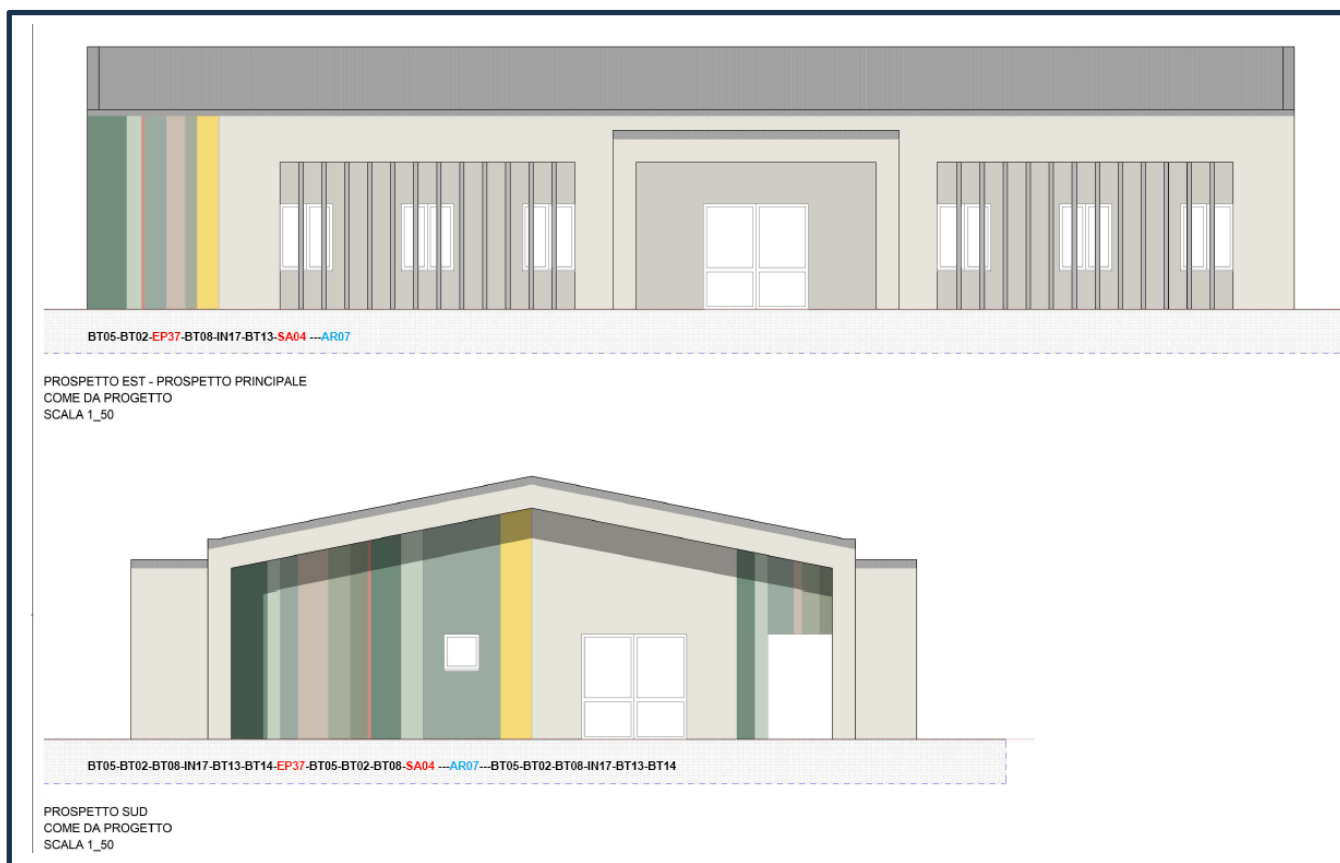




COMUNE DI CASTELCOVATI

Via Chiari, 60
25030 CASTELCOVATI (BS)
Telefono: 030.7080319 int. 5
Fax: 030.7080304
e-mail: tecnico@comune.castelcovati.bs.it

