



COMUNE DI ANTILLO

PROVINCIA DI MESSINA

Piazza S. Maria della Provvidenza - C.A.P. 98030 - C.F. e P. IVA 00432870830

Telefono 0942.723031 - Fax 0942.480390 - Sito Web www.comune.antillo.me.it

Pec: comunediantillo@primapec.com

Mail: urbanistica.antillo@gmail.com

Codice univoco UFHESU

AREA TECNICA

Allegato "A" – Relazione Tecnica Estimativa

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

INDIVIDUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IDONEA ALLA LOCAZIONE ATTIVA DETERMINAZIONE DEL CANONE ANNUO A BASE D'ASTA

Deliberazione G.M. di riferimento:	n. 141 del 05.11.2025
Responsabile del Procedimento:	Arch. Chetti Tamà [Responsabile Area Tecnica]
Data dell'attività istruttoria e della stima:	06.11.2025

1. Riferimenti amministrativi e scopo

La presente Relazione Tecnica Estimativa è redatta in esecuzione degli indirizzi politico-amministrativi impartiti dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 141 del 05.11.2025. Tale iniziativa è coerente con il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2025/2027 approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 9 del 17.04.2025, che individua la locazione attiva come strumento di valorizzazione patrimoniale.

L'Ufficio Tecnico Comunale (UTC), in qualità di organismo tecnico-estimatore, ha completato l'attività istruttoria finalizzata:

1. all'individuazione dell'unità immobiliare idonea alla locazione ad attività imprenditoriali/servizi turistici.
2. alla determinazione del Canone Annuo a base d'asta in conformità con i principi di economicità, trasparenza e valorizzazione patrimoniale, in ottemperanza ai criteri del valore di mercato.

2. Attività istruttoria e criteri di selezione dell'immobile

In ottemperanza agli indirizzi di cui alla Delibera di G.M. n. 141/2025, l'Ufficio Tecnico ha completato l'istruttoria finalizzata all'individuazione dell'unità immobiliare idonea alla locazione attiva ad attività imprenditoriali/servizi turistici, procedendo come segue:

- a. **Ricognizione patrimoniale:** È stata effettuata una ricognizione di tutti gli immobili di proprietà comunale ricadenti nel Patrimonio Disponibile, verificando la non strumentalità degli stessi all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente;
- b. **Criteri di Idoneità:** Tra i beni disponibili, sono stati selezionati quelli che rispettavano i seguenti criteri prioritari per l'attività imprenditoriali/turistico:
 - *Posizione:* Immobile situato in area centrale o ad alta visibilità/transito veicolare o pedonale;
 - *Dimensioni:* Superficie congrua per l'insediamento di attività imprenditoriali (superiore a 100 mq);
 - *Disponibilità:* Unità immobiliare attualmente non utilizzata, libera da persone o cose e da vincoli contrattuali attivi (quali locazioni, comodati o diritti reali di godimento di terzi) che ne impediscano la piena disponibilità al conduttore;
 - *Potenziale di conversione:* Immobile che, pur richiedendo interventi di adeguamento e, se legalmente dovuto, il cambio di destinazione d'uso, presenta un potenziale intrinseco (strutturale e urbanistico) coerente per l'insediamento di attività imprenditoriali (Categoria C/1 o compatibili);
- c. **Individuazione:** In esito all'istruttoria e all'applicazione dei suddetti criteri, l'unità immobiliare sita in Via Roma, n. 190 è stata individuata come la più idonea e strategica per il perseguimento delle finalità di valorizzazione economica e promozione turistica prefissate dall'Amministrazione;

3. Dati identificativi dell'immobile e finalità della locazione

La presente relazione tecnica prosegue con l'identificazione catastale e fisica dell'unità immobiliare selezionata e la determinazione della superficie utile calpestabile, essenziali per la successiva valutazione estimativa del canone.

DATI IMMOBILE	DESCRIZIONE
Ubicazione:	Via Roma, n. 190 – 98030 Antillo (ME)
Identificativi Catastali:	Catasto Fabbricati - Foglio 11, Particella 2436, Subalterno 1 (derivante dall'ex Particella 1606 del Catasto Terreni)
Destinazione Attuale:	Categoria E/3 (Edifici destinati a speciali esigenze pubbliche)
Destinazione Prevista a Contratto:	Attività imprenditoriali (C/1 o servizi turistici)
Superficie utile calpestabile	132,50 mq

4. Criteri estimativi adottati

Ai fini della determinazione del Canone Annuo a base d'asta, si adotta il metodo sintetico comparativo (o del valore di mercato), in conformità con i principi estimativi correnti e con la prassi di locazione attiva del patrimonio pubblico.

Tale metodo si basa sulla comparazione dell'immobile oggetto di stima con dati di mercato reali (canoni di locazione richiesti o pattuiti per immobili con caratteristiche e destinazioni d'uso simili nella medesima zona omogenea o zone limitrofe del Comune di Antillo), opportunamente corretti.

5. Valutazione

Il valore del canone è stato determinato considerando la media dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e dei canoni di mercato, di seguito riassunti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Agencia Entrate - Banca dati di X

www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php

Provincia: MESSINA

Comune: ANTILLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	165	250	L	2,2	2,7	L
Negozi	NORMALE	500	760	L	4,4	6,6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Tenuto conto dello stato di conservazione dell’immobile e che sono necessari lavori per adeguamento, e che l'onere dell'eventuale cambio di destinazione d'uso grava sul Conduttore solo se legalmente obbligatorio per l'attività da insediare, si determina l’importo del canone di locazione prendendo come riferimento il valore minimo di € 4,40 al mq di superficie netta/mensile. Tale scelta del valore minimo si configura come la necessaria decurtazione compensativa per gli oneri di adeguamento normativo, eventuale cambio di destinazione d'uso (se legalmente dovuto) e regolarizzazione amministrativa assunti dal futuro Conduttore.

€ 4,40 al mq X 12 mesi = € 52,80 mq/annuo

FATTORE	VALORE STIMATO
Canone Base di Riferimento (Stimato)	€ 52,80 mq/anno

6. Calcolo del Canone Annuo a base d'asta

Sulla base dei criteri di stima sopra esposti il canone annuo per attività imprenditoriali congruo per l'immobile viene così calcolato:

La superficie netta calpestabile attuale dell'immobile, esclusa l'area esterna, è di mq 132,50;
pertanto si ha $\text{mq } 132,50 \times \text{€ } 52,80 = \text{€ } 6.996,00$

DESCRIZIONE	CALCOLO
Canone Annuo a Base d'Asta	€ 6.996,00

7. Conclusioni

Il Canone Annuo di locazione posto a base d'asta per l'immobile sito in Via Roma, n. 190, è fissato in:

€ 6.996,00 (Euro seimilanovecentonovantasei/00)

Tale importo si ritiene congruo, equo e conforme ai valori di mercato.

Antillo, lì 06.11.2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(Arch. Chetti Tamà)