



# COMUNE DI PASSIRANO

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

Protocollo assegnato dal sistema UM/um

## ALIENAZIONE AREE COMUNALI DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI PERIZIA DI STIMA

### 1) Premessa:

Il sottoscritto Ing. Ugo Messali, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 4060, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica, redige la seguente perizia di stima immobiliare, per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili appresso descritti.

Per l'assolvimento dell'incarico, sono stati compiuti i necessari sopralluoghi per acquisire una conoscenza approfondita degli immobili, al fine di recepire i valori espressi dal mercato immobiliare locale.

A tale scopo sono state valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il rapporto con gli immobili circostanti, i vincoli, la dotazione di eventuali opere di urbanizzazione, la destinazione urbanistica, le indicazioni delle norme attuative del Piano di Governo del Territorio, nonché l'accertamento di tutti gli elementi che possano influire sulla determinazione del valore di mercato riferito a tali immobili.

Lo scrivente ha maturato il giudizio di stima che viene esposto e argomentato nella presente relazione.

### 2) Identificazione delle aree oggetto di perizia:

Le aree oggetto di perizia sono di proprietà del Comune di Passirano e sono aree destinate a servizi pubblici, specificamente servizi di radiotelecomunicazione. Tali aree sono ubicate rispettivamente in Via Bachelet s.n.c., all'estremità ovest di un parcheggio pubblico (**Area 1**) e in Via Generale Reverberi s.n.c., in adiacenza ad una strada comunale secondaria (**Area 2**).



Estratto ortofoto Area 1



Estratto ortofoto Area 2

Le medesime sono individuate catastalmente come segue:

Indirizzo: Piazza Europa n. 16, 25050 Passirano (BS) – Codice Fiscale e P.IVA: 00455600171 - Tel.: 0306850557 int. 6

Pec: protocollo@pec.comune.passirano.bs.it – Email: ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it

Sito istituzionale: [www.comune.passirano.bs.it](http://www.comune.passirano.bs.it)

U:\\_UFFICIO\UT\_Pubb\Piano alienazioni\2025\2) Aree per radiotelecomunicazioni\1) Perizia per inserimento nel PAV\1) Perizia di stima aree comunali.doc



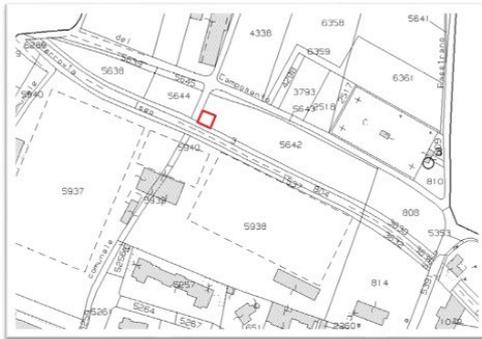
# COMUNE DI PASSIRANO

Provincia di Brescia

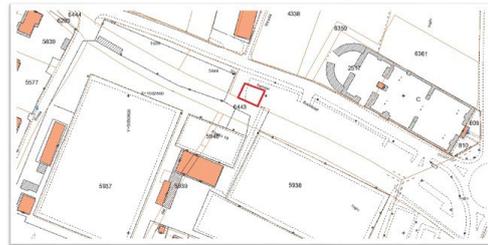
## UFFICIO TECNICO

- **Area 1:** al Catasto Terreni, foglio n. 13 NCT, particella: viabilità (a seguito delle operazioni di riordino catastale avvenute nel 2019 ad opera dell’Agenzia delle Entrate, il mappale 5642 è stato accorpato alla viabilità, come ricostruito nei sottostanti estratti);

**Estratto catastale Area 1 ante 2019**

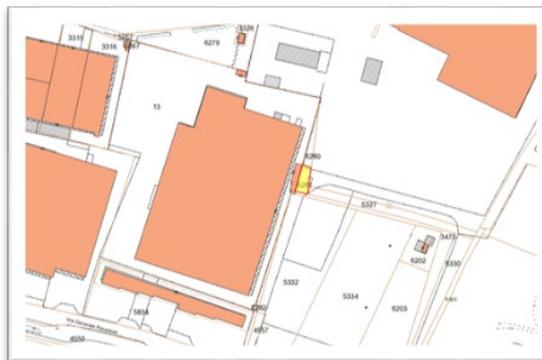


**Estratto catastale Area 1 post 2019**



- **Area 2:** al Catasto Fabbricati, foglio n. 34 NCT, particella n. 6281, cat. F01, consistenza: mq 150, rendita: N.D. (vedere sottostante estratto);

