

VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Indice

1. **OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE**
2. **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**
3. **PROPRIETA'**
4. **DATI CATASTALI**
5. **INQUADRAMENTO URBANISTICO**
6. **CONFORMITA' URBANISTICA**
7. **VALUTAZIONE DEL VALORE DI BASE**
8. **VALUTAZIONI OGGETTIVE**
9. **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**
10. **CONCLUSIONI**

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: assegnazione in regime di locazione

Epoca di riferimento della valutazione: giugno /2023

Data di ultimazione della valutazione: giugno /2023

Indirizzo: Via C. Colombo n. 253

Descrizione:

- Porzione immobiliare

- Dati catastali: Foglio 7 Particella 358 Subalterno 4 - Foglio 7 Particella 384 Subalterno 1

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente stima è finalizzata alla concessione in uso del fondo commerciale che è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con conclusione dei lavori in data 08/04/2022, per l'insediamento di attività di assistenza sociale e socio sanitaria a vocazione primo soccorso sanitario.

2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI CESPITI

Il bene oggetto della presente valutazione riguarda una porzione immobiliare ubicata al piano terra di un più ampio complesso immobiliare denominato "Ex Rocca".

L'immobile oggetto di bando di locazione è incluso all'interno di un lotto di proprietà comunale, sito in via Cristoforo Colombo n. 253-255. I fabbricati che compongono il comprensorio delimitano l'area di proprietà, che si affaccia a S-O su via Cristoforo Colombo n. 255, a N-O con un lotto, anch'esso di proprietà comunale e sui fronti S-E e N-E l'affaccio è libero su lotti di altre proprietà piantumati con essenze del luogo.

Sul lotto di proprietà comunale, incidono diversi edifici originariamente adibiti ad attività produttive, che ad oggi, sono stati privati della loro destinazione d'uso, si presentano in severo stato di abbandono.

La porzione immobiliare, facente parte del complesso immobiliare denominato "Ex Rocca" ed oggetto della presente stima finalizzata alla locazione è stata oggetto di ristrutturazione avviata a settembre 2021 ed ultimata in aprile 2022.

La porzione immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate, Comune di Cavagnolo, Catasto Fabbricati:

- Locale ad uso associazioni: Foglio 7, particella 358 subalterno 4, Categoria E/3, Rendita € 984,00 è composto da una sala riunioni/sala accettazione, locale cucina, dormitorio e bagno, il disimpegno collegherà l'edificio direttamente alla tettoia aperta con sviluppo lungo il perimetro Nord Orientale del lotto;

- Tettoia aperta: Foglio 7, particella 384 subalterno 1, Categoria C/7, Classe U, Rendita € 121,78 è composto da tettoia aperta da destinarsi al ricovero/stallo dei mezzi con sviluppo lungo il perimetro Nord Orientale del lotto;

L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente da Via C. Colombo, la tettoia di ricovero dei mezzi è accessibile con il passaggio dall'androne carraio (non oggetto di locazione).

3 PROPRIETA': Comune di Cavagnolo



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/05/2023
Ora: 16:05:36
Numero Pratica: T303599/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/05/2023

Dati identificativi: Comune di **CAVAGNOLO (C369) (TO)**
Foglio 7 Particella 358 Subalterno 4

Classamento:

Rendita: **Euro 984,00**
Categoria **E/3⁹**

Indirizzo: VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 253 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 16/03/2023 Pratica n. TO0076708 in atti dal 17/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1169679.16/03/2023 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 76708.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di **CAVAGNOLO (C369) (TO)**
Foglio 7 Particella 358 Subalterno 4

VARIAZIONE del 16/03/2023 Pratica n. TO0076708 in
atti dal 17/03/2023 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE
(n. 76708.1/2023)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CAVAGNOLO (C369) (TO)**
Foglio 7 Particella 358

> Indirizzo

VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 253 Piano T

VARIAZIONE del 16/03/2023 Pratica n. TO0076708 in
atti dal 17/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
ST1.REGISTRO UFFICIALE.1169679.16/03/2023 DIVISIONE-
RISTRUTTURAZIONE (n. 76708.1/2023)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 984,00
Categoria E/3^a)

VARIAZIONE del 16/03/2023 Pratica n. TO0076708 in atti dal 17/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1169679.16/03/2023 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 76708.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CAVAGNOLO**
(CF 82500670011)

