

**Comune di Rovereto****Provincia di Trento****PERIZIA DI STIMA**

Relativa alla determinazione del canone di locazione riferito ai locali adibiti a pubblico esercizio-BAR individuati dal SUB 9 in p.ed. 360/2 C.C. Rovereto situati presso palazzo Sichardt in via Calcinari 18 Rovereto (TN).

**1. Premessa.**

Il sottoscritto geom. Claudio Iachelini libero professionista in Rovereto con studio in C.so Bettini 64, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trento al n° 1339, a seguito dell'incarico ricevuto dall'Amministrazione del Comune di Rovereto di redigere perizia di stima del canone di locazione della proprietà sopra menzionata ha elaborato le seguenti considerazioni

**RELAZIONE****2. Scopo della Stima.**

L'amministrazione comunale proprietaria dell'immobile individuato dal SUB 9 in p.ed. 360/2 C.C. Rovereto, attualmente locato ad una attività di pubblico esercizio-BAR con contratto in scadenza, intende procedere con l'indizione di una procedura di asta pubblica per la concessione in locazione di detti spazi ed a tal fine procedo a determinare il più probabile valore di locazione da porre a base d'asta per le realtà in questione.

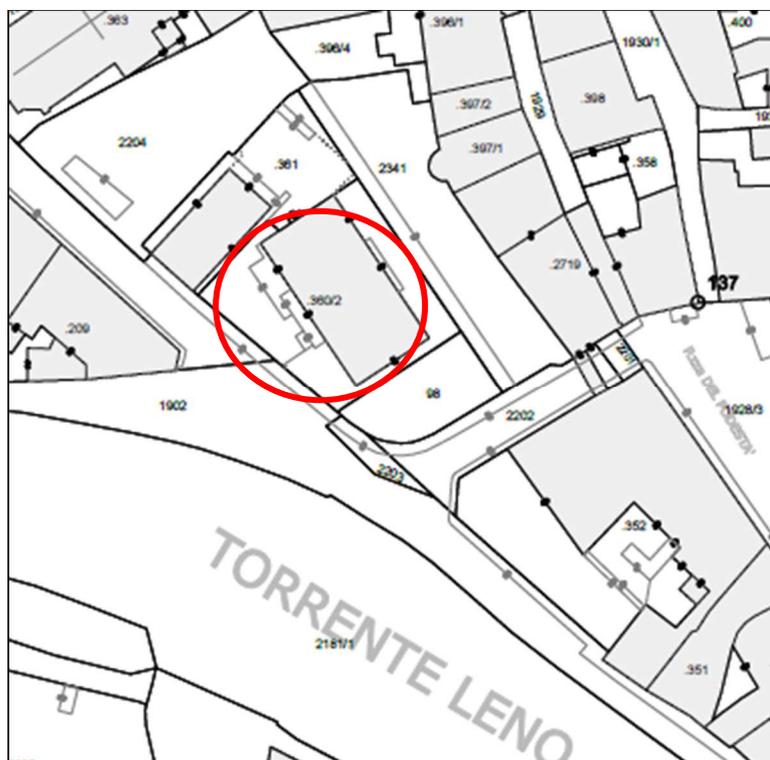
**3. Analisi dei luoghi.**

Si è proceduto a reperire tutti gli elementi utili allo svolgimento della relazione di stima effettuando un sopralluogo in data 26/09/2025 presso l'immobile e ho accertato i relativi dati identificativi presso l'ufficio Tavolare, Catastale del Comune di Rovereto.

Sulla scorta di tali visure ed accertamenti il sottoscritto ha verificato la consistenza, le caratteristiche tecniche e le misure del bene da stimare. Altresì si è proceduto ad un'attenta analisi del mercato immobiliare, ciò per esprimere un attendibile prezzo di locazione da assegnare alla proprietà con comparazione con altre realtà simili poste sul territorio comunale.

