

Prot. 7824 di data 27/04/2021

**COMUNE DI PREDAAIA**

**PROVINCIA DI TRENTO**

**PERIZIA DI STIMA**

**Oggetto: Affidamento in concessione dell'azienda commerciale  
all'insegna "Bar di Priò" e relative pertinenze, identificato nella P.ed. 46  
sub. 2 C.C. Priò.**

Il sottoscritto arch. Fabio Longhi, tecnico del comune di Predaia, veniva incaricato dal Sindaco del comune di Predaia di redigere una perizia di stima preventiva per l'affidamento in concessione dell'azienda commerciale all'insegna "Bar di Priò" presente nell'immobile identificato dalla P.ed. 46 sub. 2 del C.C. Priò, ad uso somministrazione di alimenti e bevande.

Dopo aver eseguito tutti i rilievi catastali e tavolari del caso, mi sono recato sul posto per prendere visione del bene da valutare e sulla scorta delle informazioni assunte, ho redatto la seguente perizia di stima.

La P.ed. in oggetto, posta in P.T. 361 è interamente di proprietà del comune di Predaia.

**Descrizione del bene:**

L'edificio, all'interno del quale si trovano i locali oggetto di stima è posto lungo la strada principale dell'abitato della Frazione Priò, in Via Trento è ubicato in una zona ben servita da mezzi pubblici di trasporto, ben collegata con le principali vie di comunicazione e nella vicinanza di parcheggi pubblici.

L'immobile è stato oggetto di una completa ristrutturazione alla fine degli anni novanta.

Il compendio immobiliare oggetto di locazione, ha una superficie netta

complessiva pari a mq 67,00 ed è costituito da:

- un locale grande ad uso bar di 34,65 mq;
- un locale ripostiglio di 4,03 mq;
- un locale saletta interna bar di 15,32 mq;
- un locale disbrigo di 3,36 mq;
- un anti-bagno di 3,24 mq;
- un locale WC di 3,24 mq;
- un ripostiglio sottoscala di 3,16 mq.

Le caratteristiche costruttive e distributive garantiscono una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi.

Gli ambienti complessivamente risultano in buono stato, hanno pareti intonacate e rifinite con idropittura in mediocri condizioni di colore bianco, pavimento in piastrelle e porte e finestre costituite da ampie vetrate. Gli arredi e i beni mobili presenti nei locali sono in discrete condizioni, presentando segni di usura dettati dal lungo utilizzo. Anche il locale WC, attrezzato per essere utilizzato da persone con ridotta capacità motoria, risulta essere in buone condizioni.

Gli impianti, elettrico e termosanitario sono in discrete condizioni, l'impianto di riscaldamento è in comune con gli altri locali posti nello stesso edificio, pur con regolazione termostatica autonoma.

Nel locale è stata svolta attività di somministrazione bevande (bar), fino al 31/12/2020 e si presenta quindi completamente arredato a tale fine (banco, panca angolare, sedie e tavolini, ecc...). Tutti gli arredi sono di proprietà comunale e sono quindi oggetto della presente stima.

**Criterio di stima:**

Per la valutazione della realtà in oggetto si è ritenuto opportuno adottare il metodo della stima comparativa, considerando a termine di confronto dei beni simili, il cui canone di locazione commerciale sia noto in base a recenti contratti di affitto e rapportando tali valori ai beni oggetto della stima.

Al fine di attribuire il valore del canone di affitto dell'azienda si sono dunque svolte delle indagini in zona, al fine di acquisire dati inerenti canoni corrisposti in altre locazioni di locali simili, nonché con i valori riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia delle Entrate.

Nell'attribuire il più probabile valore di mercato, si è tenuto anche conto del particolare momento storico di stagnazione economica, aggravato dalla contingenza dell'emergenza sanitaria in atto, che vede sempre più difficile l'insediamento di nuove attività nei piccoli centri abitati, nonché del carattere di servizio pubblico rivestito dall'esercizio pubblico per la frazione di Priò (che non dispone di altri luoghi di aggregazione sociale).

Da tali valutazioni, si ritiene congruo assegnare un valore unitario di € 1,80 al mq (diconsi euro unovirgolaottanta a mq).

Il canone mensile per la P.ed. 46 sub. 2, avendo una superficie complessiva di 67,00 mq, corrisponde dunque ad euro 120,60 mensili, arrotondati per difetto ad euro 120,00 (diconsi euro centoventi/00) mensili.

Predaia, 26/04/2021



IL PERITO

Arch. Fabio Longhi