



RELAZIONE DI STIMA E CALCOLO DEL CANONE DI AFFITTO DI UNA PORZIONE DI AREA DEL CORTILE DEL BENE IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI NEMBRO ADIBITO A DEPOSITO COMUNALE SITO IN VIA MARCONI 5

COMUNE DI NEMBRO

PROVINCIA DI BERGAMO

PREMESSA

L'intenzione dell'Amministrazione Comunale è di valorizzare una porzione di area del cortile del bene di proprietà comunale che altrimenti rimarrebbe inutilizzata e passibile di degrado, redige la presente relazione di stima al fine di meglio quantificare ed attualizzare il valore della porzione di area sita all'interno del cortile dell'immobile adibito a deposito comunale.

LOCALIZZAZIONE E DESTINAZIONE D'USO

L'area si trova in via Marconi 5, nelle immediate vicinanze dell'edificio adibito a magazzino comunale, della piazzola Ecologica, del cimitero, del Parco "Rotondo" e della zona industriale.

L'area, comprendente la porzione che l'Amministrazione vuole affittare, è catastalmente individuata al foglio n. 19 particella n. 14180 subalterno 6 e identificata come area esclusiva dell'immobile adibito a deposito comunale (sub.7).

Per quanto riguarda il profilo urbanistico:

- nella tavola del Piano delle Regole l'area è in ambito a servizi e più precisamente Area per attrezzatura di interesse collettivo, attrezzature per servizi religiosi – AC soggetto all'Art. 17 delle NTA del PdR;
 - nella tavola dei vincoli del Documento di Piano l'area è all'interno della Fascia di rispetto cimiteriale
- La destinazione d'uso consentita è di deposito/magazzino. Qualora il materiale stoccato risulti assimilabile alla categoria CER dei rifiuti pericolosi, il deposito deve essere preventivamente autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

È stato eseguito un sopralluogo, per adempiere all'informale richiesta dell'Amministrazione, presso la porzione di area del cortile del deposito comunale di proprietà del Comune di Nembro sita in via Marconi 5 per verificarne le condizioni e le dimensioni allo stato attuale.

PROVENIENZA E LEGITTIMITA'

Dalle visure catastali si evince che l'immobile è di proprietà del Comune di Nembro e nell'anno 2018 è stato censito al catasto dei fabbricati in data 28/08/2018 con pratica n. BG0067695.

STATO DEI LUOGHI – LOCALI

L'area è una porzione di dimensioni 15mx25m per un totale di 375m² sita all'interno del cortile asfaltato di pertinenza dell'immobile adibito a deposito comunale. L'accesso carrabile avviene da via Marconi 5 superando n. 2 cancelli presenti, il primo relativo alla piazzola ecologica posta a fianco dell'immobile, ed il secondo dell'area cintata dello stesso.

CALCOLO DEL PRESUNTO CANONE DI LOCAZIONE

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'area stessa.

Valutare un'area significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e dell'offerta in ragione di libera contrattazione. Vari metodi possono essere adottati per ricercare questo valore tra essi quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito ed il metodo sintetico per comparazione.

La stima analitica determina il valore di un bene, a fecondità ripetuta, come pari all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi futuri che esso può dare, pertanto la stima analitica determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei suoi redditi. Ciò presuppone alcuni principi fondamentali, tra i quali il regime di libera concorrenza, assenza di vincoli, periodo di tempo relativamente lungo, reddito costante e continuativo, saggio di capitalizzazione costante futuro. Inoltre

presuppone una assoluta certezza nella determinazione del reddito e di tutti i fattori che concorrono alla sua quantificazione.

