



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO TERRITORIO e SERVIZI alla CITTA'

STIMA CANONE DI LOCAZIONE

Fabbricato	
D01	Farmacia Comunale Nord

Locale	
a3	Appartamento

Con riferimento all'oggetto, si procede alla determinazione del beneficio economico indiretto dato dalla

A stima del canone d'affitto annuale e del valore dell'unità immobiliare, facendo riferimento:

- 1 ai valori venali dei fabbricati e di locazione su base **O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate)**;
- 2 **Edizione TEMA n.49 - Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano - I° Semestre 2016- in collaborazione con F.I.M.A.A.**

B spesa per il pagamento delle utenze (gas, energia e acqua)

Dati catastali fabbricato

N.C.T. fg. 6 mapp. 680

Ubicazione

Via G. Boccaccio

Superficie commerciale - Appartamento "a3"

piano	destinazione	coeff. dest.	sup. reale	sup. comm.
1	locali	1	125	125 mq
	balcone	0,25	8,5	2,13 mq
Totale				127,13 mq

A**STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE****1****Valori OMI**

Valore di Locazione	<i>Appartamenti</i> € /mq x mese	4,87 *
----------------------------	----------------------------------	---------------

Valore di locazione dell'immobile	sup. comm. (mq)	V. Loc. x mese	€/mq	n. mesi	Canone MENSILE	Canone ANNUO
	127,13	€	4,87	12	€ 619,12	€ 7.429,48

(*) Valore MEDIO riferito OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate) I° Semestre 2016 - Zona D1

2**Valori TEMA**

Valore di Locazione	<i>Appartamenti</i> € /mq x anno	60,00 *
----------------------------	----------------------------------	----------------

Valore di locazione dell'immobile	sup. comm. (mq)	V. Loc. x mese	€/mq	n. mesi	Canone MENSILE	Canone ANNUO
	127,13	€	5,00	12	€ 635,65	€ 7.627,80

(*) Edizione TEMA n.49 - Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano - I° Semestre 2016- in collaborazione con F.I.M.A.A.

1		2		VALORE MEDIO	
Valori OMI		Valori TEMA			
€	619,12	€	635,65	€	627,39 <i>Canone MENSILE</i>
€	7.429,48	€	7.627,80	€	7.528,64 <i>Canone ANNUO</i>

STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

1

Valori OMI

Valore di Locazione *Appartamenti €/mq* **1.238,00** *

	<i>sup. comm. (mq)</i>	
Valore di locazione dell'immobile	127,13	VALORE IMMOBILIARE
		€ 157.386,94

(*) Valore MEDIO riferito OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate) I° Semestre 2016 - Zona D1

2

Valori TEMA

Valore di Locazione *Appartamenti €/mq x anno* **1.125,00** *

	<i>sup. comm. (mq)</i>	
Valore di locazione dell'immobile	127,13	VALORE IMMOBILIARE
		€ 143.021,25

(*) Edizione TEMA n.49 - Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano - I° Semestre 2016- in collaborazione con F.I.M.A.A.

1	2	VALORE MEDIO
Valori OMI	Valori TEMA	
€ 157.386,94	€ 143.021,25	€ 150.204,10
		<i>€/mq € 1.181,50</i>

B**STIMA DEL COSTO RELATIVO ALLE UTENZE****Individuazione della spesa a carico della PORZIONE "a3"**

Si fa riferimento agli importi desunti dalle fatture pervenute all'Amministrazione dai vari gestori (Energia elettrica, Gas, Acqua) 2015-2016. Si fa notare che il fabbricato di Via Boccaccio è dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato e di un unico contatore per l'acqua, per cui la ripartizione delle spese relative a queste utenze avverrà in proporzione del volume delle singole unità. Diverso discorso per la fornitura dell'energia elettrica, dove è installato un contatore per ogni unità.

a		GAS	
		AQUA	
Gas	Pdr	1330036480010	€ 4.524,22 <i>Dati rilevati OTT'15-OTT'16</i>
Acqua	Cod. ut.	6585000	€ 404,79 <i>Dati rilevati ANNO 2015</i>
		Totale	€ 4.929,01

Volume totale riscaldato fabbricato **943,5 mc**

Spese utenze relative all'unità a3

(vengono ripartite proporzionalmente al Volume dei locali in oggetto)

Spesa totale utenze : Vol totale Fabbr. = X : Vol locali

€ 4.929,01 : 943,5 = X : 337,50

$$X = \frac{337,50 \times € 4.929,01}{943,5} = € 1.763,16$$

	sup.	h	Vol
Volume PT	202	3	606
Volume P1	125	2,7	337,5

b		ENERGIA ELETTRICA	
		Energia	Pod

a		b		COSTO TOTALE UTENZE PER UNITA' a3
GAS - ACQUA		ENERGIA ELETTRICA		
€	1.763,16	€	2.184,07	€ 3.947,23

RIEPILOGO

A	Valore di locazione annuo	€	7.528,64
B	Spesa annua relativa alle utenze <i>(gas, energia, acqua)</i>	€	3.947,23
Totale A + B		€	11.475,87 annui

Magenta

28/02/2017