**4. Estratto mappa:**

p.ed. 360/2 C.C. Rovereto

**5. Visura catastale**SUB 9 in p.ed. 360/2 C.C. Rovereto  
UNITA IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO					
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.I.S. (*) -----
1	322	360/2	9	19		-	-	C/1	6	69 mq	93 mq	Euro 1.161,72  Euro 67.089,33
Indirizzo						VIA CALCINARI n. 18; Piani: S1-T						
Notifica						9949/2024			Partita		-	
Legenda comuni catastali						322 - ROVERETO						

**6. Ufficio del Libro Fondiario**

Estratto della Partita Tavolare 1176 II C.C. Rovereto:

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 29/09/2025				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 360/2		Edificio	0	838	-	-

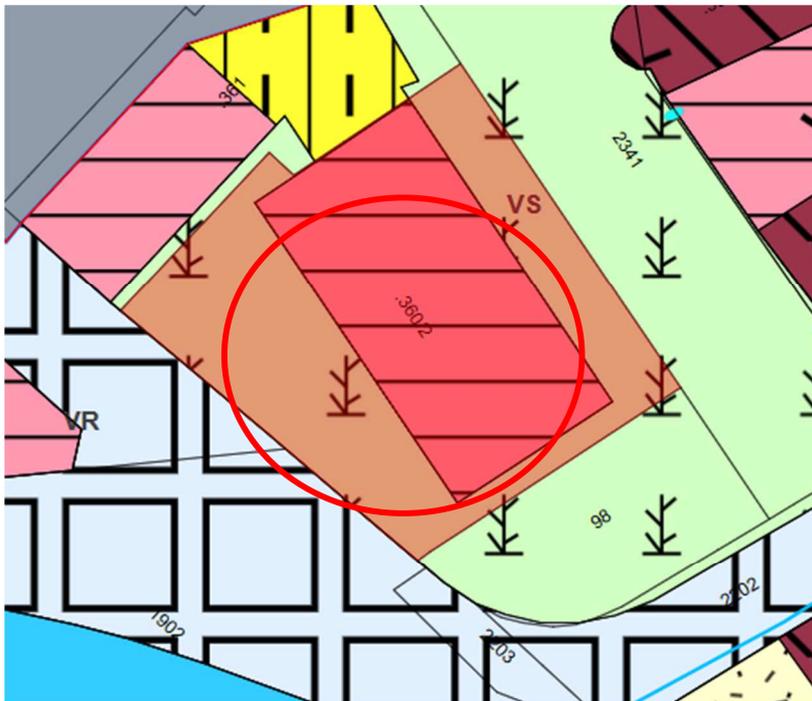
Altre particelle non richieste

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2
<p><b>18/12/1904 - G.N. 260/2 EVIDENZA</b></p> <p>giusta l'esposizione della mappa una parte della roggia p.f. 2203 è coperta da queste particelle                      riguarda p.ed. 360/2, p.ed. 361</p>
B
<p>Comune di Rovereto, 00125390229 - quota 1/1</p> <p>08/01/1931 - G.N. 41/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1                      riguarda p.ed. 360/2</p>
C

**07/10/2009 - G.N. 5332/1 ANNOTAZIONE**  
 determinazione del 18.09.2009, costituente il vincolo diretto di interesse culturale ai sensi degli artt. 12 e 15 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, a carico di parte (G.N. 4145/2010)  
 a carico p.ed. 360/2