RELAZIONE DI STIMA PER CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE DEL NUOVO ASILO NIDO COMUNALE



Premesso che il Comune di Castelvovati è proprietario dell'immobile sito a Castelvovati - Via Don Lino Toninelli n. 8, realizzato con finanziamenti del PNRR, con destinazione d'uso "Asilo Nido", consistenza 1.450 mc e 324 mq superficie catastale, censito NCT foglio n. 8 part. 50 sub. 1 (immobile asilo nido) rendita 823,75 € e sub 2 (fotovoltaico), rendita 187,00 €, classe di efficienza energetica A4 (NZEB). L'Amministrazione Comunale ha deciso di porre in locazione la struttura sul presupposto di valorizzare l'immobile comunale destinato ad asilo nido e ampliare i servizi pubblici da offrire ai cittadini, in conformità ai principi di efficienza e buon andamento dell'attività della pubblica amministrazione.

Il sottoscritto arch. Canio De Bonis, responsabile dell'area tecnica del comune di Castelvovati, ha ricevuto incarico dall'Amministrazione Comunale di valutare il canone locazione dell'asilo nido di proprietà comunale da porre a base d'asta al fine di procedere con la stipula di un contratto di locazione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Fatta questa doverosa premessa si procede col descrivere quanto riscontrato con l'accesso eseguito presso il bene oggetto della presente relazione.

Il giorno 16 del mese di luglio 2026 per adempiere all'informale richiesta dell'amministrazione di procedere alla valutazione del canone di affitto, il sottoscritto, si è recato presso l'immobile di proprietà del Comune di Castelvotati denominato "Asilo Nido Comunale" sito in via Via Don Lino Toninelli n. 8.

Il sottoscritto crede necessario, ancor prima di inoltrarsi nel vivo della valutazione, far precedere la descrizione dei beni che interessano, sin da ora evidenziando che per una migliore e più agevole comprensione, sia di tale parte descrittiva dell'elaborato e sia anche per raffigurare le consistenze in valutazione, di avvalersi della documentazione grafica e fotografica prodotta che forma parte integrante della presente.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE

L'immobile di proprietà del Comune di Castelvotati è destinato ad Asilo Nido per bambini da 0-36 mesi sita in Via Don Lino Toninelli n. 8, è di nuova costruzione edificato in parte con fondi PNRR. I locali vengono identificati al NCT foglio n. 8 part. 50 sub. 1 (immobile asilo nido) rendita 823,75 € e sub 2 rendita 187,00 € (fotovoltaico), con consistenza 1.450 mc e 324 mq di superficie catastale. La classe di efficienza energetica è A4 (NZEB, edificio ad energia quasi zero) con indice di prestazione energetica EP pari a 29,69 kWh/mq anno, e sul tetto è presente un impianto fotovoltaico di potenza pari a 25 kW ed un inverter di 20 Kw.

L'immobile da adibire ad asilo nido della capienza di n. 28 bambini (20 bambini divezzi da 1 a 3 anni e 8 bambini lattanti da 1 a 12 mesi) è disposto su un unico piano con una zona destinata ai bambini ed una zona destinata ai servizi necessari per il funzionamento. Il fabbricato ha una superficie lorda complessiva di 313,49 mq a cui si aggiungono i portici per mq 96,81, camminamenti esterni scoperti ed un giardino di circa mq 815,00 totali.

