esecutiva nella propria deliberazione di indirizzo in premessa richiamata (risultando, tra l'altro, stagionali).

Pertanto, si adotta il metodo sintetico-comparativo che consente comunque di giungere al probabile valore del canone di un bene immobile raffrontando i canoni di mercato praticati nella zona per beni di caratteristiche compatibili e tenendo conto dei fattori propri (intrinseci) e di quelli esterni.

Per la determinazione del più probabile canone di locazione da applicare a base di offerta si fa riferimento, pertanto, all'attuale canone che gli uffici preposti del Comune di Controne hanno determinato per l'affidamento in gestione dell'area attrezzata con annesse strutture, denominata Parco Turistico delle Sorgenti, il quale risulta essere di € 5.000,00 annui, aumentati annualmente del 20%.

Considerato che le intenzioni dell'Ente sono quelle di destinare detta struttura ad attività turistico e socio culturale, quindi le medesime per le quali è destinato il Parco Turistico delle Sorgenti, si ritiene, in base, alla consistenza dell'immobile, sicuramente meno importante rispetto al Parco Turistico, al fatto che è privo dei servizi igienici e ad un accesso non proprio comodo, di ribassare il canone come sopra determinato del 50%.

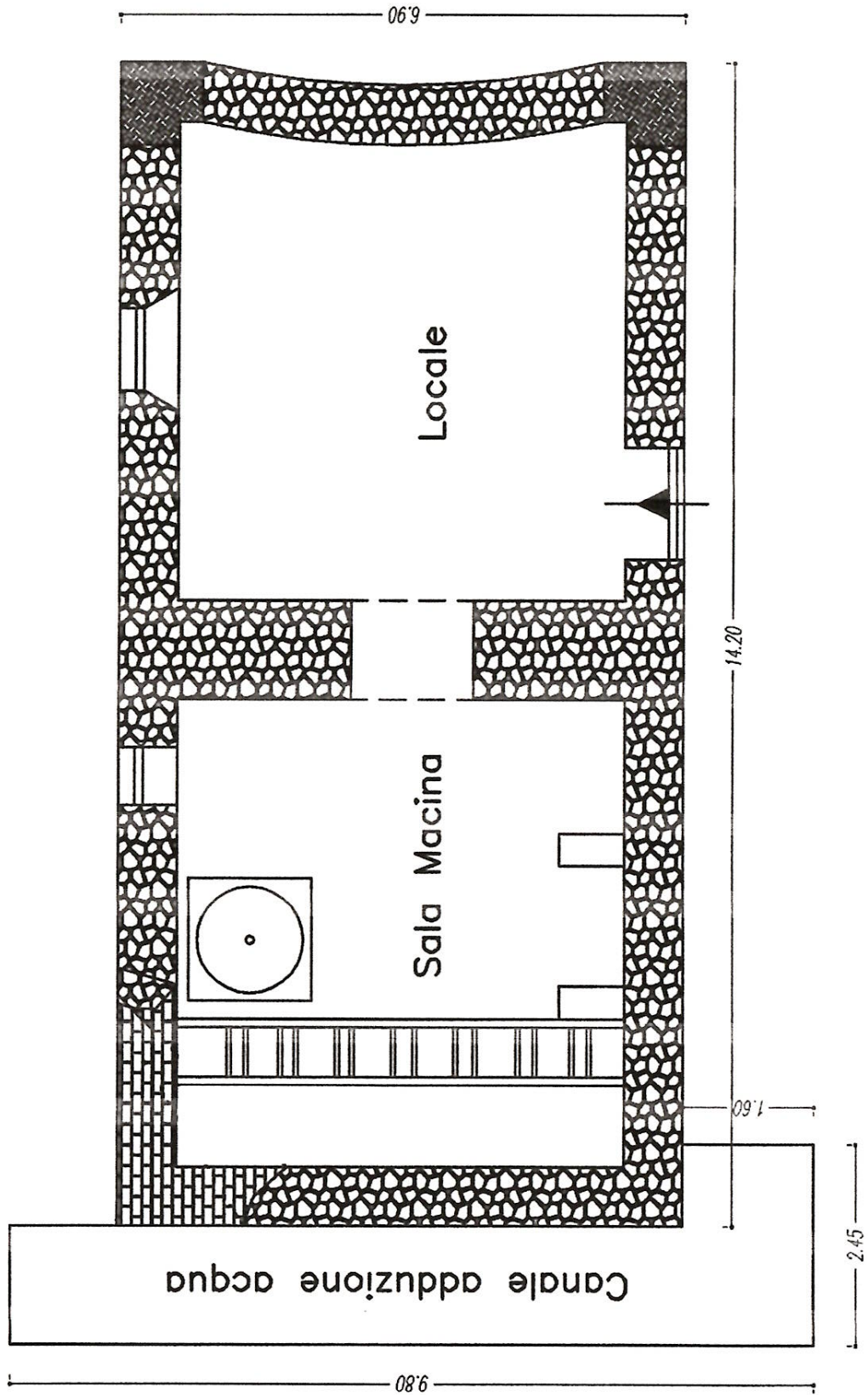
L'importo, quindi, da porre a base di offerta per la locazione dell'immobile in argomento è di € 2.500,00 annui.

