



# **CITTÀ DI PESCHIERA BORRAMEO**

(Città metropolitana di Milano)

## **SETTORE PATRIMONIO E DEMANIO**

VIA XXV Aprile, 1 PESCHIERA BORRAMEO  
CODICE FISCALE 80101570150 – P. IVA 05802370154

---

## **RELAZIONE TECNICA**

---

**STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE DELL' UNITA'  
IMMOBILIARE NEGOZIO DI VIA 2 GIUGNO CIV. N. 12**

---

Peschiera Borromeo, 18 novembre 2020



# CITTÀ DI PESCHIERA BORROMEO

(Città metropolitana di Milano)

## SETTORE PATRIMONIO E DEMANIO

VIA XXV Aprile, 1 PESCHIERA BORROMEO  
CODICE FISCALE 80101570150 – P. IVA 05802370154

Oggetto: **STIMA DEL VALORE DEL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE NEGOZIO DI VIA 2 GIUGNO CIV. N. 12.**

### RELAZIONE TECNICA

Per la stima del canone di locazione, da porre a base d'asta, dell'immobile in oggetto si fa riferimento alle offerte economiche prodotte, da tre operatori economici, nella procedura aperta mediante gara ad evidenza pubblica tenutasi giorno 11 novembre 2020, per l'assegnazione in locazione di un negozio di mq. 66,00 posto nello stesso edificio al civico n. 8 di via 2 Giugno.

Vengono, comunque, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del negozio in oggetto di mq. 96,00 catastali, lo stato di conservazione, la posizione centrale del fabbricato di cui fa parte il negozio e le condizioni interne del negozio, attualmente utilizzato come panificio dal conduttore per la produzione e vendita di pane e altro.

Tutti questi elementi, nel loro complesso, caratterizzano il valore del canone di locazione, ma, incide soprattutto "l'appetibilità di mercato", che contribuisce, quindi, al disallineamento tra valore del bene deducibile dal portale dell'Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI ed il prezzo più probabile di assorbimento del mercato.

Tutto ciò premesso si assume il valore medio pari a €. 9.500,00.= del canone annuo di locazione, offerto per il negozio di cui al civico n. 8 di via 2 Giugno, con giudizio riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo/manutentivo dell'unità immobiliare.

Dividendo il predetto valore medio del canone annuo per la superficie catastale pari a mq. 66,00, si ottiene il valore al mq. del canone di locazione pari ad €/mq. 143,94, si che ne consegue che il canone annuo di locazione del negozio in oggetto è dato da:

$143,94 \text{ €/mq.} \times 96,00 \text{ mq.} = \text{€/anno } 13.818,18.=$  arrotondato in €/anno 14.000,00.=

Richiamato l'art. 2, secondo comma, del vigente Regolamento per l'assegnazione in locazione di immobili di proprietà comunale da destinare ad attività commerciali, il canone annuo di locazione agevolato, determinato a valori di mercato abbattuti del 10%, o richiedibile risulta di:

**€/anno 12.600,00**

Il canone annuo di locazione come sopra determinato sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, nella misura del 75% delle variazioni ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Al canone annuo di locazione sono da aggiungere le spese condominiali per le quote di spettanza all'unità immobiliare di cui trattasi

Peschiera Borromeo 18 novembre 2020

Il Responsabile del Servizio Patrimonio e Demanio  
Ing. Giuseppe Cancellieri

SETTORE PATRIMONIO E DEMANIO

02/51690215

patrimonio@comune.peschieraborromeo.mi.it|