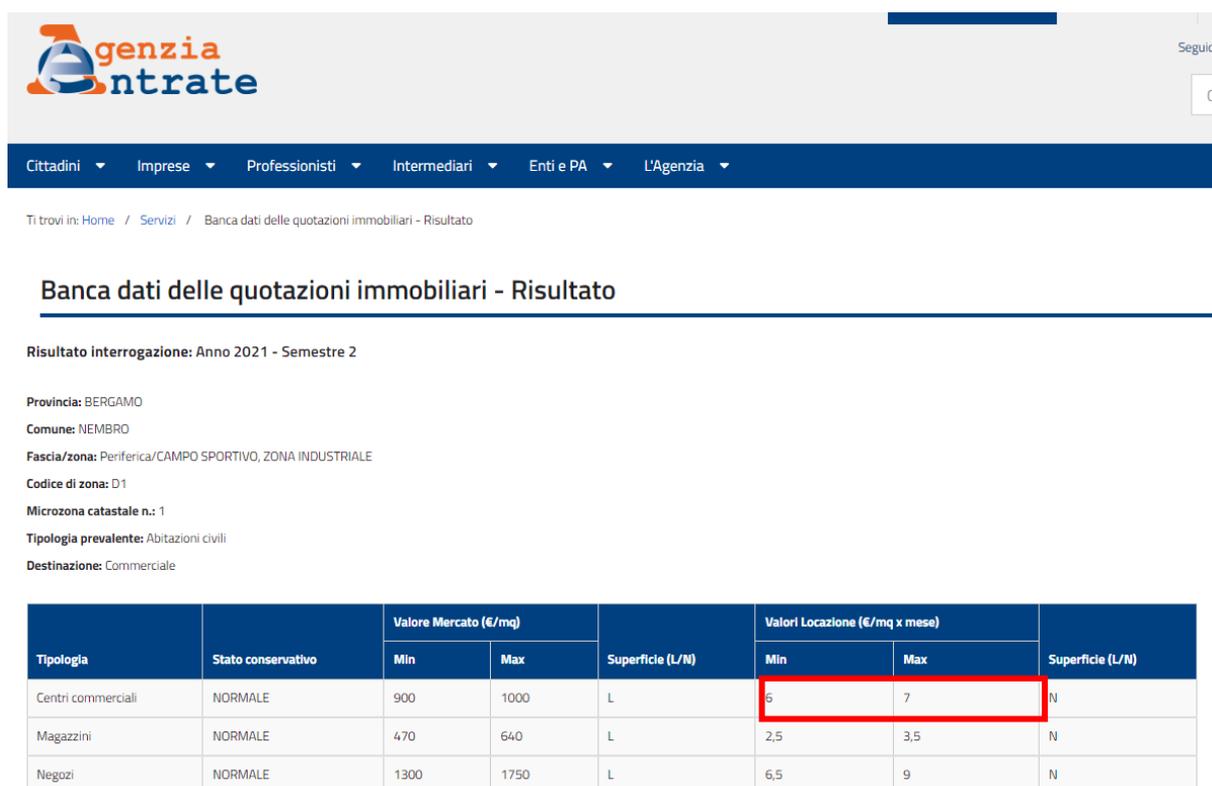
La stima per comparazione consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti.

Per quanto concerne le aree le caratteristiche sono la dimensione, la forma, la coerenza, le servitù, l'ubicazione e la destinazione urbanistica della zona.

La stima sintetica per comparazione si determina per parametri che generalmente sono la superficie.

Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro delle aree, nella fattispecie industriali, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate



agenzia entrate

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO
Comune: NEMBRO
Fascia/zona: Periferica/CAMPO SPORTIVO, ZONA INDUSTRIALE
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	900	1000	L	6	7	N
Magazzini	NORMALE	470	640	L	2,5	3,5	N
Negozi	NORMALE	1300	1750	L	6,5	9	N

Per il semestre indicato, ultimo disponibile, nel Comune di Nembro zona Periferica/Campo sportivo/Zona Industriale viene indicata una forbice di valore immobiliare per locazione mensile compresa tra 2,50 e 3,50 €/mq x mese per edifici adibiti a magazzino con stato conservativo normale.

Considerando che si intende affittare una porzione del cortile asfaltato pertinenziale all'immobile adibito a magazzino e non l'edificio, pare congruo applicare un coefficiente riduttivo pari al 60% (in edilizia privata le superfici accessorie SNR di un'unità immobiliare vengono considerate nel calcolo del costo di costruzione al 60%) ai valori indicati dall'Agenzia delle Entrate, determinando un valore immobiliare per locazione mensile compreso tra 1,50 e 2,10 €/mq x mese.

Valutando un valore intermedio pari a **1,80€/mq x mese**, il valore di locazione mensile risulta calcolato come segue:

$$375 \text{ mq} \times 1,80\text{€/mq} \times 12 \text{ mesi} = 8.100,00 \text{ €}$$

La forbice di locazione è comunque compresa tra:

- un valore minimo pari a $375 \text{ mq} \times 1,50\text{€/mq} \times 12 \text{ mesi} = 6.750,00 \text{ €}$
- un valore massimo pari a $375 \text{ mq} \times 2,10\text{€/mq} \times 12 \text{ mesi} = 9.450,00 \text{ €}$

In espletamento del mandato ricevuto la sottoscritta ritiene congruo attribuire un canone annuale a base di bando di offerta (soggetta a rialzo) pari a € 8.000,00 (Euro ottomila/00).