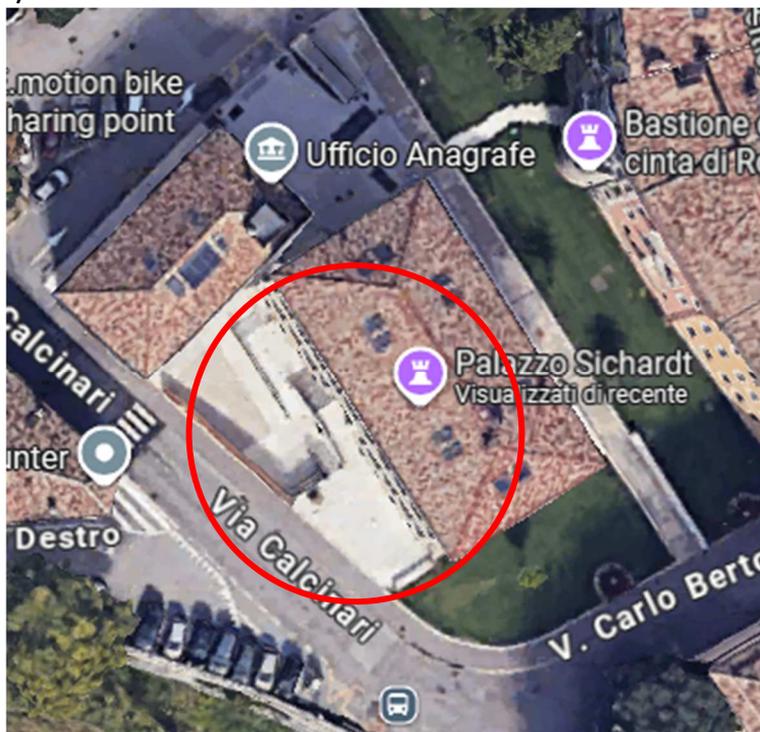
### 7. Estratto del PRG del Comune di Rovereto



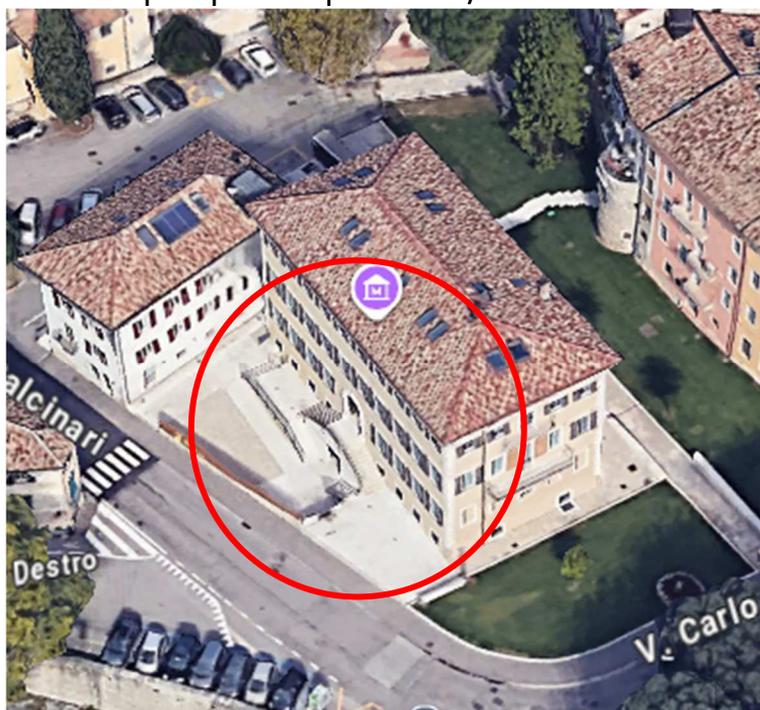
Descrizione	% ~
A204 - R2-d1 RISANAMENTO CONSERVATIVO D1 (ART. 9.4.1)-scheda nro 3331	46
A406 - GIARDINI STORICI (ART. 50)	54

## 8. individuazione degli immobili oggetto di stima e descrizione della proprietà

p.ed. 360/2 C.C. Rovereto situata in via Calcinari 18 a Rovereto (TN)