Gli ambienti sono così suddivisi:

USO e UTILITA'	LOCALE	ID	S.N.R. [m ²]	S.U.A. [m ²]
DIVEZZI	SOGGIORNO/REFETTORIO/SPAZIO GIOCO DIVEZZI	01		50,59
DIVEZZI	DISIMPEGNO 01	02		3,41
DIVEZZI	LAVABO DIVEZZI	03		4,26
DIVEZZI	WC DIVEZZI	04		6,83
DIVEZZI	RIPOSO DIVEZZI	05		28,69
DIVEZZI	AREA SMISTAMENTO - SOGGIORNO/REFETTORIO/SPAZIO GIOCO DIVEZZI	06		37,84
LATTANTI	SOGGIORNO/REFETTORIO/SPAZIO GIOCO LATTANTI	07		33,84
LATTANTI	DISIMPEGNO 02	08		3,41
LATTANTI	LAVABO LATTANTI	09		2,67
LATTANTI	WC LATTANTI	10		4,55
LATTANTI	RIPOSO LATTANTI	11		16,15
SERVIZIO	SEGRETERIA	12		9,53
SERVIZIO	DISIMPEGNO 03	13		7,46
SERVIZIO	CUCINA	14		13,85
SERVIZIO	WC	15		2,61
SERVIZIO	DISPENSA	16		5,16
SERVIZIO	SPOGLIATOIO	17		4,37
SERVIZIO	WC DISABILI	18		5,29
SERVIZIO	CENTRALE TERMICA	19		13,84
ESTERNI	PORTICATO 01	20	46,61	
ESTERNI	PORTICATO 02	21	41,16	
ESTERNI	PORTICATO 03	22	9,04	
			96,81	254,35

Somma di S.N.R. [m2]

96,81

Somma di S.U.A. [m2]

254,35

Il fabbricato ha la struttura portante in cemento armato, di nuova costruzione (fine dei lavori 30 maggio 2026) con impianti moderni e classe di isolamento termico massimo A4 che lo rende un edificio ad energia quasi zero (NZEB). Nei locali è presente la pavimentazione in linoleum, ad eccezione dei bagni e dei locali di servizio che presentano piastrelle di diverso formato e colore. Gli infissi esterni sono in alluminio e tapparelle in alluminio, mentre quelli interni sono del Tipo REI 90; il riscaldamento è a pavimento radiante collegato a pompa di calore, alimentata da un impianto fotovoltaico posto sul tetto da 25 Kw.

L'immobile è situato in via Don Lino Toninelli n. 8, ben inserito nel centro abitato, dove sono presenti numerosi parcheggi pubblici ed un'area a verde pubblico.

DATI CATASTALI

I locali vengono identificati in catasto censito al NCT foglio n. 8 part. 50 sub. 1 (immobile destinato ad asilo nido) rendita 823,75 € e sub 2 rendita 187,00 € (fotovoltaico), consistenza 1.450 mc e 324 mq superficie catastale.

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE - VALUTAZIONE

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso. Valutare un immobile significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e dell'offerta in ragione di libera contrattazione. Vari metodi possono essere adottati per ricercare questo valore; tra essi quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito ed il metodo sintetico per comparazione.

La stima analitica determina il valore di un bene, a fecondità ripetuta, come pari all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi futuri che esso può dare, pertanto la stima analitica determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei suoi redditi. Ciò presuppone alcuni principi fondamentali, tra i quali il regime di libera concorrenza, assenza di vincoli, periodo di tempo relativamente lungo, reddito costante e continuativo, saggio di capitalizzazione costante futuro. Inoltre presuppone una assoluta certezza nella determinazione del reddito e di tutti i fattori che concorrono alla sua quantificazione.

La stima per comparazione consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti.

Per quanto concerne i fabbricati le caratteristiche intrinseche sono:

Il tipo di costruzione e la qualità dei materiali di finitura (*infissi, pavimenti, pitturazioni*), superficie abitabile e superficie coperta, servizi ed impianti, funzionalità e distribuzione degli ambienti.

Le caratteristiche estrinseche sono:

Ubicazione dell'immobile e destinazione urbanistica della zona (*residenziale, commerciale, direzionale, artigianale*), distanza da centri d'affari (*banche o mercati*) o da uffici pubblici ed efficienza dei mezzi di collegamento. La stima sintetica per comparazione si estrinseca per parametri che generalmente sono l'unità di superficie, e talvolta il volume o il numero dei vani.