**Estratto catastale Area 2**



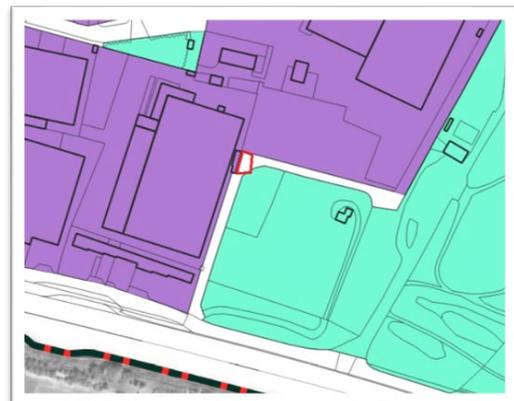
In base al Piano di Governo del Territorio vigente, la destinazione urbanistica attuale delle aree è di seguito indicata (vedere estratti del Piano delle Regole sotto riportati):

- **Area 1:** “Servizi pubblici – Parcheggi esistenti”
- **Area 2:** “Viabilità”

**Estratto Tavola P.d.R. – Area 1**



**Estratto Tavola P.d.R. – Area 2**



Indirizzo: Piazza Europa n. 16, 25050 Passirano (BS) – Codice Fiscale e P.IVA: 00455600171 - Tel.: 0306850557 int. 6

Pec: protocollo@pec.comune.passirano.bs.it – Email: ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it

Sito istituzionale: [www.comune.passirano.bs.it](http://www.comune.passirano.bs.it)

U:\\_UFFICIO\UT\_Pubb\Piano alienazioni\2025\2) Aree per radiotelecomunicazioni\1) Perizia per inserimento nel PAV\1) Perizia di stima aree comunali.doc



# COMUNE DI PASSIRANO

Provincia di Brescia

## UFFICIO TECNICO

Ai sensi dell'art. 95-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., si prevede di modificare la destinazione urbanistica di entrambe le aree in questione in "Servizi pubblici – Attrezzature tecnologiche", per allinearla all'uso effettivo delle stesse quale supporto ai servizi tecnologici (nel caso specifico radiotelecomunicazioni).

### 3) Descrizione delle aree, caratteristiche fisiche delle stesse, vincoli e servitù:

#### **Area 1:**

Posizione: L'area è ubicata nell'estremità occidentale del piazzale a parcheggio pubblico posto tra la via Bachelet ed il centro sportivo comunale ed è agevolmente raggiungibile dalle principali direttrici che attraversano il paese.

Morfologia del terreno: Pianeggiante, con conformazione regolare che ne facilita l'utilizzo per installazioni tecniche.

Qualità del suolo: Platea in calcestruzzo armato in buone condizioni, con una pavimentazione che assicura la stabilità delle strutture esistenti.

#### Opere presenti:

- Platea di fondazione in calcestruzzo armato;
- Antenna per radiotelecomunicazioni con struttura in acciaio zincato;
- Impianti e locali tecnici per la gestione delle apparecchiature di radiotelecomunicazione;
- Recinzione perimetrale in rete metallica plastificata.

Colture presenti: Non applicabile, l'area in questione è interamente urbanizzata.

Vincoli ambientali: Presenza di vincolo cimiteriale, che non incide tuttavia sulle possibilità di utilizzo dell'area per servizi pubblici.

Servitù: non presenti.

#### **Area 2:**

Posizione: L'area è ubicata in adiacenza al perimetro di due aziende nell'area industriale a sud del paese, in prossimità dell'autostrada, lungo una strada sterrata comunale. La stessa è collegata al resto della viabilità della medesima zona industriale, a sua volta perfettamente servita dall'autostrada "A4".

Morfologia del terreno: Pianeggiante, con conformazione regolare che ne facilita l'utilizzo per installazioni tecniche.

Qualità del suolo: Platea in calcestruzzo armato in buone condizioni, con una pavimentazione che assicura la stabilità delle strutture esistenti.

#### Opere presenti:

- Platea di fondazione in calcestruzzo armato;
- Antenna per radiotelecomunicazioni con struttura in acciaio zincato;
- Impianti e locali tecnici per la gestione delle apparecchiature di radiotelecomunicazione;
- Recinzione perimetrale in rete metallica plastificata.

Colture presenti: Non applicabile, l'area in questione è interamente urbanizzata.