Vista prospettica p.ed. 360/2 C.C. Rovereto



Si tratta di valutare il canone di locazione da porre a base d'asta per la locazione dei locali attualmente adibiti a BAR presso palazzo Sichardt in via Calcinari 18 a Rovereto, attività ben avviata e che risulta presente da ben quattro anni. I locali

in questione consistono in tre spazi posti internamente al piano seminterrato del palazzo ed ulteriori due spazi posti all'esterno, uno al piano seminterrato e l'altro al piano terra. I locali interni presentano pavimentazione in ceramica, impianto di riscaldamento centralizzato con l'intero palazzo; il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione completo di bancone bar, scaffalature, frigo e di tutte le attrezzature di riferimento necessarie per l'esercizio dell'attività; non sono compresi i tavoli e le sedie attualmente installati all'interno ed all'esterno. Il Comune di Rovereto intende dare in locazione i locali compreso le attrezzature indicate. Si evidenzia che le spese di riscaldamento, di energia elettrica e di acqua potabile sono tutte a carico del Comune di Rovereto e quindi sono ricomprese all'interno del canone di locazione che verrà offerto in sede di gara.

### 9. Documentazione fotografica



Vista locale bar



Vista locale bar area lavorazione



Vista spazi esterni piano semint.



Vista spazi esterni piano terra



## 10. VALORE DI STIMA

Sulla scorta di tali visure il sottoscritto ha verificato la consistenza, le caratteristiche tecniche e le misure del bene da esaminare.

Altresì ho proceduto ad un'attenta analisi del mercato immobiliare con verifica di locazioni simili presenti in città di Rovereto, con il confronto con le agenzie immobiliari di settore e secondo conoscenze ed esperienza del sottoscritto estimatore.

Detto ciò si prende a riferimento in prima analisi i valori riscontrati di zona e desunti mediando e confrontando le quotazione di "Guida Casa" listino prezzi elaborato dalla F.I.M.A.A. del Trentino per l'anno 2025 e le quotazioni OMI emanate dall'Agenzia delle Entrate che sono state analizzate con i criteri sopra descritti.