Appare evidente che la stima comparativa fissa il valore dell'immobile al tempo in cui essa viene determinata, con completa astrazione dal reddito presente o futuro, ed è unicamente ancorata alla legge della domanda e dell'offerta.

Nella stima del bene in oggetto il sottoscritto ha optato per il metodo sintetico di comparazione. Molte sono, infatti le incertezze e le limitazioni nella determinazione del valore degli immobili in regime economico attuale. Per i fabbricati il perdurare di un regime vincolistico (vincolo di destinazione a Asilo Nido) altera il valore dell'immobile penalizzandolo fortemente. Si precisa che nel procedere

alla determinazione del valore venale dell'unità immobiliare si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare nello stato in cui si trova, così come descritto nel paragrafo precedente. Pertanto dopo aver effettuato le necessarie indagini sulla piazza di Castelvovati e nelle zone limitrofe, raccolto tutte le indicazioni parametriche ritenute utili e necessarie, il sottoscritto ha fissato il valore al metro quadro del bene da stimare facendo riferimento alla condizione di nuova edificazione, di edificio con certificazione A4 NZEB (ad energia quasi zero) ed ubicazione in centro abitato. Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie locali commerciali (visto che non esistono banche dati di compravendite e locazioni di asili nido) che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi dell'OMI, che analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali:

- NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 transazione);
- IMI = NTN/stock = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate, realizzate in un periodo di tempo, con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione (stock) presenti nella banca dati catastale in quel periodo. Nelle tabelle OMI non esistono valori relativi ad edifici con destinazione d'uso a Asilo Nido; tuttavia si possono utilizzare i valori delle tabelle OMI facendo una media tra il valore di immobili commerciali (ultimo dato utile II semestre anno 2025):

- valore locazione massimo negozi zona centrale (stato conservativo normale): 6,1 €/mq;
- valore locazione minimo negozi zona periferica (stato conservativo normale): 4,4 €/mq;

Per ricavare il Valore di Locazione per il nuovo asilo nido utilizziamo il valore medio tra: $6,1 + 4,4/2 = 5,25$ €/mq.

Canone di locazione mensile: $324 \text{ mq} \times 5,25 = 1.701,00$ €/mese;

Canone annuo $\times 12 = € 20.412,00$

Canone di locazione annuo da porre a base d'asta, arrotondato a **20.400,00 €/anno**.

CONCLUSIONI

In espletamento del mandato ricevuto il sottoscritto ritiene congruo attribuire un canone annuo di **€ 20.400,00 (Euro ventiquattromila/00)** da porre a base d'asta.

Ciò è quanto in fede e con piena coscienza, il sottoscritto in espletamento al mandato ricevuto rassegna la propria relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o delucidazione dovesse necessitare.

Castelvovati 20.07.2026

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Canio De Bonis

(firmato digitalmente)

Al presente elaborato, vengono fascicolati altresì, e devono ritenersi parte integrante della presente relazione di stima i seguenti allegati:

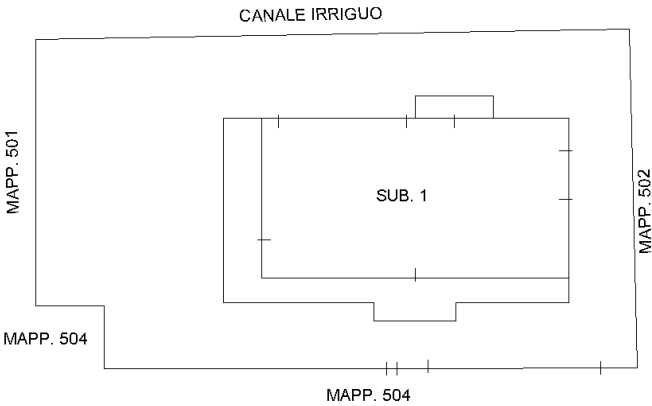
- a) estratto di mappa catastale, foto aerea e estratto di PGT vigente;
- b) N° 2 fotografie a colori;
- c) Visura Catastale;
- d) Planimetria del piano terra;
- e) Tabelle OMI Agenzia delle Entrate ultimo aggiornamento (II semestre 2025)

