



Città di Lissone

*Provincia di Monza e della Brianza
Settore Pianificazione Gestione del Territorio*

INDIVIDUAZIONE LOTTI E DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO CANONE DI LOCAZIONE UFFICI VIA GENERAL GUIDONI - LISSONE

Al fine di predisporre la determinazione del valore di locazione di n. 6 uffici dell'immobile sito in Via General Guidoni n. 5-7-9 si è preso come riferimento le quotazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2018 - Semestre 2 dell'Agenzia delle Entrate.

Per le valutazioni dei box e dei posti auto è stata svolta una ricerca di mercato mediante l'utilizzo di siti web specialistici e agenzie immobiliari poste sul territorio.

Provincia: MILANO

Comune: LISSONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

CRITERI DI VALUTAZIONE

Uffici

Il valore determinato dall'Agenzia delle Entrate per le locazioni (€/mq x mese) varia da un minimo di € 7,7 a un massimo di € 10,00. In considerazione della data di costruzione dell'immobile nel quale ricadono gli uffici (anno 2012), della finitura degli stessi e della classe energetica si ritiene di applicare il valore massimo determinato dall'Agenzia delle Entrate e pertanto 10,00 €/mq. x mese.

INDIVIDUAZIONE LOTTI

Lotto	Ubicazione Via	Superficie netta mq.	Destinazione	Pertinenze Box auto Posti macchina	Estremi catastali
1	G. A. Guidoni, 9 Piano terra	147,93	Ufficio	1 box mq.17,51	Fg. 35 - Particella 394 Subalterno 714
2	G. A. Guidoni, 9 Piano primo	151,66	Ufficio	1 box mq. 15,23 + 1 posto auto da 19,31 mq.	Fg. 35 - Particella 394 Subalterno 714
3	G. A. Guidoni, 9 Piano secondo	493,00	Ufficio	2 box da 15,23 mq. + 1 box 15,14 mq+ 1 posto auto 23,42 mq.	Fg. 35 - Particella 394 Subalterno 714
4	G. A. Guidoni, 7 Piano secondo	110,50	Ufficio	1 box da 17,28 mq.	Fg. 35 Particella 394 Subalterno 715
5	G. A. Guidoni,9 Terzo piano	470,54	Ufficio	3 box n. 1 da 15,31 mq. n. 1 da 15,28 mq e n. 1 da 17,36 mq.+ 1 posto auto 21,99 mq.	Fg. 35 Particella 394 Subalterno 730
6	G. A. Guidoni,7	129,88	Ufficio	1 box da 17,28 mq.	Fg. 35 Particella 394 Subalterno 731

Box e posti auto

I box in argomento hanno una superficie variabile ed in particolare:

BOX N1	INTERRATO	17,51 mq.
BOX N2	INTERRATO	17,28 mq.
BOX N3	INTERRATO	17,36 mq.
BOX N4	INTERRATO	17,28 mq.
BOX N5	INTERRATO	15,23 mq.
BOX N6	INTERRATO	15,23 mq.

BOX N7	INTERRATO	15,23 mq.
BOX N8	INTERRATO	15,13 mq.
BOX N9	INTERRATO	15,31 mq.
BOX N10	INTERRATO	15,28 mq.

Dalle indagini di mercato è emerso che il valore di un box di superficie pari a 15 mq è pari a € 100 mese pertanto si procede a parametrare il valore proporzionalmente prendendo come riferimento il valore al mq. mese pari a € 100/15 mq. = € /mq. 6,67.

BOX N1 INTERRATO	17,51 mq. x € /mq. 6,67=	116,79 €/mese x 12 = € 1.401,00
BOX N2 INTERRATO	17,28 mq. x € /mq. 6,67=	115,26 €/mese x 12 = € 1.383,00
BOX N3 INTERRATO	17,36 mq. x € /mq. 6,67=	115,79 €/mese x 12 = € 1.389,00
BOX N4 INTERRATO	17,28 mq. x € /mq. 6,67=	115,26 €/mese x 12 = € 1.383,00
BOX N5 INTERRATO	15,23 mq. x € /mq. 6,67=	101,58 €/mese x 12 = € 1.219,00
BOX N6 INTERRATO	15,23 mq. x € /mq. 6,67=	101,58 €/mese x 12 = € 1.219,00
BOX N7 INTERRATO	15,23 mq. x € /mq. 6,67=	101,58 €/mese x 12 = € 1.219,00
BOX N8 INTERRATO	15,13 mq. x € /mq. 6,67=	100,92 €/mese x 12 = € 1.211,00
BOX N9 INTERRATO	15,31 mq. x € /mq. 6,67=	102,12 €/mese x 12 = € 1.225,00
BOX N10 INTERRATO	15,28 mq. x € /mq. 6,67=	115,26 €/mese x 12 = € 1.383,00

Anche per i posti auto si ha la presenza di superfici variabili ed in particolare:

POSTO AUTO N1	INTERRATO	19,31 mq.
POSTO AUTO N2	INTERRATO	23,42 mq.
POSTO AUTO N3	INTERRATO	21,99 mq.

Di norma il valore del posto auto è pari al 50% del valore del Box pertanto si procede alla determinazione del valore come segue:

valore box al mq. 6,67 mq/mese abbattimento del 50% = € 3,34 mq/mese.

POSTO AUTO N1	INTERRATO	mq. 19,31 x € 3,34 = 64,50 €/mese x 12 = € 774,00 anno
POSTO AUTO N2	INTERRATO	mq. 23,42 x € 3,34 = 78,22 €/mese x 12 = € 939,00 anno
POSTO AUTO N3	INTERRATO	mq. 21,99 x € 3,34 = 73,45 €/mese x 12 = € 881,00 anno

Determinazione canone

n. Lotto	Superficie Utile mq. ufficio	€ mq/mese	Totale €	n. mesi anno	Totale affitto annuo €	Valore box ed eventuale posto auto €	Totale complessivo arrotondato €
1	147,93	10,00	1.479,30	12	17.752,00	1.401,00	19.153,00
2	151,66	10,00	1.516,60	12	18.199,00	1.993,00	20.192,00
3	493,00	10,00	4.930,00	12	59.160,00	4.588,00	63.748,00
4	110,50	10,00	1.105,00	12	13.260,00	1.383,00	14.643,00
5	470,54	10,00	4.705,40	12	56.464,80	4.878,00	61.343,00
6	129,88	10,00	1.298,80	12	15.585,60	1.383,00	16.969,00

Lissone, 03/07/2019

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Fabrizio Viganò