



COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

4° SETTORE SERVIZI DI STAFF
2° SERVIZIO PROVVEDITORATO – ECONOMATO- PATRIMONIO E
FINANZIAMENTI

RELAZIONE TECNICA E STIMA CANONE LOCATIVO

Lotto 1: Locale ubicato in Corso G. Matteotti n. 31

La porzione di immobile, censita al Catasto Urbano del Comune di Pontedera nel Foglio 12, Particella 151, Sub 1, Cat C/1 (negozi e botteghe), Classe 10 ha una consistenza di circa mq 32, è costituita da locale di accesso e altro locale retrostante. Il fondo, che attualmente è destinato a pizzeria, risulta, in buono stato di manutenzione ed è provvisto di dotazioni tecniche e impiantistiche attualmente funzionanti e conformi ai requisiti prescritti all'epoca di costruzione.

Lotto2: Locale ubicato in Corso G. Matteotti n. 41

La porzione di immobile, censita al Catasto Urbano del Comune di Pontedera nel Foglio 12, Particella 151, cat C/1 (negozi e botteghe) ha una consistenza di circa mq 42.

Risulta composta da ampio locale d'ingresso dove viene svolta l'attività di parrucchiere. Il fondo risulta, in buono stato di manutenzione ed è provvisto di dotazioni tecniche e impiantistiche attualmente funzionanti e conformi ai requisiti prescritti all'epoca di costruzione.

Lotto 3: Locale ubicato in Corso G. Matteotti n. 45

La porzione di immobile, censita al Catasto Urbano del Comune di Pontedera nel Foglio 12, Particella 151, Sub 5 e sub 6 cat C/1 (negozi e botteghe), Classe 10 ha una consistenza di circa mq 39,00.

Risulta così composta: ampia zona ingresso dove viene attualmente svolta attività di edicola e tabacchi e magazzino/bagno sul retro. I locali si trovano in buono stato di manutenzione in quanto ristrutturati di recente con dotazioni tecnico impiantistiche funzionanti e conformi.

CONSIDERAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE E CRITERIO DI STIMA

Dai sopralluoghi effettuati risulta che, rispetto alle planimetrie catastali, risalenti all'anno 1955, si riscontrano lievi difformità.

Tutti i 3 fondi fanno parte del medesimo complesso immobiliare "Palazzo Stefanelli" e quindi hanno medesime caratteristiche costruttive, ubicazione, collocazione nel tessuto urbano, potenziali destinazioni d'uso e sono, come verificato da appositi sopralluoghi, sostanzialmente assimilabili per stato di conservazione e dotazioni.

Per questo motivo si ritiene opportuno effettuare una stima unitaria del canone locativo al mq/mese.

L'UTOE in Zona 1B1a Zona A sottozona: A, insediamenti di particolare valore storico, architettonico, urbanistico o ambientale - con destinazioni urbanistiche ammesse sulla base delle Norme Tecniche di Attuazione applicabili all'Art. 6.1 e Art. 23.A



Gli attuali canoni come rilevati dalle quotazioni OMI B1 in cui si trovano i fondi variano da un minimo di euro 5,9 ad un massimo di 11,5 euro/mq/mese.

Tuttavia, in applicazione di un criterio empirico derivante dall'osservazione diretta, stante i flussi di persone che lo attraversano, l'attrattiva dai fondi commerciali collocati su Corso Matteotti è molto superiore alla quotazione media dei fondi ubicati nelle altre arterie del centro -anche limitrofe- ubicate nella medesima microzona Omi B1 (rappresentata in rosso nell'immagine di cui sopra).

Anche dalle informazioni reperite dalle principali agenzie immobiliari che operano sul territorio si può stimare un valore doppio rispetto alle quotazioni OMI di fascia.

Quindi tutto ciò considerato si ritiene congruo il seguente canone locativo/mq:

Quotazione sulla base dei valori Omi: 10 euro mq/mese

Correttivo per la particolare ubicazione in Corso Matteotti +100%

Canone locativo mq/mese: euro 20

Sulla base delle superfici predette si ottengono i seguenti canoni annuali:

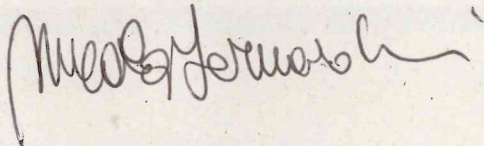
-Lotto 1: mq 32* 20 euro/mq* 12 mesi = 7.680,00 euro