Indirizzo: Piazza Europa n. 16, 25050 Passirano (BS) – Codice Fiscale e P.IVA: 00455600171 - Tel.: 0306850557 int. 6

Pec: protocollo@pec.comune.passirano.bs.it – Email: ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it

Sito istituzionale: www.comune.passirano.bs.it

U:\\_UFFICIO\UT\_Pubb\Piano alienazioni\2025\2) Aree per radiotelecomunicazioni\1) Perizia per inserimento nel PAV\1) Perizia di stima aree comunali.doc



# COMUNE DI PASSIRANO

Provincia di Brescia

## UFFICIO TECNICO

Vincoli ambientali: Presenza di vincolo cimiteriale, che non incide tuttavia sulle possibilità di utilizzo dell'area per servizi pubblici.

Servitù: non presenti.

#### 4) Stima delle aree:

##### a) Dati di partenza:

###### Area 1

- Superficie reale: **37,50 mq circa**
- Canone annuo di locazione: **€ 9.440,00 + IVA**
- Durata residua del contratto: **12 mesi (fino al 31/12/2025)**

###### Area 2

- Superficie catastale: **150,00 mq**
- Canone annuo di locazione: **€ 8.700,00 + IVA**
- Durata residua del contratto: **24 mesi (fino al 31/12/2026)**

##### b) Calcolo del valore basato sui canoni di locazione:

###### b.1) *Rendita residua fino alla scadenza dei contratti*

Il valore delle locazioni residue rappresenta un parametro per valutare il ritorno economico garantito dai contratti in essere. Si calcolano i ricavi futuri attesi:

###### Area 1

Canone annuo: **€ 9.440,00**

Durata residua: **1 anno**

Totale rendita residua: €/anno 9.440,00 × anni 1 = **€ 9.440,00**

###### Area 2

Canone annuo: **€ 8.700,00**

Durata residua: **2 anni**

Totale rendita residua: €/anno 8.700,00 × anni 2 = **€ 17.400,00**

**Totale rendita Area 1 + Area 2: € 9.440,00 + € 17.400,00 = € 26.840,00**

###### b.2) *Capitalizzazione dei canoni annui*

Per determinare il valore complessivo di ciascuna area, si applica un coefficiente di capitalizzazione al canone annuo; tale coefficiente riflette il rendimento atteso del capitale immobiliare.

Tipicamente il valore di tale coefficiente può variare tra un minimo del 5% e un massimo del 10% per beni locati ad uso commerciale, ma, considerando:

- l'incertezza sulla prosecuzione dei contratti di locazione (i contratti attuali garantiscono entrate fino al 31.12.2025 per l'Area 1 e fino al 31.12.2026 per l'Area 2, ma non vi è alcuna certezza che verranno rinnovati: questa mancanza di stabilità riduce significativamente l'attrattiva delle aree per un potenziale investitore);
- la possibilità di delocalizzazione delle antenne (La normativa vigente consente di considerare le antenne per telecomunicazioni come opere di urbanizzazione primaria; questo implica che i gestori possono installarle anche su aree private, non vincolate a destinazione "servizi pubblici". Tale flessibilità operativa rap-

Indirizzo: Piazza Europa n. 16, 25050 Passirano (BS) – Codice Fiscale e P.IVA: 00455600171 - Tel.: 0306850557 int. 6

Pec: protocollo@pec.comune.passirano.bs.it – Email: ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it

Sito istituzionale: www.comune.passirano.bs.it

U:\\_UFFICIO\UT\_Pubb\Piano alienazioni\2025\2) Aree per radiotelecomunicazioni\1) Perizia per inserimento nel PAV\1)

Perizia di stima aree comunali.doc



# COMUNE DI PASSIRANO

Provincia di Brescia

## UFFICIO TECNICO

presenta un fattore competitivo che riduce la dipendenza del gestore dalle aree in oggetto, abbassandone ulteriormente il valore percepito);

- i prevedibili mutamenti nel settore delle telecomunicazioni (Il settore delle telecomunicazioni è soggetto a rapidi cambiamenti tecnologici e normativi. Ad esempio, l'evoluzione delle tecnologie 5G e oltre potrebbe modificare le esigenze infrastrutturali e l'introduzione di soluzioni più efficienti o compatte potrebbe rendere meno strategiche le antenne attuali. Questi elementi creano un contesto di instabilità che incide negativamente sul valore degli immobili);
- l'elevato rendimento richiesto nel caso di servizi pubblici, per compensare i rischi associati alla difficoltà di riconversione e le caratteristiche dei contratti di locazione attuali, che scadranno a breve termine;
- la domanda di mercato limitata (Le aree destinate a "servizi pubblici" hanno un mercato più ristretto rispetto ad altre destinazioni d'uso. Ciò riduce il numero di potenziali acquirenti e, di conseguenza, il valore di mercato delle aree);

si ritiene più corretto considerare il coefficiente di capitalizzazione pari a un valore più vicino a quello massimo del range disponibile, ossia il 9%.

