

VALUTAZIONE COSTO LOCAZIONE



L'immobile oggetto di valutazione per la determinazione del costo di locazione è la sede della Comunità alloggio per anziani "Cavaliere Perugini", sita nel Comune di Curinga (CZ), in via Mago Perugini, con una capacità ricettiva per l'ospitalità di n. 20 anziani.

La struttura sociale è composta da tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo).

Premesso che:

- Per la determinazione del costo di locazione è stato assunto come riferimento quello relativo alla **"AGENZIA ENTRATE: Quotazioni immobiliari anno 2024 (1° semestre)**, e nello specifico quanto sotto riportato:
 - ✓ Provincia: **CATANZARO**
 - ✓ **Comune:** CURINGA
 - ✓ Fascia/zona: **Centrale/CENTRO URBANO**
 - ✓ **Codice di zona:** B2
 - ✓ Microzona catastale n.: **0**
 - ✓ **Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico
 - ✓ Destinazione: **Terziaria**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore di Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	600	720	L	2,8	3,3	N

Note:

- Lo STATO CONSERVATIVO 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 (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o Locazione sono stati oggetto di rettifica;
- Per la tipologia 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);

Ciò premesso, le superfici oggetto di calcolo (vedi planimetrie allegate) sono le seguenti:

CALCOLO SUPERFICIE NETTA (N) COMPLESSIVA

Vano scala:

(Per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero dei piani collegati)

mq. 23.50

Piano Seminterrato:

• Disimpegno	mq. 15.50
• Cucina	mq. 40.00
• Disimpegno	mq. 7.50
• Dispensa	mq. 11.00
• Locale tecnico dispensa	mq. 6.00
• Servizio Igienico	mq. 5.00
• Locale deposito (50% di mq. 31.50)	mq. 15.75
• Spogliatoio personale	mq. 6.50
• Lavanderia/Stireria	<u>mq. 25.50</u>
Totale	mq.156.25

Piano Terra:

Atrio/Portineria	mq. 19.00
Ufficio	mq. 15.00
Attività aggregativa	mq. 19.00
Spogliatoio per il personale	mq. 18.50
WC per il personale	mq. 4.30
Locale visite	mq. 17.50
Disimpegno	mq. 42.00
Soggiorno	mq. 57.25
WC h visitatori	mq. 10.70
Sala Pranzo	mq. 62.50
WC sala mensa	<u>mq. 5.80</u>
Totale	mq.271.55

Piano Primo:

Disimpegno	mq. 59.50
Camera per il personale	mq. 12.00
N. Camere letto 2 p.l	mq. 14.00
N. Camere letto 2 p.l	mq. 15.90
N. Camere letto 2 p.l	mq. 14.90
N. Camere letto 2 p.l	mq. 15.45
N. Camere letto 2 p.l	mq. 15.45
N. Camere letto 2 p.l	mq. 15.90
N. Camere letto 2 p.l	mq. 15.45
N. Camere letto 2 p.l	mq. 15.25
N. Camere letto 2 p.l	mq. 14.90
N. Camere letto 2 p.l	mq. 15.10

Attività ricreativa 1	mq. 12.95
Attività ricreativa 2	mq. 13.20
Servizi igienici Ospiti	mq. 15.90
Servizi igienici Ospiti	mq. 15.90
Disimpegno	mq. 4.10
WC H Ospiti	mq. 6.05
Pulito	mq. 4.40
Balcone (10% di 3.90)	<u>mq. 0.40</u>
	Totale mq.296.50
	Totale complessivo mq.724.50

TOTALE COMPLESSIVO (arrotondato) = **MQ. 724,00**

VALORE DELLA LOCAZIONE ANNUALE

(€/mq x mese)