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Gambassa Luciano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Brescia	N. 3382

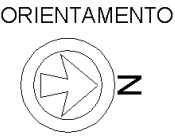
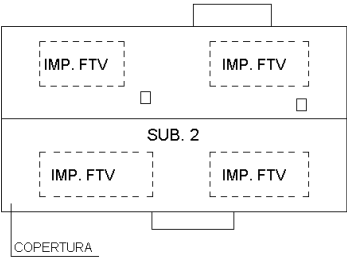
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Comune di Castelvotati	Protocollo n.	del
Sezione: NCT Foglio: 8 Particella: 500	Tipo Mappale n. 111383	del 29/04/2026
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Castelvotati	
Via Don Lino Toninelli	civ. SNC

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sessione: NCT	Gambassa Luciano
Foglio: 8	Iscritto all'albo:
Particella: 500	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Brescia
	N. 3382

PIANO TERRA

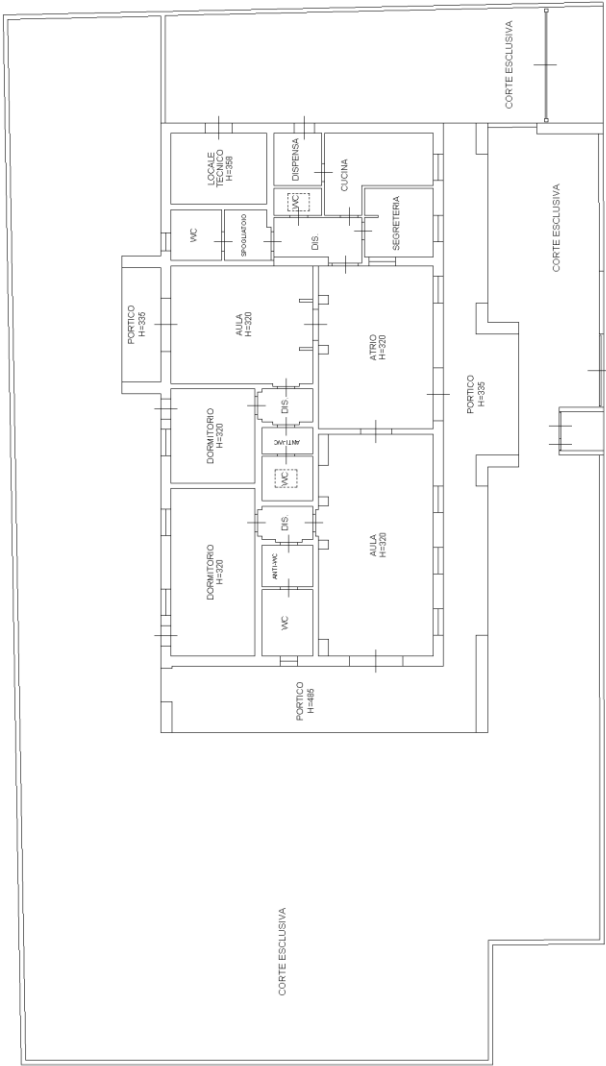
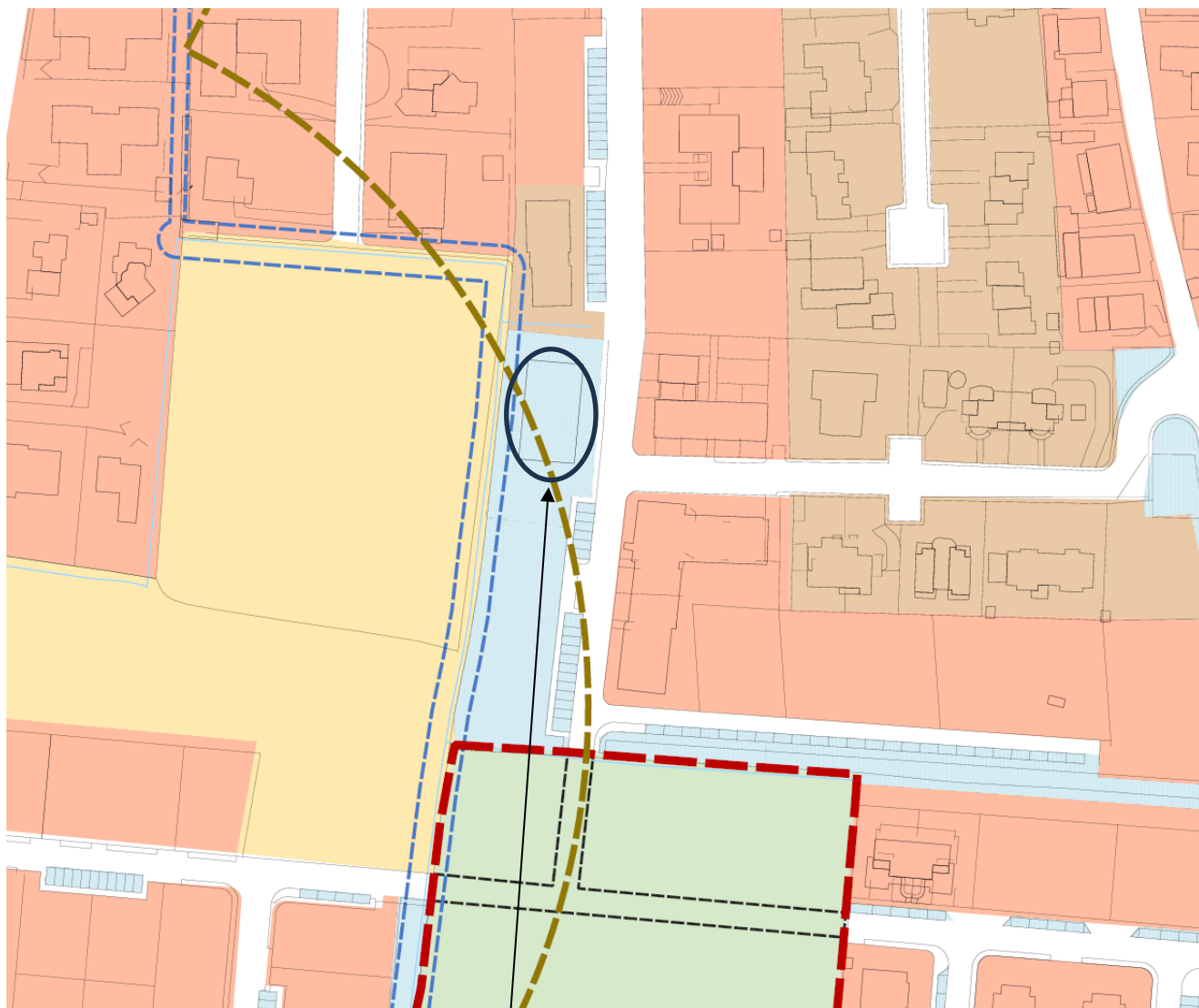




Foto 1: vista lato sud-est da via Don Lino Toninelli



Foto 1: vista lato sud, da via Don Lino Toninelli



Estratto del PGT: Zona a Servizi Pubblici



Foto aerea: area oggetto di nuova costruzione dell'Asilo Nido

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/05/2026

Dati identificativi: Comune di CASTELCOVATI (C072) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 8 Particella 500 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 823,75

