



CITTÀ DI VENARIA REALE

PROVINCIA DI TORINO

SETTORE RISORSE ECONOMICHE E FINANZIARIE
SERVIZIO PATRIMONIO

Avviso di asta pubblica per la vendita di immobile comunale

RELAZIONE DETERMINAZIONE PREZZO A BASE D'ASTA

LOCALE COMMERCIALE IN VIA LEONARDO DA VINCI N.50

Il locale commerciale è ubicato a Venaria Reale in Via Leonardo da Vinci n. 50, all'angolo con Via Guarino Guarino, in località periferica a sud dell'abitato, prossima alla Tangenziale Nord di Torino, ben collegata da servizi pubblici.

Il locale è posto all'interno di un Centro Commerciale Integrato – denominato “Centro Commerciale I Portici” -, nel quale si concentrano molteplici attività (farmacia comunale, supermercato, autoscuola, negozi, uffici, locali di ritrovo e servizi vari).

L'edificio, realizzato sul finire degli anni Ottanta, si eleva a due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, e presenta le seguenti caratteristiche: strutture portanti in cemento armato; coperture piane; facciate parte in mattoni paramano e parte in calcestruzzo a vista con vetri; serramenti esterni in metallo con serrande metalliche; serramenti interni in legno; porticato lato strada e piazzale retrostante, con pavimentazione in elementi auto bloccanti; aree a verde piantumate.

Impianti completi: acqua, luce, gas metano, termico del tipo a circolazione forzata.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono discrete.

Il locale commerciale di cui trattasi è situato al piano terreno (1° fuori terra), con esposizione a nord sulla Via Leonardo da Vinci, a sud con la galleria del centro commerciale, ad est ed ovest con altri locali commerciali.

E' composto da un locale principale (altezza interna 4,00 m), W.C. dotato di apparecchi sanitari; soppalco di altezza m 1,80 con accesso con scala metallica, oltre ad un locale ad uso cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche: controsoffitto, serramenti in condizioni di funzionalità; porta e vetrine con intelaiatura metallica; pavimenti in piastrelle monocottura, impianti completi.

Al locale competono tutte le ragioni di proprietà sulle parti comuni e di uso comune del Centro Commerciale Integrato.

Il locale commerciale è censito al Catasto Fabbricati di Venaria Reale al Foglio 33 Particella 151 sub 23 – Via Leonardo da Vinci n. 50 – Piano T – cat. C/1 – cl. 4 – Consistenza 85 mq – Superficie Catastale Totale 91 mq – R.C. Euro 1.202,83;

Il locale cantina è censito al Catasto Fabbricati di Venaria Reale al Foglio 33 Particella 151 sub 71 – Via Leonardo da Vinci n. 50 – Piano S1 – cat. C/2 – cl. 1 – Consistenza 4 mq – Superficie Catastale 7 mq – R.C. Euro 10,74.

Per il calcolo della superficie commerciale, il locale commerciale viene computato per l'intero, mentre il

soppalco viene calcolato, ai fini della valutazione, nella misura di 1/2 della sua superficie reale, così come la cantina che viene conteggiata per il 20% della superficie calpestabile; pertanto, la superficie commerciale ragguagliata dell'unità immobiliare, si determina come segue:

$$\text{Superficie commerciale} = 76 + (14:2) + (5,04 \times 0,2) = 84 \text{ mq}$$

Considerato che in data 08/02/2006 con relazione di stima prot. n. 3588, pervenuta con nota prot. n. 013821 del 15/05/2006 l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Torino – ora Agenzia delle Entrate, ha attribuito all'unità immobiliare in argomento, il valore venale di **€ 120.000,00 (centoventimila/00)**.

Atteso che si ritiene opportuno aggiornare il valore di tale perizia alla luce dell'andamento negativo del mercato immobiliare degli ultimi anni, con riferimento alle quotazioni immobiliari per la zona in cui ricade e per la medesima tipologia di locale, rilevate:

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – dell'Agenzia delle Entrate – anno 2016 – Secondo semestre che prevede un valore medio pari ad Euro 1.360,00 al mq;

- dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare che prevede un valore medio pari ad Euro 1.317,00 al mq.

Pertanto alla luce di quanto sopra si ritiene opportuno applicare un prezzo di **Euro/mq pari a 1.350,00**, per cui il valore del locale commerciale in argomento viene così definito:

$$\text{mq } 84 \times \text{Euro } 1.350,00 = 113.400,00 \text{ Euro pari ad Euro } 113.500,00 \text{ in c.t..}$$

Si evidenzia che dal valore come sopra determinato sarà ancora necessario detrarre un importo forfettario pari ad Euro 1.000,00= per la redazione del relativo Attestato di Prestazione Energetica necessario ai fini della stipula dell'atto di compravendita, a cura del soggetto aggiudicatario.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte il valore venale del locale commerciale in argomento viene definito in **Euro 112.500,00 (centododicimilacinquecento/00)**.