Sede in CAVAGNOLO (TO)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 09/05/2018 Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Sede CALUSO (TO) Repertorio n. 119650 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13367.1/2018 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 11/05/2018

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

CAVAGNOLO (C369) (TO)
Foglio 7 Particella 358 Subalterno 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) E/3: Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **02/05/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/05/2023

Dati identificativi: Comune di **CAVAGNOLO (C369) (TO)**
Foglio 7 Particella 384 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: **Euro 121,78**
Categoria **C/7^a**, Classe **U**, Consistenza **131 m²**

Indirizzo: VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 255 Piano T

Dati di superficie: Totale: **133 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 23/11/2017 Pratica n. TO0389035 in atti dal 30/11/2017
VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 83534.1/2017)

> **Dati identificativi**

Comune di **CAVAGNOLO (C369) (TO)**
Foglio 7 Particella 384 Subalterno 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CAVAGNOLO (C369) (TO)**
Foglio 7 Particella 359

> **Indirizzo**

VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 255 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/04/2015
Pratica n. TO0151996 in atti dal 03/04/2015
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 84918.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 121,78
Categoria C/7^a, Classe U, Consistenza 131 m²

Variazione del 23/11/2017 Pratica n. TO0389035 in atti dal 30/11/2017 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 83534.1/2017)

> **Dati di superficie**

Totale: 133 m²

Variazione del 23/11/2017 Pratica n. TO0389035 in atti dal 30/11/2017 Protocollo NSD n. VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 83534.1/2017)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/11/2017, prot. n. TO0389035

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CAVAGNOLO
(CF 82500670011)**

Sede in CAVAGNOLO (TO)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

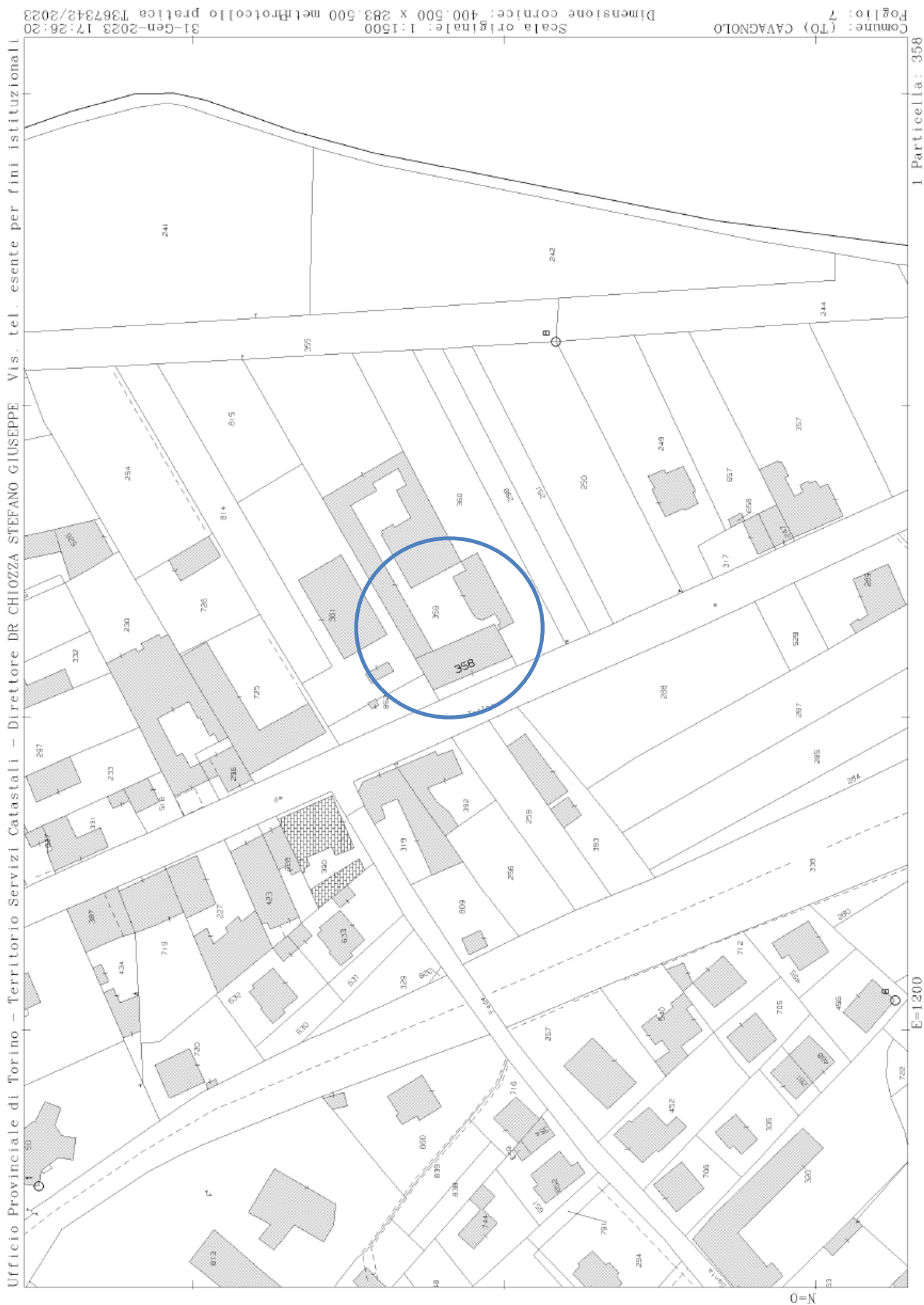
1. Atto del 09/05/2018 Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Sede CALUSO (TO) Repertorio n. 119650 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13367.1/2018 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 11/05/2018