Categoria B/5^a, Classe U, Consistenza 1.450 m³

Indirizzo: VIA DON LINO TONINELLI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 324 m²

Ultimo atto di aggiornamento: COSTITUZIONE del 29/04/2026 Pratica n. BS0111836 in atti dal 29/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1907578.29/04/2026 COSTITUZIONE (n. 111836.1/2026)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di CASTELCOVATI (C072) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 8 Particella 500 Subalterno 1

COSTITUZIONE del 29/04/2026 Pratica n. BS0111836
in atti dal 29/04/2026 COSTITUZIONE (n. 111836.1/2026)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CASTELCOVATI (C072) (BS)
Foglio 8 Particella 500

> **Indirizzo**

VIA DON LINO TONINELLI n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 29/04/2026 Pratica n. BS0111836
in atti dal 29/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.
AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1907578.29/04/2026
COSTITUZIONE (n. 111836.1/2026)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 823,75**
Categoria **B/5^a**, Classe **U**, Consistenza **1.450 m³**

COSTITUZIONE del 29/04/2026 Pratica n. BS0111836
in atti dal 29/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.
AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1907578.29/04/2026
COSTITUZIONE (n. 111836.1/2026)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M.
701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **324 m²**

COSTITUZIONE del 29/04/2026 Pratica n. BS0111836
in atti dal 29/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.
AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1907578.29/04/2026
COSTITUZIONE (n. 111836.1/2026)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/04/2026, prot. n. BS0111836

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CASTELCOVATI**
(CF 00724220173)

sede in CASTELCOVATI (BS)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 29/04/2026 Pratica n.
BS0111836 in atti dal 29/04/2026 Protocollo NSD n.
ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.19075-
78.29/04/2026 COSTITUZIONE (n. 111836.1/2026)

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **26/05/2026**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/05/2026

Dati identificativi: Comune di **CASTELCOVATI (C072) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **8** Particella **500** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 187,00**

Categoria **D/1^a**

Indirizzo: VIA DON LINO TONINELLI n. SNC Piano 1

Ultimo atto di aggiornamento: COSTITUZIONE del 29/04/2026 Pratica n. BS0111836 in atti dal 29/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1907578.29/04/2026 COSTITUZIONE (n. 111836.1/2026)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di **CASTELCOVATI (C072) (BS)**
Sez. Urb. **NCT** Foglio **8** Particella **500** Subalterno **2**

COSTITUZIONE del 29/04/2026 Pratica n. BS0111836
in atti dal 29/04/2026 COSTITUZIONE (n. 111836.1/2026)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CASTELCOVATI (C072) (BS)**
Foglio **8** Particella **500**

> Indirizzo

VIA DON LINO TONINELLI n. SNC Piano 1

COSTITUZIONE del 29/04/2026 Pratica n. BS0111836
in atti dal 29/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1907578.29/04/2026
COSTITUZIONE (n. 111836.1/2026)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 187,00**
Categoria **D/1^a**

COSTITUZIONE del 29/04/2026 Pratica n. BS0111836
in atti dal 29/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.
AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1907578.29/04/2026
COSTITUZIONE (n. 111836.1/2026)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M.
701/94)

