



CITTÀ DI LIGNANO SABBIAADORO

PROVINCIA DI UDINE

Viale Europa, 26 – 33054 Lignano Sabbiadoro (UD) – codice fiscale 83000710307

SETTORE LAVORI PUBBLICI- MANUTENZIONI e PATRIMONIO

PERIZIA DI STIMA

L'immobile oggetto della presente stima, di proprietà comunale e facente parte del patrimonio disponibile dell'ente è inserito all'interno del complesso immobiliare Parkint tra le pubbliche vie Latisana ed Amaranto.

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale indire una procedura per locare l'immobile da adibire a somministrazione di alimenti e bevande e vendita di generi non alimentari.

1. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Zona: centrale a prevalente destinazione residenziale
Accessibilità dalla rete stradale locale: buona
Accessibilità ai mezzi pubblici di trasporto: ottima
Fruibilità ai servizi atti alla residenza: discreta
Fruibilità di parcheggi in zona: sufficiente
Giudizio complessivo sulla localizzazione: sufficiente

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

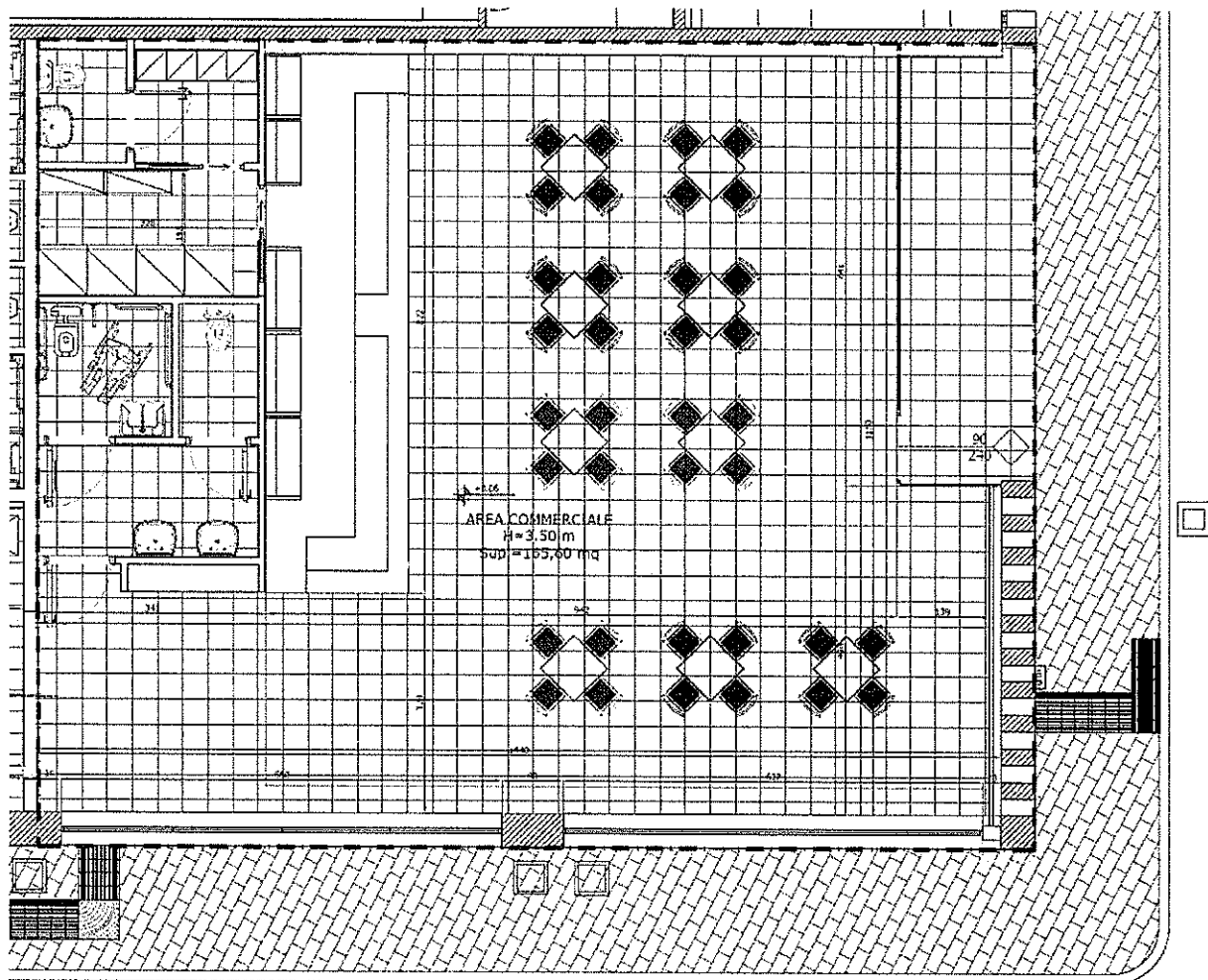
L'immobile è stato realizzato a cavallo degli anni 1980 –1990 ed a seguito della convenzione per l'attuazione del Piano particolareggiato parcheggio multipiano "Parkint" e del terminal autolinee, con atto a firma del notaio Giovanna Menazzi in data 26.07.2016 rep. n. 13615 raccolta 11113 sono state cedute porzioni immobiliari per la realizzazione del nuovo terminal e relativi spazi ad uso commerciale al Comune di Lignano Sabbiadoro.

Con determinazione n. 554 del 21.07.2017 veniva approvato il progetto esecutivo per la realizzazione della nuova autostazione del trasporto pubblico nel Comune presso l'area "Parkint" e dei relativi spazi ad uso commerciale.

3. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

In ottemperanza alla succitata determinazione il locale ad uso commerciale da abibire a somministrazione di alimenti e bevande e vendita di generi non alimentari è stato rimesso completamente a nuovo ed è così composto:

- area commerciale	mq. 165,60;
- locali di servizio	mq. 12,00
- servizi igienici per l'utenza	mq. 12,50



La presente valutazione si basa su procedimento comparativo con immobili di stessa consistenza ubicati nella stessa zona dalla quale si evince che il valore di mercato per la locazione è pari ad **€ 2.450,00 mensili** in base ai valori dedotti dal Borsino Immobiliare, dalla banca dati dell'agenzia delle Entrate e dalle pubblicazioni su Immobiliare.it.

Considerato che per la determinazione del canone incidono dei fattori di merito e che lo stesso può essere ridotto nella misura massima del 30% per il mancato avviamento commerciale e di ulteriore massimo 30% per la posizione poco favorevole al commercio della zona che viene considerata prevalentemente residenziale e quindi troppo decentrata per l'uso commerciale, oltre al fatto che i locali vengono assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (privi di ogni arredo che sarà a totale carico dell'aggiudicatario).

Tutto ciò premesso sulla base delle considerazioni sopramenzionate per i locali in oggetto il canone di locazione da mettere a base d'asta si può quantificare in **€ 980 mensili pari ad € 11.760 annui**.

Il valore, più basso di quanto risulterebbe dall'indagine di mercato risulta corretto se si considera che tale canone posto a base di gara, sarà oggetto di valutazione da parte del mercato che ne stabilirà il reale valore commerciale della locazione.

Lignano Sabbiadoro, li 26.02.2019

Il Dirigente Area Tecnica
Città di Lignano Sabbiadoro
Dirigente Area Tecnica
Arch. Paolo LUSIGNI