



COMUNE DI GROMO

Provincia di Bergamo

cap. 24020 - P.zza Dante, 8 - tel. 0346/41128 - fax 0346/42116
codice fiscale e partita IVA 00666340161
email: tecnico@comune.gromo.bg.it
email pec: tecnico@pec.comune.gromo.bg.it



Oggetto: Valutazione canone di locazione bar del laghetto e area di pertinenza in via G. Gambirasio a Gromo

RIEPILOGO DATI IMMOBILIARI

Dati catastali: Foglio 16 – mappale 3378

Proprietà di: Comune di Gromo

Stato di occupazione: Libero

Canone di locazione dell'immobile oggetto di stima: 2.885,14 €/anno (duemilaottocentoottantacinque/14), al netto delle spese.

Elementi di natura tecnica che costituiscono impedimento alla locazione:
Nessuno

Oggetto e natura della stima

Scopo del presente documento è la determinazione del più probabile valore di mercato di locazione dei beni immobili alla data di redazione, tenuto conto delle specificità degli stessi, ovvero in considerazione delle risultanze dell'esame della documentazione in nostro possesso, l'analisi dei luoghi, le ricerche e verifiche condotte per tale finalità estimativa.

Descrizione dell'immobile oggetto di stima.

Ubicazione dell'immobile.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da:

- Unità commerciale di un piano fuori terra, in Comune di Gromo (Bg), via Gambirasio, distinto al N.C.E.U. al Foglio 16, mappale 3378, piani T, categoria C1 come da riepilogo dei dati immobiliari in principio del presente documento di stima immobiliare.

L'immobile in oggetto è posizionato in zona residenziale del comune di Gromo, in prossimità del laghetto di pesca sportiva e del parco pubblico comunale.

La zona risulta servita; sono presenti infrastrutture, servizi primari e parcheggi pubblici. L'immobile è pertanto ubicato in zona urbanizzata, che non presenta alla data di questa relazione peritale sacche di degrado architettonico e/o sociale.

Descrizione dell'immobile e sua consistenza.

L'immobile si sviluppa in un piano fuori terra.

Il locale commerciale si affaccia direttamente sulle relative aree di pertinenza. Il locale è formato da un locale bar, un locale cucina, un locale deposito, un bagno interno e un bagno esterno. L'area di pertinenza è completata da spazi aperti e un campo da beach volley.

L'immobile è in mediocre stato conservativo e gli impianti, sebbene funzionanti, avrebbero bisogno di una revisione.

La consistenza totale netta pari a di 65,66 mq di locali principali, a cui vanno aggiunti 8,16 mq di locali accessori contabilizzati al 30% del valore.

Pertanto le superfici totali oggetto di tale valutazione è pari a 68,11 mq.

Determinazione del valore attuale di mercato a fini locativi.

Sulla base di quanto finora sin qui emerso ed esposto, a seguito e con riferimento alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, oltre che alla consultazione delle tabelle della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, realizzato dall'Agenzia delle Entrate, alle rilevazioni del mercato immobiliare per immobili comparabili offerti sul libero mercato immobiliare

considerato:

- che lo scrivente procede alla determinazione del valore economico attuale della piena proprietà dell'unità immobiliare sin qui descritta al fine locativo temporaneo;

- che il criterio estimativo adottato per la valutazione delle proprietà analizzate è quello diretto, o "a valore di mercato", che si fonda sulla moltiplicazione della superficie lorda commerciale come in precedenza determinata per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare, in zona, per unità immobiliari comparabili per dimensione, tipologia, caratteristiche edilizie, stato di conservazione e manutenzione, pregio e finiture;

- che dai dati OMI dell'agenzia delle entrate riportano un valore espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie netta, pari a 4,70 €/mq per un immobile in condizione di stato conservativo normale. Come detto in precedenza, l'immobile si trova in mediocre stato di conservazione, con necessità di intervento in alcune sue parti, ritengo pertanto idoneo l'abbassamento di un 25% portando ad un valore pari a 3,53 €/mq per mese.

Valore di stima a fini locativi dell'unità di cui al foglio 16, mappale 3378, valutato in 2.885,14 €/anno (duemilaottocentoottantacinque,14), corrispondente ad una incidenza di 3,53 €/mq/mese per i corrispondenti metri quadrati complessivi di superficie netta commerciale, come da analisi delle superfici di cui ai punti precedenti.

Stante a quanto descritto nei punti precedenti, si considera congrua la cifra di 3.000€/annui per la locazione dei locali oggetto di tale stima.

Gromo, 18/03/2025

Arch. Andrea Zucchelli

Responsabile del Servizio
Risorse e Territorio