

Prot. \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_

**COMUNE DI PREDAAIA**

**PROVINCIA DI TRENTO**

**PERIZIA DI STIMA**

**Oggetto: Affidamento in concessione dell'azienda commerciale**

**all'insegna “Bar di Segno” e relative pertinenze, identificato nella P.ed.**

**47 P.M. 1 C.C. Segno, sito in piazza Padre Eusebio Chini n. 17 nella  
frazione di Segno.**

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 Segno” presente nell'immobile identificato dalla P.ed. 47  
P.M. 1 C.C. Segno, 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.

**Descrizione del bene:**

La P.M. 1 della P.ed. 47 al libro fondiario è così descritta: “*a piano terra: 2  
anditi, locale bar, cucina, 2 wc, anti-wc, disbrigo, ripostiglio, intercapedine,  
terrapieno e viale; a primo piano: ponte di accesso*”.

L'edificio, all'interno del quale si trovano i locali oggetto di stima, si trova  
sulla piazza principale del paese di Segno, in piazza Padre Eusebio Chini n.  
17, è ubicato in una zona 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 nel 2014, con

l'adeguamento della struttura alle nuove necessità della Comunità di Segno, con la creazione, tra gli altri, anche del Centro culturale padre Eusebio Chini che ospita un museo aperto al pubblico.

Il compendio immobiliare oggetto di locazione ha una superficie netta complessiva pari a mq 109,21 ed è costituito da:

- un locale ad uso bar multiservizi di 65,59 mq;
- un locale preparazione panini di 13,92 mq;
- un antibagno di 6,33 mq;
- un WC di 1,93 mq;
- un disbrigo di 2,68 mq;
- un ripostiglio di 4,67 mq;
- un WC accessibili ai disabili di 3,79 mq;
- una intercapedine di 10,30.

Inoltre, il locale dispone di un plateatico non coperto di circa 180 mq.

Le caratteristiche costruttive e distributive garantiscono una buona fruibilità degli spazi interni e dei percorsi. È intenzione dell'amministrazione comunale procedere a dei lavori di adeguamento del locale per dotarlo dei requisiti minimi per la somministrazione di alimenti e bevande secondo entrambe le seguenti tipologie previste dall'art. 2 della L.P. 14.7.2000 n. 9:

- tipologia "A2" esercizi per la somministrazione di pasti veloci;
- tipologia "B1" somministrazione di bevande comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, latte e dolciumi, compresi i generi di pasticceria e gelateria e preparazione di prodotti di gastronomia.

Allo stato attuale il locale possiede i requisiti minimi previsti solamente per la prima tipologia (A2).

Gli ambienti complessivamente risultano in buono stato, hanno pareti intonacate e rifinite con idropittura in ottime condizioni di colore bianco, e in parte intonacate con smalto lavabile in discrete condizioni di colore grigio. Il pavimento è realizzato in piastrelle. Il locale è dotato di due porte di accesso per il pubblico e da finestre abbastanza ampie solo su due lati. Gli arredi e i beni mobili presenti nei locali sono in buone condizioni. Il bancone del bar è stato acquistato da un precedente gestore nell'anno 2022 ed è realizzato in legno, vetro satinato e marmo policromo, la pedana del bancone è stata in tempi recentissimi interamente rivestita in materiale antiscivolo. Non vi sono altri arredi all'interno del locale, quali tavolini e sedie. 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 buone condizioni, l'impianto di riscaldamento è in comune con gli altri locali posti nello stesso edificio, pur con regolazione termostatica autonoma, l'impianto audio a incasso risulta non funzionante.

Nel locale è stata svolta attività di somministrazione bevande (bar), fino al mese di febbraio 2023, quando il precedente gestore, con contratto di comodato d'uso gratuito dei locali sottoscritto in data 17.08.2022, ha sottoscritto il recesso dal contratto adducendo, tra le motivazioni, il ridotto margine economico dell'attività commerciale. 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 similari, il cui canone di affitto di azienda 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, nonché dell'aumento del costo della vita, dei materiali (ivi compresi i generi alimentari) 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 Segno (che non dispone di altri luoghi di aggregazione sociale). Si è pure considerato il fatto che le ultime esperienze di gestione, pur con un canone pari a € 0,00, hanno richiesto recesso anticipato dal contratto per oggettive difficoltà gestionali imputate per lo più al limitato bacino di utenza e alla scarsa abitudine di frequentazione del locale da parte della comunità locale. Vi è da aggiungere, infatti, che altri locali commerciali sorgono entro i 3,5 km di distanza dal Bar di Segno, come nella frazione di Mollaro. Si è infine tenuto conto anche dell'ultima asta pubblica relativa al Bar di Priò, per la quale è stato posto come importo a base d'asta il valore di euro 120,00, concludendosi l'aggiudicazione dell'affitto d'azienda per un importo pari a euro 351,00 (al netto di oneri fiscali).

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. 47 P.M. 1 C.C. Segno, avendo una superficie complessiva di 109,21 mq, corrisponde dunque ad **euro 196,58 mensili**, **arrotondati per eccesso ad euro 200,00** (diconsi euro duecento/00) mensili.

Predaia, 06/06/2024