-Lotto 2: mq 42* 20 euro/mq * 12 mesi = 10.080,00 euro

-Lotto 3: mq 39* 20 euro/mq * 12 mesi = 9.360,00 euro

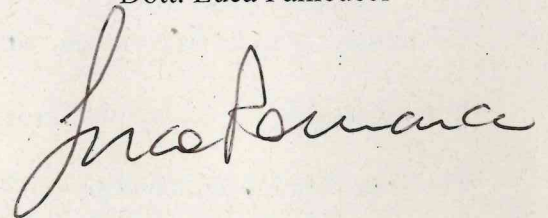
Il Tecnico

P.E. Nicola Bernardeschi



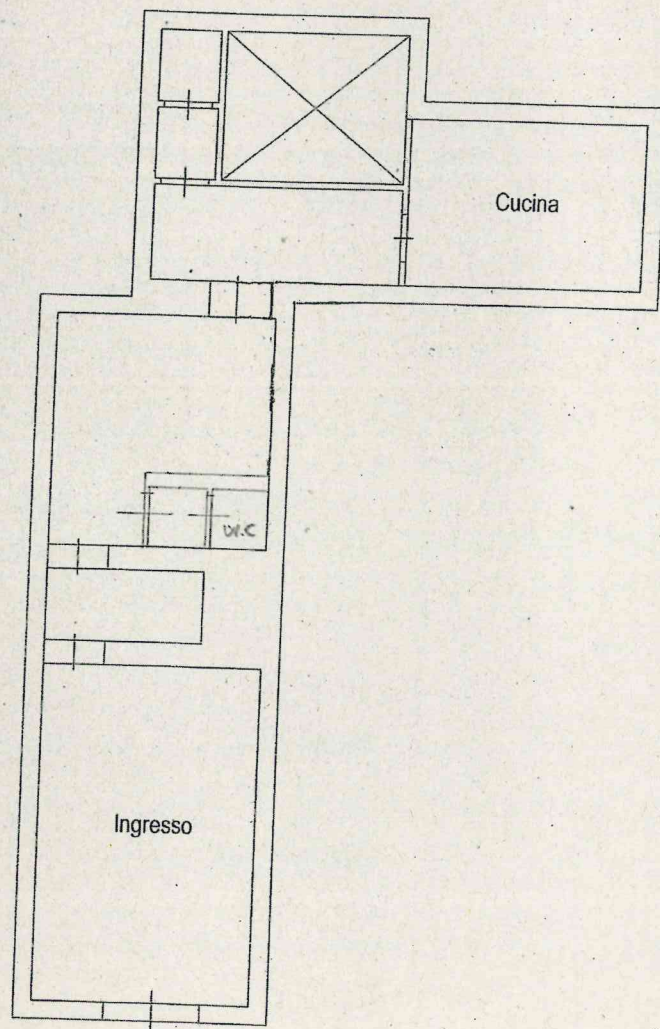
Il Funzionario P.O.

Dott. Luca Panicucci

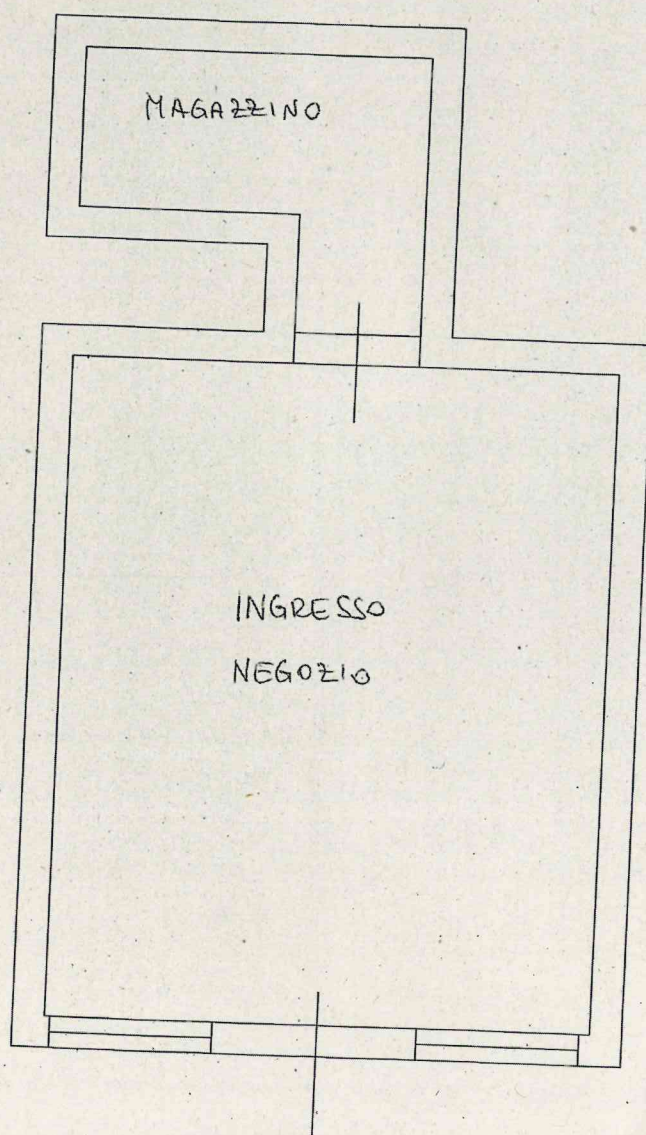


PLANIMETRIA LOTTO 1

Planimetria

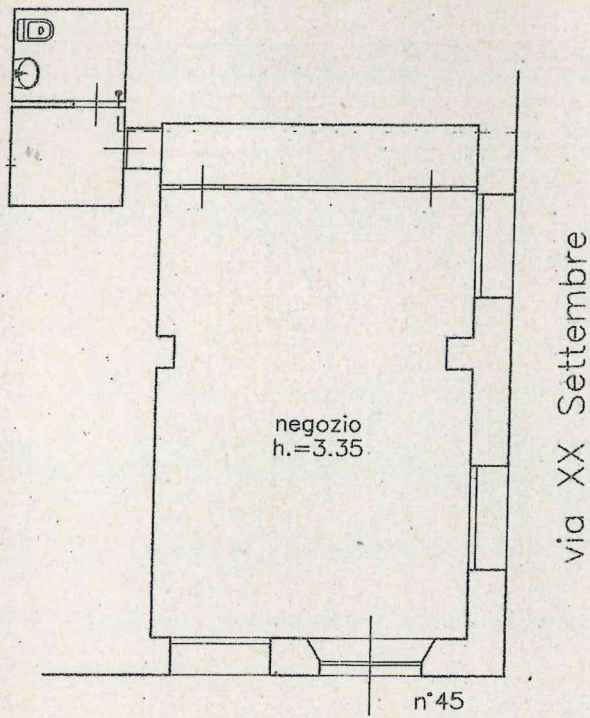


PLANIMETRA LOTTO 2



PLANIMETRIA LOTTO 3

PIANTA PIANO TERRA



Corso Matteotti