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/7: Tettoie chiuse o aperte

4 DATI CATASTALI – stralcio di mappa catastale Foglio 7 part 358-359



Planimetria catastale F. 7 Particella 358 sub. 4

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

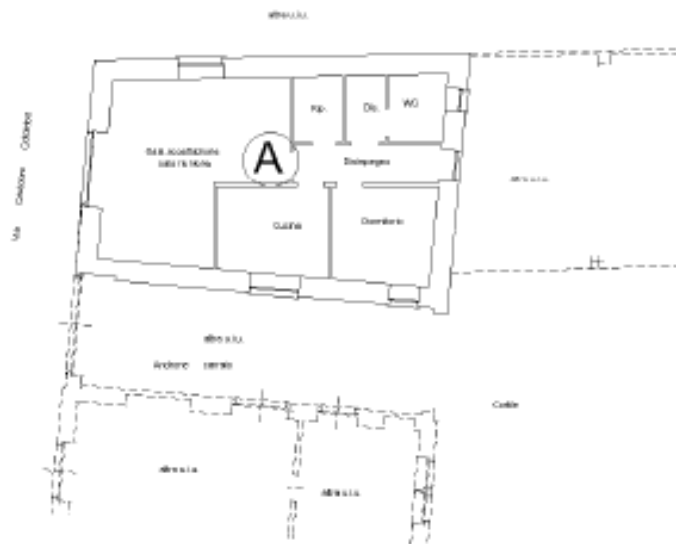
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Comune di Cavagnolo
Via Cristoforo Colombo civ. 253

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 7
Particella: 358
Subalterno: 4

Compilata da:
Cassinelli Lidia
Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico
Prov. _____ N. _____

Planimetria
Schema n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
h = 3,00 m



Planimetria catastale F. 7 Particella 384 sub. 1

Data: 21/03/2023 - n. T246566 - Richiedente: TRSFNC60L24C665G

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0389035 del 30/11/2017		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Cavagnolo Via Cristoforo Colombo civ. 255		
Identificativi Catastali:		Compilata da: Vallesio Diego	
Sezione:		Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 7		Prov. Torino	N. 05019
Particella: 384			
Subalterno: 1			

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
h = 4,15 m

SI DICHIARA CHE LA PLANIMETRIA E' CONFORME CON L'ORIGINALE

Ultima planimetria in atti

Data: 21/03/2023 - n. T246566 - Richiedente: TRSFNC60L24C665G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2023 - Comune di CAVAGNOLO(C369) - < Foglio 7 - Particella 384 - Subalterno 1 >
VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 255 Piano T

Rendita: Euro 121,78
Categoria C/7^a, Classe U, Consistenza 131 m²

Variazione del 23/11/2017 Pratica n. TO0389035 in atti
dal 30/11/2017 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE
PLANIMETRIA MANCANTE (n. 83534.1/2017)