In allegato si riporta anche il computo metrico estimativo degli interventi di manutenzione straordinaria da realizzarsi.

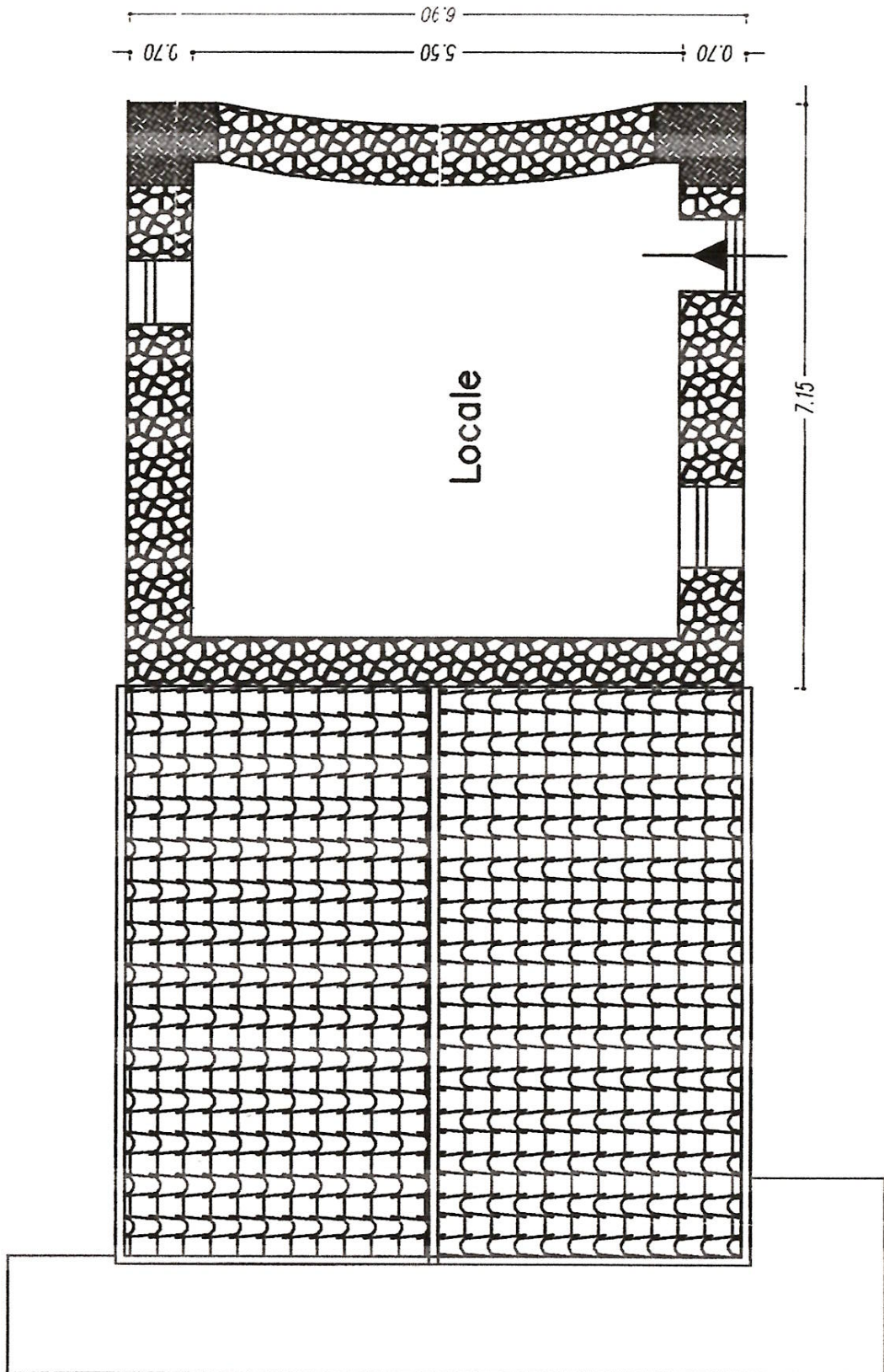


PLANIMETRIE

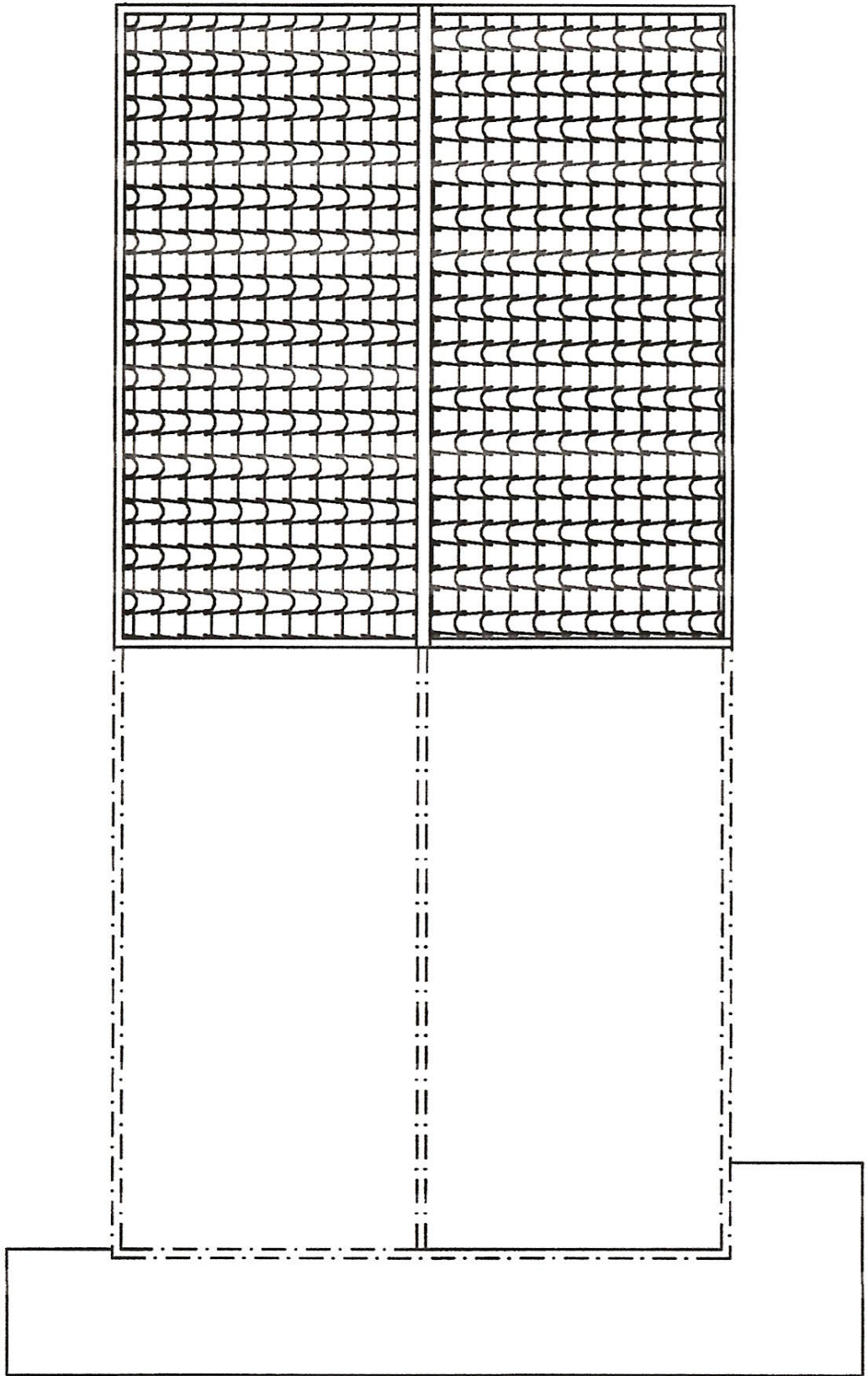
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA COPERTURA



