

Oggetto: Sede di Isernia. Immobile sito in via Piemonte n. 1, piano 2°.
Unità immobiliare da adire ad ufficio privato.
Determinazione canone di locazione.

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto geom. Francesco MORENA, in servizio presso la C.T.E. Regionale, a seguito dell'incarico ricevuto, ha provveduto ad espletare gli adempimenti necessari per la ricerca e la stima del più probabile valore di mercato del canone di locazione dell'immobile in oggetto.

Caratteristiche generali del fabbricato

L'edificio, di proprietà dell'Istituto ad uso promiscuo ubicato in Isernia via Piemonte n.1, è costituito da un unico corpo di fabbrica di n. 5 piani fuori terra ed un piano seminterrato dove sono dislocati uffici, archivi ed ambulatori INAIL, n. 3 uffici a reddito, n. 1 appartamento per civile abitazione e n. 1 laboratorio artigianale.

Il fabbricato, realizzato nell'anno 1975, si presenta in un buono stato di conservazione e manutenzione. Esso è ubicato in una zona semicentrale della città di Isernia, a pochi centinaia di metri dalla stazione ferroviaria e dal terminal degli autobus.

La zona circostante è costituita prevalentemente da edifici ad uso residenziale, uffici e locali commerciali.

Le strutture portanti e le finiture interne sono del tipo comunemente in uso all'epoca della costruzione e si presentano in normali condizioni di conservazione e manutenzione: struttura portante in cemento armato, tamponature e tramezzi in laterizi forati, pavimenti in marmette di graniglia di marmo e cemento, infissi interni in legno ed esterni in alluminio anodizzato e vetri termici, impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa.

Dati dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto della stima del canone di locazione è situata al 2° piano del suddetto fabbricato sito in Isernia alla via Piemonte n. 1 ed è attualmente interessata alle ultime operazioni di sgombero dei locali e lavori di ripristino per la rimessa a reddito con cambio della destinazione d'uso da ufficio pubblico (cat. B4) ad ufficio privato (cat. A10).

L'immobile risulta censito, attualmente, nel Catasto Urbano al Foglio 44, particella 74, sub. 1, categoria B4 (in corso di aggiornamento per divisione catastale e cambio di destinazione d'uso con successivo classamento: Foglio 44, particella 74, sub. 8, cat. A10).

Stima del canone di locazione

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del canone di locazione dell'unità immobiliare in oggetto, si è adottata una stima sintetica basata su parametri tecnici economici più usati in zona; nel caso in esame è stato scelto l' Euro al Metro quadrato (€ / mq.)

Da un'attenta ricerca di mercato effettuata sul posto, ed attraverso l'acquisizione dei dati statistici delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Agenzia del Territorio, per fabbricati aventi analoghe caratteristiche nella stessa zona ed in considerazione dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, si è determinato il canone medio di locazione al metro quadrato che, moltiplicato la superficie utile si è determinato il canone mensile come di seguito si riporta:

Prezzo medio mensile determinato secondo i criteri di stima suddetta:

- Superficie virtuale dell'unità immobiliare, utilizzando i coefficienti indicati nell'allegato 4/A alla circolare della Direzione Generale n.28/1990:

a) – Superficie utile netta mq. 285,64 x 1,00 = mq. 285,64
b) – w.c. “ “ “ mq. 13,00 x 0,33 = mq. 4,29

Totale superficie virtuale mq. 289,93

- Canone di locazione mensile medio al metro quadrato determinato in considerazione ai valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Agenzia del Territorio:

- Valore Max €/mq. 9,1 – valore Min. €/mq. 6,2

- Valore medio preso in esame, in considerazione allo stato di manutenzione normale dell'immobile :

= Euro/mq. 7,00

Determinazione del canone mensile:

- mq. 289,93 x €/mq. 7,00 = Euro 2.029,51

Valore arrotondato Euro 2.030,00

(diconsi euro duemilatrenta/00).

Il canone mensile di Euro 2.030,00 come sopra determinato, può ritenersi congruo, in considerazione alla zona di ubicazione dell'unità immobiliare, semicentrale, e le e le sue caratteristiche intrinseche.

Campobasso, 27 maggio 2010

Il Tecnico
(Geom. Francesco MORENA)