> **Dati di superficie**

Totale: 133 m²

Variazione del 23/11/2017 Pratica n. TO0389035 in atti
dal 30/11/2017 Protocollo NSD n. VARIAZIONE PER
PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n.
83534.1/2017)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
30/11/2017, prot. n. TO0389035

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CAVAGNOLO**
(CF 82500670011)

Sede in CAVAGNOLO (TO)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 09/05/2018 Pubblico ufficiale FORNI
ANTONIO Sede CALUSO (TO) Repertorio n. 119650 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 13367.1/2018 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal
11/05/2018

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/7: Tettoie chiuse o aperte

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **02/05/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/05/2023

Dati identificativi: Comune di **CAVAGNOLO (C369) (TO)**
Foglio 7 Particella 384 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: **Euro 121,78**
Categoria **C/7^a**, Classe **U**, Consistenza **131 m²**

Indirizzo: VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 255 Piano T

Dati di superficie: Totale: **133 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 23/11/2017 Pratica n. TO0389035 in atti dal 30/11/2017
VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 83534.1/2017)

> **Dati identificativi**

Comune di **CAVAGNOLO (C369) (TO)**
Foglio 7 Particella 384 Subalterno 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CAVAGNOLO (C369) (TO)**
Foglio 7 Particella 359

> **Indirizzo**

VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 255 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/04/2015
Pratica n. TO0151996 in atti dal 03/04/2015
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 84918.1/2015)

> **Dati di classamento**

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **02/05/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/05/2023

Dati identificativi: Comune di **CAVAGNOLO (C369) (TO)**
Foglio 7 Particella 384 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: **Euro 121,78**
Categoria **C/7^a**, Classe **U**, Consistenza **131 m²**

Indirizzo: VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 255 Piano T

Dati di superficie: Totale: **133 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 23/11/2017 Pratica n. TO0389035 in atti dal 30/11/2017
VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 83534.1/2017)

> **Dati identificativi**

Comune di **CAVAGNOLO (C369) (TO)**
Foglio 7 Particella 384 Subalterno 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

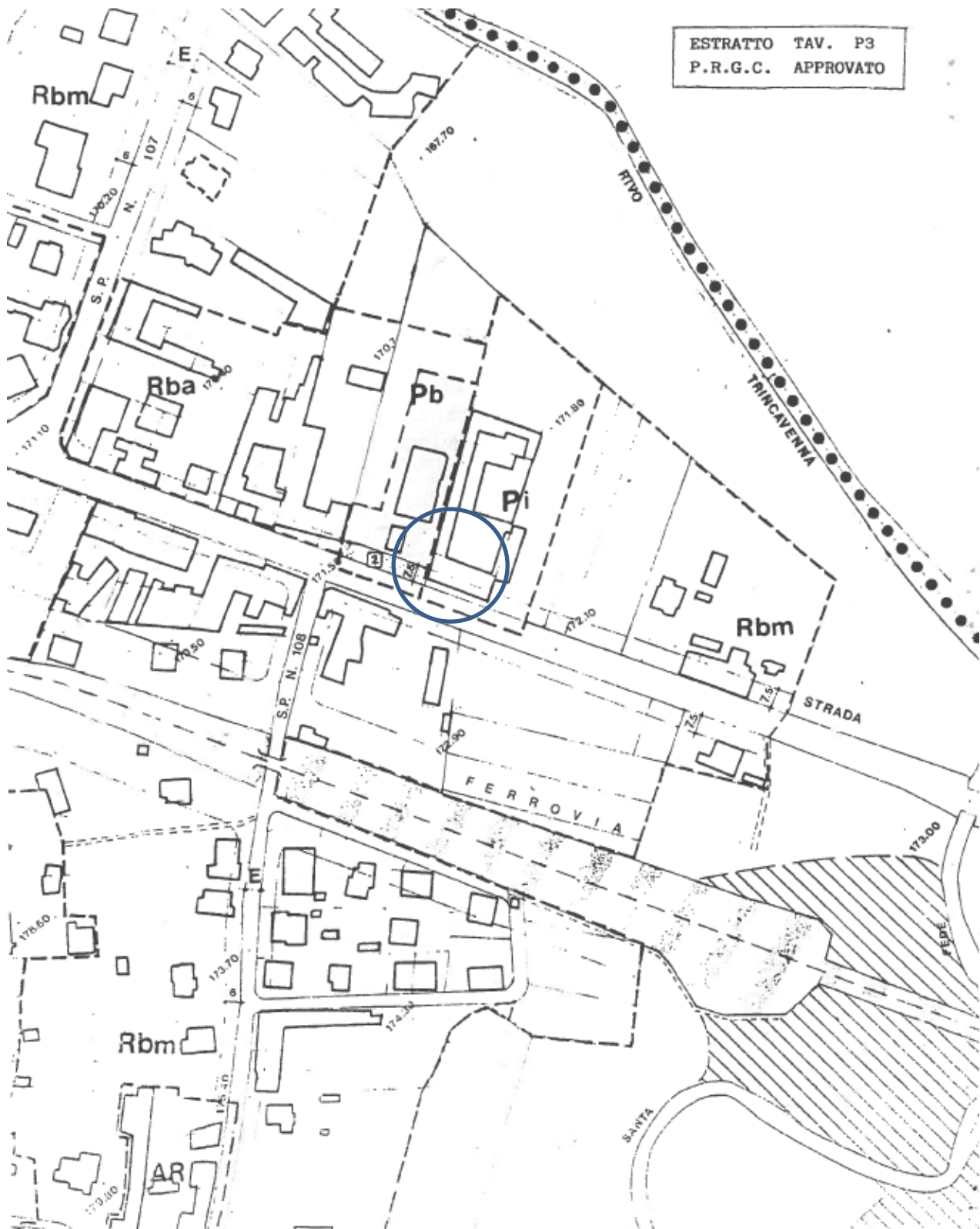
Comune di **CAVAGNOLO (C369) (TO)**
Foglio 7 Particella 359

