

RELAZIONE DI STIMA

Determinazione del più probabile canone di locazione di mercato

Immobile destinato a bar e centro multiservizi

C.C. Dorsino – Comune amministrativo di San Lorenzo Dorsino (TN)

Committente

Comune di San Lorenzo Dorsino

Piazza delle Sette Ville, 4 – 38078 San Lorenzo Dorsino (TN)

Tel. +39 0465 734023

PEC: comune@pec.comune.sanlorenzodorsino.tn.it

P.IVA / C.F. 02362480226

1. INCARICO

Il sottoscritto Geom. Manuel Cornella, su incarico ricevuto dal Comune di San Lorenzo Dorsino, redige la presente relazione estimativa finalizzata alla determinazione del più probabile canone di locazione di mercato dell'immobile comunale destinato a bar e spazio polifunzionale, attualmente in corso di costruzione nel C.C. Dorsino.

La stima è finalizzata alla definizione del canone base da porre a riferimento per l'affidamento in gestione dell'immobile.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobile ricadente nel:

Comune catastale (C.C.) di Dorsino

realizzato sulle seguenti particelle fondiari:

p.f. 202/1 – 202/2 – 208/2 – 209/2

destinate alla realizzazione di edificio comunale ad uso bar e spazio polifunzionale.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Edificio di nuova costruzione destinato a:

- bar
- spazio polifunzionale
- servizi accessori

con:

- piano terra commerciale
- portico esterno
- locali accessori e magazzini al piano interrato

come da elaborati progettuali:

- pianta piano terra

BAR DORSINO - prog definitivo T...

- pianta piano interrato

BAR DORSINO - prog definitivo T...

L'edificio è dotato di:

- impianto fotovoltaico
- pompe di calore
- elevata efficienza energetica

e costituisce presidio territoriale e servizio alla comunità locale.

4. SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale equivalente, determinata mediante ponderazione delle superfici principali e accessorie secondo prassi estimativa, risulta pari a:

145 m²

comprensiva di:

- superficie principale piano terra
 - portico esterno ponderato
 - locali accessori e magazzini interrati ponderati
-

5. CRITERIO ESTIMATIVO

È stato adottato il metodo comparativo di mercato, con riferimento ai valori locativi rilevabili per immobili analoghi per tipologia, consistenza e contesto insediativo.

La valutazione tiene conto:

- della nuova realizzazione dell'edificio;
 - delle dotazioni impiantistiche e dell'elevata efficienza energetica;
 - della destinazione a pubblico esercizio;
 - della sostenibilità economica dell'attività nel contesto locale.
-

6. DETERMINAZIONE DEL CANONE DI MERCATO

La superficie commerciale equivalente dell'immobile è pari a **145 m²**.

Il valore unitario adottato è pari a:

€ 6,20/m²/mese

Tale valore è stato determinato sulla base di indagini di mercato effettuate su immobili a destinazione commerciale simili per tipologia, consistenza e contesto insediativo, applicando il metodo comparativo.

La quantificazione tiene conto delle caratteristiche qualitative dell'edificio, della sua nuova realizzazione, della presenza di impianti tecnologici ad elevata efficienza energetica e della sostenibilità economica dell'attività.

Calcolo del canone

$$145 \times 6,20 = \text{€ } 899,00/\text{mese}$$

Canone annuo:

$$899,00 \times 12 = \text{€ } 10.788,00/\text{anno}$$

7. INVESTIMENTO A CARICO DEL GESTORE

Per l'avvio dell'attività è previsto un investimento per arredi e attrezzature pari a:

€ 85.000,00

Durata ammortamento: **12 anni (144 mesi)**

Quota mensile:

$$85.000 / 144 = \text{€ } 590,28/\text{mese}$$

(valore arrotondato alla seconda cifra decimale)

8. CANONE EFFETTIVAMENTE CORRISPOSTO

Canone teorico: € 899,00/mese

Quota investimento: € 590,28/mese

Differenza:

$$899,00 - 590,28 = \text{€ } 308,72/\text{mese}$$

Nota metodologica sui criteri di calcolo

Tutti i valori sono stati determinati mediante calcolo analitico.

Gli importi sono espressi con arrotondamento alla seconda cifra decimale.

Nelle conclusioni finali i valori sono riportati con arrotondamento all'euro per finalità amministrative e contrattuali.

8-bis. Dichiarazione di indipendenza

Il sottoscritto Geom. Manuel Cornella dichiara di aver redatto la presente relazione estimativa in piena autonomia tecnica e professionale, in assenza di conflitti di interesse diretti o indiretti rispetto all'immobile oggetto di stima e alle parti coinvolte.

La valutazione è stata condotta con imparzialità, secondo criteri oggettivi e con esclusivo riferimento agli elementi tecnici, dimensionali ed economici disponibili alla data di redazione.

8-ter. Riferimenti metodologici

La presente stima è stata redatta applicando il metodo comparativo di mercato, in conformità ai principi generali della disciplina estimativa immobiliare.

Sono stati adottati criteri coerenti con:

- gli International Valuation Standards (IVS);
- le Linee guida nazionali per la valutazione degli immobili;
- i principi estimativi consolidati nella prassi professionale tecnica italiana.

La determinazione del valore locativo è stata effettuata mediante analisi comparativa di immobili simili per destinazione, consistenza e contesto insediativo, con adeguamenti motivati in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima.

9. CONCLUSIONI

Il più probabile canone di locazione di mercato dell'immobile è determinato in:

€ 899,00/mese

(pari a € 10.788,00/anno)

Considerato lo scomputo dell'investimento per arredi:

canone effettivo corrisposto al Comune:

€ 308,72/mese

Arrotondamento amministrativo finale

Ai fini contrattuali:

- canone di mercato: **€ 899/mese**
- canone effettivo nel periodo di ammortamento: **€ 309/mese**

La presente stima ha valore di valutazione tecnico-estimativa e non costituisce atto negoziale.

San Lorenzo Dorsino, **25/02/2026**

Geom. Manuel Cornella

Iscritto Albo Geometri della Provincia di Trento n. 2177