La formula da applicare per trovare il valore del bene sarà quindi:

$$V = \frac{\text{Canone annuo}}{\text{Rendimento atteso}}$$

### Area 1:

$$V_1 = \frac{\text{Canone annuo Area 1}}{\text{Rendimento atteso}} = \text{€/anno } 9.440,00 / 0,09 = \text{€ } 104.888,89$$

### Area 2:

$$V_2 = \frac{\text{Canone annuo Area 2}}{\text{Rendimento atteso}} = \text{€/anno } 8.700,00 / 0,09 = \text{€ } 96.666,67$$

### Totale valore capitalizzato:

$$V_1 + V_2 = \text{€ } 104.888,89 + \text{€ } 96.666,67 = \text{€ } 201.555,56$$

### b.3) Stima del valore di vendita complessivo

Il valore stimato di vendita tiene quindi conto:

- del **valore capitalizzato** dei canoni.
- della **durata residua dei contratti**, che limita l'immediata disponibilità delle aree al futuro acquirente;
- della **destinazione d'uso "servizi pubblici"**, che potrebbe ridurre l'attrattiva del bene per investitori privati.

In base a ciò si ritiene che l'importo a base d'asta per la vendita delle due aree in questione, possa coincidere con il valore di capitalizzazione dei canoni annui, ridotto di circa € 3.000,00, in considerazione del fatto che l'acquirente dovrà assumersi le spese necessarie per il frazionamento dell'Area 1, attualmente accorpata alla viabilità.

L'**IMPORTO A BASE D'ASTA** così determinato sarà pari a:

$$V_1 + V_2 - \text{€ } 3.000,00 =$$

$$= \text{€ } 104.888,89 + \text{€ } 96.666,67 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 198.555,56 \approx \text{€ } 198.500,00$$

## 5) Conclusioni:

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, l'importo a base d'asta per la vendita delle aree in parola viene stimato pari a **€ 198.500,00**. Tale importo riflette:

Indirizzo: Piazza Europa n. 16, 25050 Passirano (BS) – Codice Fiscale e P.IVA: 00455600171 - Tel.: 0306850557 int. 6

Pec: protocollo@pec.comune.passirano.bs.it – Email: ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it

Sito istituzionale: www.comune.passirano.bs.it

U:\\_UFFICIO\UT\_Pubb\Piano alienazioni\2025\2) Aree per radiotelecomunicazioni\1) Perizia per inserimento nel PAV\1)

Perizia di stima aree comunali.doc



# COMUNE DI PASSIRANO

Provincia di Brescia

## UFFICIO TECNICO

- la durata residua limitata dei contratti in essere e l'incertezza sul rinnovo dei contratti dopo la scadenza.
- la possibilità per il gestore di delocalizzare le antenne su aree private.
- i rischi connessi ai rapidi mutamenti tecnologici e normativi nel settore delle telecomunicazioni.
- un adeguamento del tasso di capitalizzazione per tenere conto del maggior rischio associato all'investimento.
- una domanda di mercato limitata per aree del tipo in parola.

Il prezzo finale è dunque ritenuto congruo e conforme al contesto di mercato.

Passirano, 13.03.2025



**Il Responsabile dell'Area Tecnica**

*(Ing. Ugo Messali)*

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. D.P.R. n. 445/2000 e del D.lgs. n. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*

Indirizzo: Piazza Europa n. 16, 25050 Passirano (BS) – Codice Fiscale e P.IVA: 00455600171 - Tel.: 0306850557 int. 6

Pec: protocollo@pec.comune.passirano.bs.it – Email: ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it

Sito istituzionale: [www.comune.passirano.bs.it](http://www.comune.passirano.bs.it)

U:\\_UFFICIO\UT\_Pubb\Piano alienazioni\2025\2) Aree per radiotelecomunicazioni\1) Perizia per inserimento nel PAV\1)

Perizia di stima aree comunali.doc