> **Indirizzo**

VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 255 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/04/2015
Pratica n. TO0151996 in atti dal 03/04/2015
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 84918.1/2015)

> **Dati di classamento**



L'edificio oggetto di intervento è situato nell'ambito **Pi** del Comune di Cavagnolo, individuato alla Tavola P.3 Insempiamenti produttivi in area impropria, in area marginale rispetto al centro abitato, sulla Strada provinciale 590 della Val Cerrina in direzione Casale Monferrato.

6 CONFORMITA' URBANISTICA

Lo stato dei luoghi e l'attuale destinazione d'uso nonché la conformità urbanistica della porzione immobiliare risulta corrispondente a quanto approvato con DGC n. 43 del 01/06/2021 ad oggetto: "Approvazione progetto definitivo/esecutivo dei lavori di rifacimento copertura fabbricati di ex proprietà Rocca e ristrutturazione salone ex consorzio con annessa tettoia ricovero mezzi, siti in Cavagnolo via C. Colombo n. 255".

7 VALUTAZIONE DEL VALORE DI BASE

Ai fini della valutazione del valore di locazione si ritiene utile la consultazione delle banche dati disponibili ai fini della determinazione di un valore di locazione:

- in base alle quotazioni OMI si ritiene che la destinazione terziaria sia la più attinente in quanto può essere articolata in attività direzionali (sedi di enti e società pubblici e privati), attività di servizio alle imprese ed alle persone (studi professionali) e strutture specializzate per servizi privati (cliniche, scuole e centri di formazione).

I valori di locazione rispetto alle quotazioni OMI riferite al secondo semestre 2022 per la zona in esame:

Valori Omi

- Valore min di locazione €/mq = 3,20
- Valore max di locazione €/mq = 6,10

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: CAVAGNOLO

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

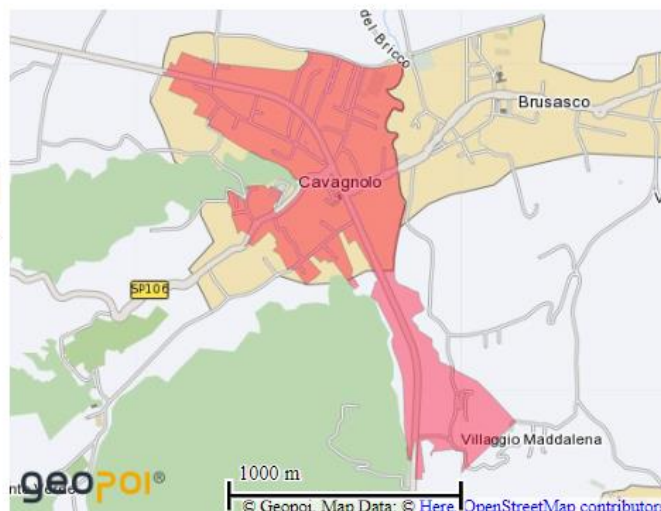
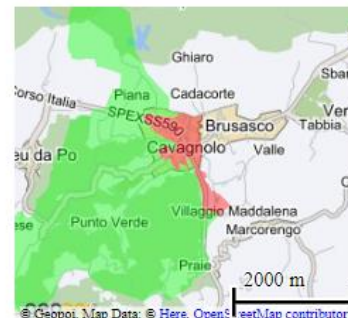
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	530	1050	L	3,2	6,1	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