Valore Max = 3,3

€ 3,3 x mq 724,00 x 12 mesi = €. 2.390,85 x 12 mesi = **€. 28.690,20**

Valore Min = 2,8

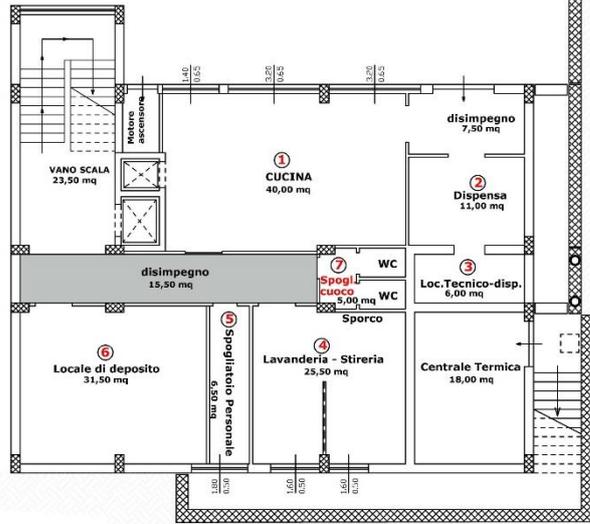
€ 2,8 x mq 724,00 x 12 mesi = €. 2.028,60 x 12 mesi = **€. 24.343,20**

Valore Medio = (3,3 + 2,8) / 2 = 3,05

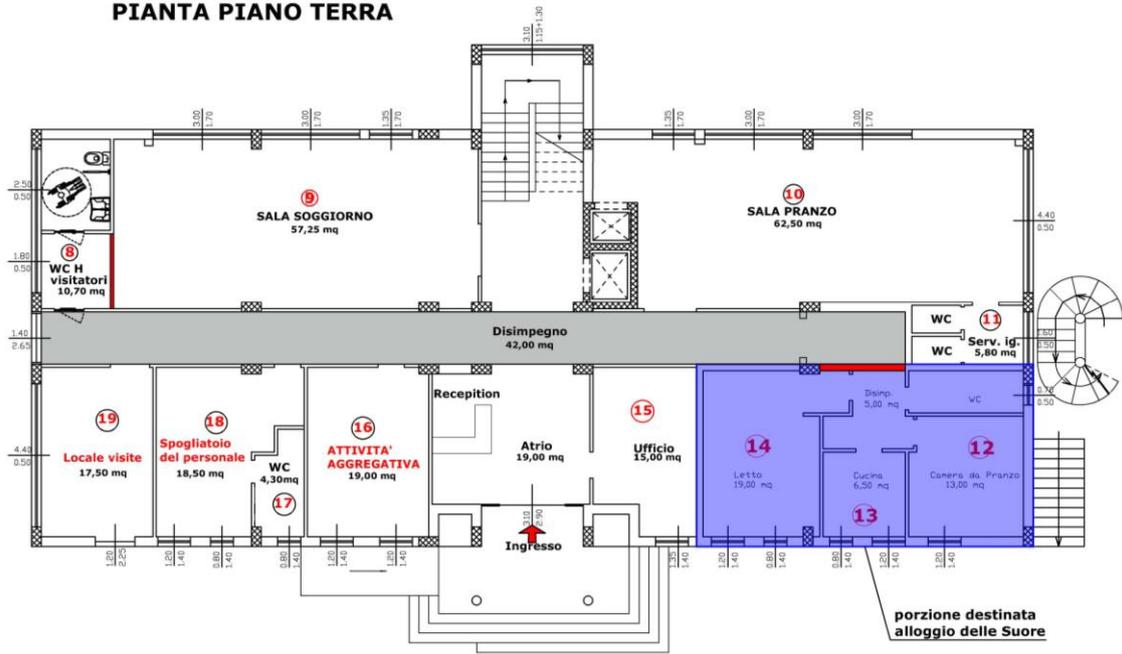
€ 3,05 x mq 724,00 x 12 mesi = €. 2.209,73 x 12 mesi = **€. 26.516,70**

PLANIMETRIE IMMOBILE

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