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Arch. Paola FABBETTI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

*Il Responsabile del procedimento:
Ing. Elena Surin - tel.: 035471361
email: elena.surini@nembro.net*

Alla presente relazione vengono allegate:

- documentazione fotografica di stato di fatto
- visure planimetriche catastali
- visure catastali





Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/11/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/11/2022

Dati identificativi: Comune di **NEMBRO (F864) (BG)**

Foglio **19** Particella **14180** Subalterno **6**

Foglio **19** Particella **14180** Subalterno **7**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **NEMBRO (F864) (BG)**

Foglio **9** Particella **14180**

Classamento:

Rendita: **Euro 11.200,00**

Categoria **D/7^a**

Foglio **19** Particella **14180** Subalterno **7**

Indirizzo: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 5 Piano T-1

> Intestati catastali

➤ 1. COMUNE DI NEMBRO (CF 00221710163)

Sede in NEMBRO (BG)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 15/05/2018 al 28/05/2018

Immobile predecessore

Comune di **NEMBRO (F864) (BG)**

Foglio **19** Particella **14180**

COSTITUZIONE del 15/05/2018 Pratica n. BG0062183 in atti dal 15/05/2018, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO BG0062076 DEL 14/05/2018 (n. 62076.1/2018)

Annotazioni: comprende il fg. 9 n. 14177,14179,1268-8,12690,18,14175

📅 dal 28/05/2018

Immobile attuale

Comune di **NEMBRO (F864) (BG)**

Foglio **19** Particella **14180** Subalterno **6**

Foglio **19** Particella **14180** Subalterno **7**

COSTITUZIONE del 25/05/2018 Pratica n. BG0067695 in atti dal 28/05/2018 COSTITUZIONE (n. 1106.1/2018)

> **Indirizzo**

📅 **dal 28/05/2018**
Immobile attuale
Comune di **NEMBRO (F864) (BG)**
Foglio **19** Particella **14180** Subalterno **6**
Foglio **19** Particella **14180** Subalterno **7**
VIA GUGLIELMO MARCONI n. 5 Piano T-1

COSTITUZIONE del 25/05/2018 Pratica n. BG0067695
in atti dal 28/05/2018 COSTITUZIONE (n. 1106.1/2018)

> **Dati di classamento**

📅 **dal 15/05/2018 al 28/05/2018**
Immobile predecessore
Comune di **NEMBRO (F864) (BG)**
Foglio **19** Particella **14180**
Categoria **F/6^{b)}**, Consistenza **m²**

COSTITUZIONE del 15/05/2018 Pratica n. BG0062183
in atti dal 15/05/2018 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE
CON PROTOCOLLO BG0062076 DEL 14/05/2018 (n.
62076.1/2018)

Annotazioni: comprende il fg. 9 n. 14177,14179,1268-
8,12690,18,14175

📅 **dal 28/05/2018 al 09/05/2019**
Immobile attuale
Comune di **NEMBRO (F864) (BG)**
Foglio **19** Particella **14180** Subalterno **6**
Foglio **19** Particella **14180** Subalterno **7**
Rendita: **Euro 12.940,65**
Categoria **E/3^{c)}**

COSTITUZIONE del 25/05/2018 Pratica n. BG0067695
in atti dal 28/05/2018 COSTITUZIONE (n. 1106.1/2018)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

📅 **dal 09/05/2019**
Immobile attuale
Comune di **NEMBRO (F864) (BG)**
Foglio **19** Particella **14180** Subalterno **6**
Foglio **19** Particella **14180** Subalterno **7**
Rendita: **Euro 11.200,00**
Categoria **D/7^{a)}**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/05/2019
Pratica n. BG0054906 in atti dal 09/05/2019
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14996.1/2019)
Notifica effettuata con protocollo n. BG0072689 del
20/06/2019

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.
701/94)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di NEMBRO (F864)(BG) Foglio 19 Particella 14180

- **1. COMUNE DI NEMBRO (CF 00221710163)**
Sede in NEMBRO (BG)
- 📅 dal 15/05/2018 al 28/05/2018
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 15/05/2018 Pratica n. BG0062183 in atti dal 15/05/2018 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO BG0062076 DEL 14/05/2018 (n. 62076.1/2018)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NEMBRO (F864)(BG) Foglio 19 Particella 14180 Sub. 6

- **1. COMUNE DI NEMBRO (CF 00221710163)**
Sede in NEMBRO (BG)
- 📅 dal 25/05/2018
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. COSTITUZIONE del 25/05/2018 Pratica n. BG0067695 in atti dal 28/05/2018 COSTITUZIONE (n. 1106.1/2018)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

- a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita` industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- b) F/6: Fabbricato in attesa di dichiarazione
- c) E/3: Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

Scala 1: 500

Dichiarazione protocollo n. BG0067695 del 28/05/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nembro
Via Guglielmo Marconi civ. 5

Identificativi Catastali:
Sezione: Foglio: 19
Particella: 14180
Subalterno: 6

Compilata da:
Rovida Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo N. 3125

Schema n. 1

