

SCHEDA LOCALI OGGETTO DI LOCAZIONE

I due locali oggetto di locazione sono situati al piano terra (vedi planimetria allegata) e sono parte di un immobile che si sviluppa su quattro piani. Uno dei due vani ha accesso diretto da via Mercantini, precisamente al civico 29. La superficie complessiva dei due locali è di 72,06 mq lordi (62,08 mq + 9,98 mq).

L'immobile è adiacente a Palazzo Odoardi che ospita la sede di Ascoli Piceno della Camera di Commercio delle Marche. I due edifici sono collegati tra loro in corrispondenza dei piani complanari.

Nel canone di locazione sarà compreso anche l'utilizzo degli spazi comuni che collegano i due locali e del bagno al piano terra; tali spazi comuni non saranno quindi ad uso esclusivo del locatario.

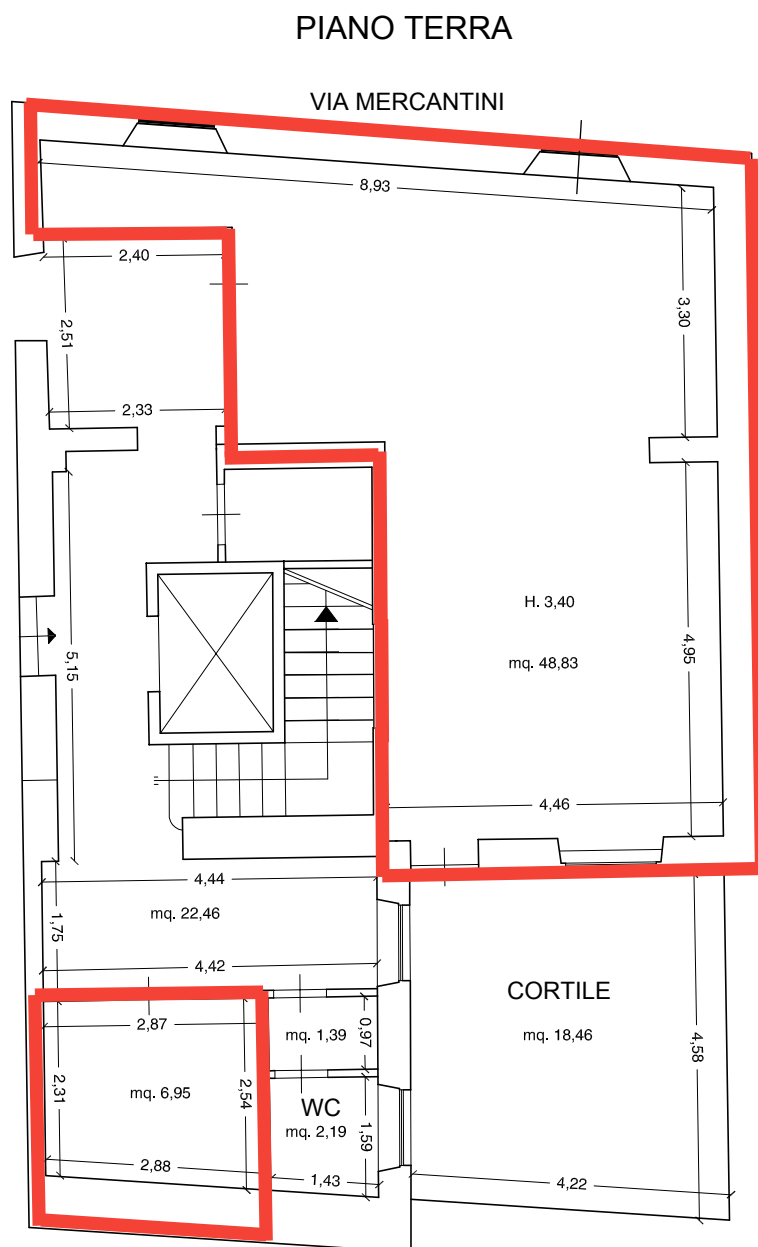
DATI TECNICI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI FANNO PARTE I LOCALI OGGETTO DI LOCAZIONE:

Destinazione d'uso:	ufficio pubblico
Dati catastali:	foglio 169 - particella 1084 - subalterno 3 - categoria B/4
Superficie catastale:	386 mq
Piani:	terra - primo - secondo - terzo
Agibile:	si
Struttura portante:	muratura e solai in latero-cemento - stato di conservazione buono
Finiture:	finiture di buon livello - stato di conservazione buono
Impianti:	elettrico, riscaldamento, condizionamento, idrico-sanitario, telefonico, trasmissione dati, antincendio, antintrusione - stato di efficienza buono
Condominio:	no
Note:	-

Allegati:

- planimetria locali oggetto di locazione;
- planimetria catastale dell'intera unità immobiliare;
- calcolo canone minimo di locazione;
- stima costi vivi;