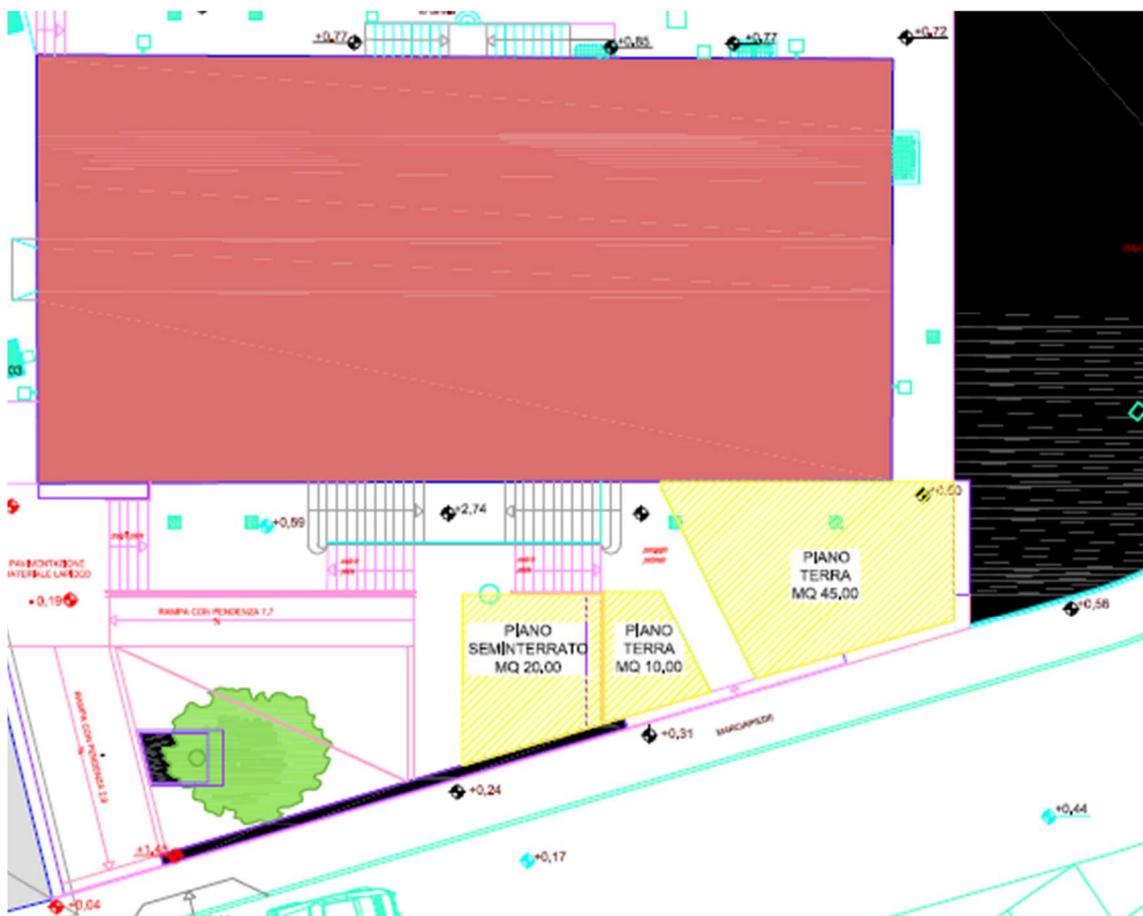
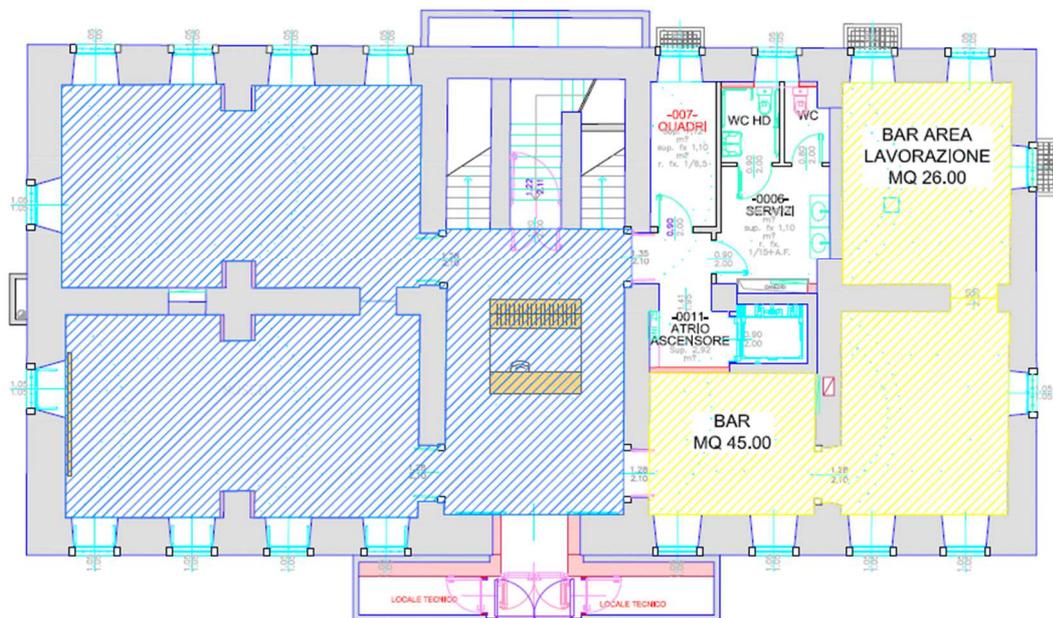
La superficie commerciale ricavata dalle planimetrie allegate è stata riparametrata con indici codificati per tali valutazioni (Codice delle Valutazioni Immobiliari) risulta pari a:

- in C.C. Rovereto SUB 9 p.ed. 360/2 C.C. Rovereto
  - locali al piano seminterrato BAR mq 45,00 x 1,00 = mq 45,00
  - locali al piano seminterrato BAR area lavorazione mq 26,00 x 0,80 = mq 20,80
  - spazi esterni piano seminterrato mq 20,00 x 0,30 = mq 6,00
  - spazi esterni piano terra mq 55,00 x 0,20 = mq 11,00

**Per un totale di mq commerciali 82,80**

PIANTA PIANO  
SEMINTERRATO

SCALA 1 : 100



Le quotazioni riportate da "GUIDA CASA" anno 2025 che è espressione delle compravendite trattate ed analizzate dell'associazione immobiliare

FIMAA, per tale zona di Rovereto, riportano il valore di quotazione di locazione negozi da un minimo di €6,00/mq ad un massimo di € 15,00/mq.

Si precisa che la categoria presa a riferimento è quella dei negozi/attività commerciali considerata la più affine a quella oggetto della presente stima.

ROVERETO		Centro Storico				ZONA 5
		COMPRAVENDITA APPARTAMENTI				BOX O GARAGES
Euro al mq		NUOVO	USATO	DA RISANARE	DA RISTRUTTURARE	VENDITA
MINIMO		2900	1950	1150	400	25000
MASSIMO		3650	2750	1700	800	28000
		NEGOZI		UFFICI		
	VENDITA	AFFITTO		VENDITA	AFFITTO	
	2100	6,00		2400	6,00	
	3800	15,00		2800	8,00	

Le quotazioni riportate da "OMI" emanato da Agenzia delle Entrate secondo semestre 2024 (ultimo disponibile) per tale zona di Rovereto, riportano il valore di locazione da un minimo di €10,00/mq ad un massimo di € 14,00/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	2100	2800	L	10	14	L

In considerazione del fatto che l'immobile:

- si presenta in buone condizioni di manutenzione
- risulta inserito in un'area circondata da edifici pubblici con evidente passaggio e frequentazione di zona

- l'attuale attività di BAR presente evidenzia un interessante avviamento commerciale
- nel canone di locazione individuato sono ricomprese tutte le spese riferite alle utenze di riscaldamento, energia elettrica ed acqua potabile

Ciò detto ritengo corretto applicare la media dei due valori massimi riportati da FIMAA ed OMI come sopra evidenziato che risulta pari ad € 14,50/mq.

<b>VALORE DI STIMA canone di locazione</b>			
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>€/mq</b>	<b>TOTALE</b>
Unità immobiliare posta al seminterrato con pertinenze esterne ed individuata dal SUB 9 in p.ed. 360/2 C.C. Rovereto sita in via Calcinari 18 a Rovereto (TN)	mq 82,80	€ 14,50	€ 1.200,60
<b>VALORE canone di locazione mese arrotondato</b>			<b>€ 1.200,00</b>
<b>VALORE canone di locazione anno</b>			<b>€ 14.400,00</b>

Con riferimento a tutto quanto sopra esposto ritengo di poter valutare il canone di locazione riferito ai locali adibiti ad esercizio BAR individuati dal SUB 9 p.ed. 360/2 C.C. Rovereto e spazi esterni come da planimetrie sopra esposte e situati in via Calcinari 18 a Rovereto in complessivi **€ 14.400,00/anno (euroquattordicimilaquattrocento/anno)**.

Tanto ho ritenuto dover esporre in base al mandato affidatomi.

Il tecnico

geom. Claudio Iachelini



Rovereto, lì 01/10/2025

**Allegati:**

1. Estratto mappa p.ed. 205/1 C.C. Rovereto
2. Estratto tavolare p.ed. 360/2 C.C. Rovereto
3. Visura catastale SUB 9 in p.ed. 360/2 C.C. Rovereto
4. Planimetria catastale SUB 9 p.ed. 360/2 C.c. Rovereto
5. Planimetria superfici date in locazione