- in base alla quotazione desunta dal sito Borsino immobiliare.it si osserva un valore medio di locazione pari ad €/mq 3,53

Quotazioni Immobiliari di Zona

The screenshot displays the 'Quotazioni Immobiliari di Zona' section of the Borsino immobiliare.it website. It features four main categories: 'Abitazioni & Ville', 'Uffici & Negozi', 'Box & Posti auto', and 'Locali & Capannoni'. The 'Uffici & Negozi' category is selected, and the 'Quotazioni di Affitto' tab is active. Below this, there are two sub-sections: 'Uffici' and 'Negozi'. Each sub-section provides a table of values (minimum, average, maximum) and a button to 'Valuta subito questo immobile'.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 2,67	Euro 3,53	Euro 4,38	Valuta subito questo immobile
Euro 3,11	Euro 4,17	Euro 5,23	Valuta subito questo immobile

8 VALUTAZIONI OGGETTIVE

Visto l'atto di indirizzo specifico DGC n. 45 del 30/05/2023, con il quale l'Amministrazione comunale ha espresso la volontà di assegnazione del bene, della presente stima, in locazione ad Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale, che svolgano assistenza sociale e socio sanitaria con vocazione di primo soccorso sanitario con locali per uffici e ricovero mezzi per il trasporto sanitario di emergenza e urgenza.

Rilevata pertanto la limitazione dell'assegnazione ad Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale, con chiara evidenza che l'attività insedianda è in modo inequivocabile priva di alcuna finalità lucrativa in quanto i locali stessi saranno destinati ad uffici e ricovero mezzi per il trasporto sanitario di emergenza e urgenza e che al fine di stabilire un valore reale di locazione è necessario porre in essere di seguito alcune valutazioni intrinseche.

Come noto, la Pubblica Amministrazione deve agire nel rispetto del principio di "buon andamento" (art. 97 Cost.), anche nella sua estrinsecazione rappresentata dall'economicità dell'azione amministrativa. Proprio su questo principio si incardinano diverse decisioni della giurisprudenza contabile, considerato che con la concessione di un bene a canone inferiore al prezzo di mercato o addirittura a canone gratuito si avrebbe un vantaggio economico per il concessionario. Dovrebbe così trovare applicazione l'art. 12 della L. 241/1990, rubricato "Provvedimenti attributivi di vantaggi economici", che recita: "la concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati sono subordinati alla predeterminazione da parte delle amministrazioni procedenti, nelle forme previste dai rispettivi ordinamenti, dei criteri e delle modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi". Parte della giurisprudenza ha voluto dare un'interpretazione estensiva del principio di redditività dei beni pubblici, rilevando come gli enti locali non possano avere come unico obiettivo e criterio discrezionale quello dell'interesse economico in senso stretto. Essi sono infatti, per definizione, enti a fini generali, e come tali orientano la propria azione allo sviluppo della comunità amministrata: "in linea generale sono ammesse deroghe (come sarebbe per