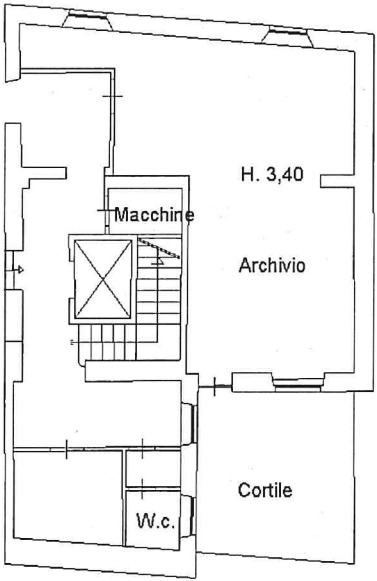
PLANIMETRIA LOCALI OGGETTO DI LOCAZIONE



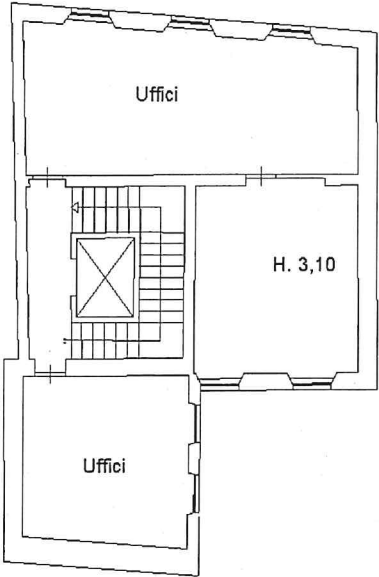
■ Porzione oggetto di locazione

Calcolo superficie lorda:
 $62,08\text{mq} + 9,98\text{mq} = 72,06\text{mq}$

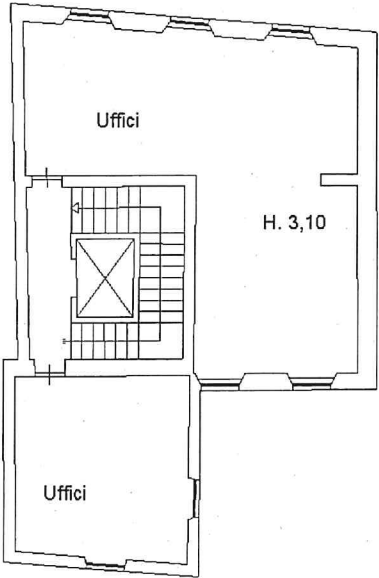
Piano Terra H. 3,40



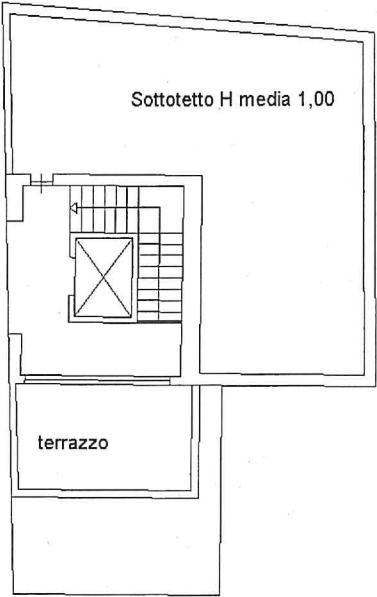
Piano Primo H. 3,10



Piano Secondo H. 3,10



Piano Terzo H. 3,10



CALCOLO CANONE MINIMO DI LOCAZIONE

LOCAZIONE *			
Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Comune di Ascoli Piceno	Valore locazione mensile €/mq lordo - Zona B2 Centrale/Centro storico - destinazione terziaria - stato conservativo normale	Superficie lorda (mq) locali	Valore locazione annuale
Valore minimo	€ 5,70	72,06	€ 4.928,90

* In merito al valore unitario di stima del canone di locazione si sottolinea che sono stati presi come riferimento i valori OMI relativi al 2° semestre del 2024. La presente stima non tiene conto dell'utilizzo da parte dei locatari degli spazi comuni (atrio, corridoio, bagno, ecc...).

STIMA COSTI VIVI ***UTENZE***

Tipologia	Spesa totale annua consuntivo 2024	% di incidenza sup. lorda occupata su sup. lorda totale	Quota parte locali oggetto di locazione
Energia elettrica	€ 25.784,93	1,85%	€ 478,14
Acqua	€ 1.523,80	1,85%	€ 28,26
Gas metano	€ 11.686,71	1,85%	€ 216,71
		Totale	€ 723,11

SERVIZI *

Tipologia	Spesa totale annua consuntivo 2024	% di incidenza sup. lorda occupata su sup. lorda totale	Quota parte locali oggetto di locazione
Pulizie	€ 35.407,79	1,85%	€ 656,58

IMPOSTE E TASSE *

Tipologia	Spesa totale annua consuntivo 2024	% di incidenza sup. lorda occupata su sup. lorda totale	Quota parte locali oggetto di locazione
TARI	€ 22.741,00	1,85%	€ 421,70

MANUTENZIONE IMPIANTI *

Tipologia	Spesa totale annua consuntivo 2024	% di incidenza sup. lorda occupata su sup. lorda totale	Quota parte locali oggetto di locazione
Elettrico - Sicurezza - Reti	€ 7.063,24	1,85%	€ 130,98
Antincendio	€ 979,77	1,85%	€ 18,17
Termico - Idrico	€ 8.625,45	1,85%	€ 159,95
		Totale	€ 309,09

TOTALE STIMATO ANNUO	€ 2.110,48
-----------------------------	-------------------

*** I costi vivi (utenze, servizi, imposte e tasse, manutenzione impianti) sono stati stimati in base all'incidenza della superficie lorda dei locali oggetto di locazione rispetto al totale della superficie lorda dell'intera unità immobiliare e dell'immobile adiacente (sede di Ascoli CCIAA Marche) con il quale si condividono utenze, contratti di pulizia e manutenzione. Sono stati presi a titolo esemplificativo i dati del consuntivo 2024.**