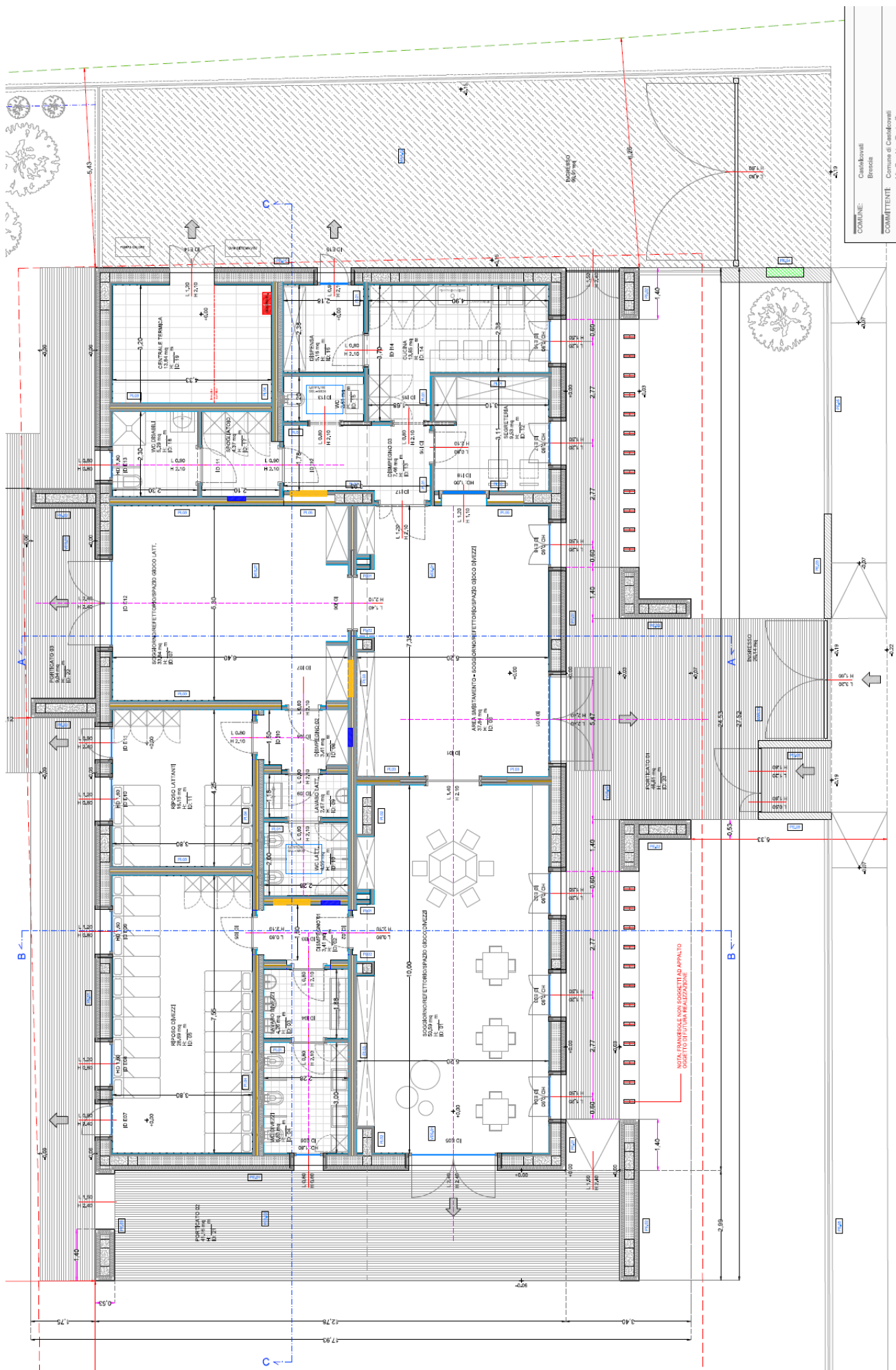
> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CASTELCOVATI**
(CF 00724220173)

sede in CASTELCOVATI (BS)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 29/04/2026 Pratica n.
BS0111836 in atti dal 29/04/2026 Protocollo NSD n.
ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.19075-
78.29/04/2026 COSTITUZIONE (n. 111836.1/2026)

**COMUNE:** Castelbovati

COMMITTENTI: Comune di Castelfravato
Via Don Lino Toninelli snc,

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: CASTELCOVATI

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	920	1100	L	4,9	6,1	L



- 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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: CASTELCOVATI

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	265	360	L	1,6	2,2	L
Negozi	NORMALE	670	920	L	3,2	4,4	L



- 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