FOTO



Prospetto ovest 1



Prospetto ovest 2



Prospetto ovest 3



Prospetto sud ovest 1



Prospetto sud ovest 2



Prospetto sud est



Prospetto sud est 1



Prospetto sud est



Prospetto est



Prospetto nord est



Prospetto nord



Prospetto nord ovest



Locali interni



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Interventi riguardanti la manutenzione straordinaria dell'immobile oggetto di locazione, ex mulino, ubicato in agro del Comune di Controne, sulla particella n. 123 del foglio di mappa n. 7.

N.	Art.	Descrizione	DIMENSIONI			Quantità	IMPORTI	
			par.ug.	lungh.	largh.		H/peso	Unitario
1	E.11.70.30 ^{gr}	Canali di gronda, scossaline, converse e compluvi in lamiera comunque lavorati e sagomati, compresi gli oneri per la formazione di giunti e sovrapposizioni, le chiodature, le saldature, i pezzi speciali per raccordi, il taglio a misura, gli sfridi, il tiro e calo dei materiali, le staffe di ferro poste ad interesse non superiore a 1,00 ml, le legature con filo di ferro zincato, le opere murarie, la verniciatura con minio di piombo o antiruggine, i ponti di servizio fino a 4,0 m dal piano di appoggio, e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Misurato al metroquadrato di sviluppo: In rame da 8/10	4	7,00	0,80	22,40		
Totale						22,40	€ 72,63	€ 1 626,91
2	E.11.70.20.f	Pluviali e canne di ventilazione in lamiera dello spessore non inferiore a 8/10 mm o in PVC serie pesante di qualsiasi diametro, posti in opera a qualunque altezza; compresi oneri per pezzi speciali, saldature, collanti, giunzioni, sfridi, cravatte di ferro, opere murarie, tiro e calo dei materiali, verniciatura con minio di piombo o antiruggine delle lamiere, ponti di servizio fino a 4,0 m dal piano di appoggio, e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte In rame, diametro 80	4	3,00		12,00		
		Prospetto Ovest - Prospetto est	4	6,00		24,00		
Totale						36,00	€ 37,55	€ 1 351,80
3	N.P.	Sistemazione manto di copertura con tegole già presenti in loco, da realizzarsi contestualmente alla posa in opera dei canali di gronda e dei pluviali a corpo	1			1,00		

		Totale		1,00	€ 300,00	€ 300,00
4	E:18.10.10.D	Portone esterno di ingresso in legno, a due o più partite, di qualsiasi luce, costituito da telaio maestro (minimo 12x8 cm) fissato sulla muratura con robusti arpioni e la parte mobile intelaia (minimo 10x6 cm) e collegata da fasce intermedie di uguale sezione, impiallicciato sulle due facce per uno spessore complessivo finito di 4,5 cm coneventuali riquadri bugnati, compresi e compensati nel prezzo mostre interne ed esterne, cornici, cerniere in ottone pesante, due robusti paletti, serratura di sicurezza a 3 o più mandate, chiavi, catenaccio, pomo e maniglia in ottone o metallo cromato, copribattute e ogni altro onere e magistero, per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte; fornito e posto in opera, esclusa laverniciatura - piano seminterrato interrato Legno di douglas	1,20	2,40	2,88	
		Totale			2,88	€ 1 034,93
5	N.P.	Sistemazione portone esterno di ingresso in legno 1° piano a corpo	1		1,00	
		Totale			1,00	€ 200,00
6	E:21.40.50.a	Verniciatura su superfici in legno già preparate, con due strati di vernice di cui una di fondo ed una di finitura a perfetta copertura, di qualsiasi colore lucido o opaco, compresi il tiro e il calo dei materiali, i ponti di servizio fino a 4 m dal piano di appoggio e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Portoni esterni Finestre	2	1,20	2,40	5,76
		Totale	4	1,20	1,50	7,20
		Totale complessivo			12,96	€ 8,37
						€ 4 622,12



Il Tecnico
Geom. Vincenzo Costantino