l'ipotesi del comodato ad uso gratuito), ove venga perseguito un interesse pubblico equivalente o addirittura superiore rispetto a quello che viene raggiunto mediante lo sfruttamento economico dei beni" (Corte dei conti, Sezione regionale di controllo per il Molise, Deliberazione n. 1/2015/PAR e Corte dei conti, Sezione giurisdizionale per la Sardegna, sent. n. 234/2013). In particolare, "la concessione in comodato di beni di proprietà dell'ente locale è da ritenersi ammissibile nei casi in cui sia perseguito un effettivo interesse pubblico equivalente o addirittura superiore rispetto a quello meramente economico ovvero nei casi in cui non sia rinvenibile alcun scopo di lucro nell'attività concretamente svolta dal soggetto utilizzatore di tali beni" (Corte dei conti, Sezione regionale di controllo per la Lombardia, deliberazione n. 172/2014/PAR). La Sezione regionale di controllo per il Veneto (Deliberazione n. 716/2012/PAR) precisa poi che una deroga al principio di redditività dei beni pubblici è giustificata "solo dall'assenza di scopo di lucro dell'attività concretamente svolta dal soggetto destinatario di tali beni. (...) la sussistenza o meno dello scopo di lucro, inteso come attitudine a conseguire un potenziale profitto d'impresa, va accertata in concreto, verificando non solo lo scopo o le finalità perseguite dall'operatore, ma anche e soprattutto le modalità concrete con le quali viene svolta l'attività che coinvolge l'utilizzo del bene pubblico messo a disposizione". Sul tema sono intervenuti più volte sia le giurisdizioni nazionali, che il legislatore. In particolare giova ricordare l'art. 32, comma 8, della L. n. 724 del 1994, secondo cui "i canoni annui per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile dei Comuni sono, in deroga alle disposizioni di legge in vigore, determinati dai Comuni in rapporto alle caratteristiche dei beni, a un valore comunque non inferiore a quello di mercato", salvo gli "scopi sociali". Per definire questi "scopi sociali" occorre riferirsi agli scopi perseguiti dalle categorie menzionate nell'art. 1 della L. n. 390/1986 così come novellato dalla L. n. 302/2000, tra le quali rientrano tutte le "cooperative sociali, le associazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale che perseguono rilevanti finalità culturali o umanitarie". Viene inoltre in rilievo anche l'art. 32, comma 1 della L. n. 383 del 2000, che prevede la concessione in comodato di beni di proprietà dei Comuni ad associazioni di promozione sociale e ad organizzazioni di volontariato per lo svolgimento delle loro attività istituzionali.

Nel caso di specie l'amministrazione ha ritenuto di non concedere l'immobile in comodato d'uso gratuito, ma bensì di bandire una procedura ad evidenza pubblica per la concessione in locazione, in modo da prevedere di preservare una redditività del bene, seppur magari con un canone contenuto in relazione all'assenza dello scopo di lucro dell'attività concretamente svolta dal soggetto destinatario di tali beni.

Visto che alcuni immobili del patrimonio comunale sono concessi in comodato d'uso gratuito, mentre altri sono concessi con contratto di locazione commerciale, si possa ritenere opportuno porre alla base di valutazione un valore di mercato medio, ridotto in relazione all'attività socio sanitaria con vocazione di primo soccorso sanitario, senza alcun scopo di lucro a cui il bene andrà concesso in locazione.

9 DETERMINAZIONE VALORE REALE

Individuate analizzate e valutate le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche del bene con particolare riferimento ai lavori di ristrutturazione eseguiti, allo stato manutentivo e alla fruibilità del bene, si ritiene congruo applicare un valore medio tra le valutazioni prese in considerazione, abbattuto del 50% per la tettoia

Valore medio OMI: $(3,20+6,10)/2 = 4,65$ €/mq

Valore medio Borsino immobiliare = 3,53 €/mq

Valore medio di mercato = $(3,53 + 4,65)/2 = 4,09$ €/mq

- Valore di locazione €/mq = 4,09 per locale ad uso associazioni
- Valore di locazione €/mq = $4,09/50\% =$ €/mq 2,05 per tettoia aperta

10 CONCLUSIONI

Per quanto sopra descritto ed in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di locazione, ma soprattutto in relazione alle valutazioni oggettive di cui al punto 8 si ritiene opportuna l'applicazione di un canone contenuto

- Valore locazione mensile immobili oggetto di stima mq 80 x €/mq 4,09 = € 327,20
- Valore locazione mensile tettoia aperta mq 135 x €/mq 2,05 = € 276,75

Valore locazione annuo di mercato € 327,20 + € 276,75 = €. 603,95 x 12 = 7.247,40 €

APPLICAZIONE DI RIDUZIONE SECONDO LE INDICAZIONI DATE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Valore locazione annuo di mercato ridotto del 35% = 4.710,81 €

Il Tecnico
f.to Geom. Lidia Cassinelli