

# **COMUNE DI CELENZA SUL TRIGNO**

**Prov. di CHIETI**



C.F. 83000210696 C.so Umberto I° tel. 0873958131 fax 0873951951 P.IVA 00248510695  
e-mail: tecnico@celenzasultrigno.com

**\*Medaglia d'Argento al Merito Civile\***



**UFFICIO TECNICO**

## **RELAZIONE ESTIMATIVA PER DETERMINAZIONE CANONE PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN LOCALITA' FARA**

**( Zona Artigianale Fg. 12, part. 4140 – Cat. D/1)**

### **PREMESSE**

Il Comune di Celenza Sul Trigno è proprietario di un immobile ad uso capannone artigianale/industriale sito nella zona artigianale comunale DA ed identificato al NCEU al fg. 12 part. 4140, l'immobile risulta attualmente disponibile e non utilizzato per fini istituzionali.

La presente relazione viene redatta al fine di determinare il più probabile canone annuo di locazione del capannone di proprietà comunale sito nel Comune di Celenza sul Trigno, da concedere in locazione mediante procedura ad evidenza pubblica.

La valutazione viene eseguita secondo criteri estimativi sintetico-comparativi, tenendo conto:

- delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile;
- dell'andamento del mercato immobiliare locale;
- dello stato manutentivo e funzionale del bene.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il capannone, si trova nella zona artigianale/industriale a poca distanza dallo svincolo sulla S.S. 650 ( Trignina), arteria di importante comunicazione tra la dorsale Adriatica e quella Tirrenica; ha le seguenti caratteristiche:

- Consistenza:
  - superficie coperta circa mq 504
  - superficie utile laboratorio e uffici circa mq 489
  - volume circa mc 3.276
  - area pertinenziale esterna
- Distribuzione interna (piano terra):

- n. 1 vano laboratorio
- n. 2 vani ad uso ufficio
- n. 1 spogliatoio
- n. 1 antibagno e W.C. per ufficio
- n. 1 antibagno, n. 1 W.C. e n. 1 doccia a servizio dello spogliatoio
- L'intero lotto individuato è dotato di recinzione realizzata mediante un muretto in cls di 50 cm, con sovrastante rete in ferro a maglie trapezoidali, per un'altezza complessiva superiore a 2 m.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con dichiarazione di conformità ai sensi della normativa vigente alla data di realizzazione.

Il fabbricato a pianta rettangolare e copertura piana è realizzato con struttura portante in c.a. precompresso.

Lo stato manutentivo generale risulta discreto, come si evidenzia nelle foto allegate alla presente.

#### **CRITERI DI STIMA**

La determinazione del canone di locazione viene effettuata mediante metodo sintetico-comparativo, assumendo a riferimento:

- valori OMI relativi ad immobili produttivi/artigianali;
- valori di mercato rilevati per immobili simili ubicati nei comuni interni della provincia di Chieti;
- caratteristiche dimensionali e funzionali dell'immobile.

#### **VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO**

Dalle analisi effettuate, il range locativo per immobili artigianali/produttivi simili risulta compreso tra: € 0,8/mq/mese e € 1,6/mq/mese.

Tenuto conto dell'ubicazione, a ridosso della S.S. 650, della domanda locativa locale, dello stato manutentivo del fabbricato, delle caratteristiche funzionali dell'immobile;

si ritiene congruo assumere un valore medio pari a: € 1,5/mq/mese.

#### **CALCOLO ANALITICO DEL CANONE**

Superficie lorda capannone: 504mq

Canone mensile:

- $mq\ 504 \times €\ 1,50/mq/mese = €\ 756,00/mese$

Calcolo canone annuo:

$€\ 756,00 \times 12\ mesi = €\ 9.072,00/annui$

Pertanto:

#### **CANONE ANNUO STIMATO**

**€ 9.072,00** (diconsi euro novemilasettantadue/00)

## CONCLUSIONI

Alla luce delle caratteristiche dell'immobile, delle quotazioni OMI, dell'analisi comparativa del mercato immobiliare locale, dello stato manutentivo e funzionale del bene, si ritiene congruo determinare il canone annuo di locazione del capannone comunale in:

**€ 9.072,00 annui**

da porre quale base d'asta per la procedura pubblica di locazione.

Celenza sul Trigno, lì 25.05.2026

Il Responsabile del Servizio Tecnico  
(ing. *RANNI Annamaria*)







