

IMMOBILE

Via Rovigana n.34/A int.12 - 35043 Monselice - Padova



VALUTAZIONE IMMOBILE COMMERCIALE

Monselice, li 10/10/2024



Geom. Sergio Di Nardo



PERIZIA ESTIMATIVA

PREMESSA

La presente perizia estimativa è volta alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sito nel Comune di Monselice (PD) in via Rovigana n.34/A int.12, di proprietà e su incarico del suo Legale Rappresentante nella persona del .

Il sottoscritto **Geom. Sergio Di Nardo**, nato a Monselice il 12/07/1966 CF DNRSRG66L12F382M, residente a Monselice Via 28 Aprile n.33 e titolare dello Studio Tecnico omonimo con sede in Monselice (PD), Via A. Palladio n. 4, nella mia veste di Tecnico Incaricato dal Sig.

in qualità di Legale Rappresentante, in data 04 Ottobre 2024 mi sono recato in sopralluogo allo scopo di redigere la presente perizia estimativa.

La stessa unità immobiliare è stata già peritata nel 2009, ma ad oggi il mercato immobiliare ha subito forti cambiamenti e quindi sostanzialmente mi è stata richiesta una nuova Perizia che collochi l'effettivo valore nel suo esatto segmento immobiliare attuale.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni immobili siti nel comune di **Monselice (PD)** oggetto della presente perizia sono i seguenti:

- Palestra al Piano Primo con Terrazza

L'unità oggetto di stima fa parte di un immobile commerciale di Monselice (PD), orientato a Sud rispetto il centro della cittadina e la posizione planimetrica è individuabile a ridosso della grande rotatoria all'incrocio tra le strade SR10 e SS16, precisamente all'inizio della SS16 in direzione Rovigo. La posizione a ridosso del centro cittadino garantisce anche un buon accesso ai servizi primari e secondari del paese.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato sito a Monselice (PD) in Via Rovigana al civico n.34/A int.12, eretto su area censita al Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio 25, Particella 397 di are 43.35 E.U., dove la Palestra con la Terrazza da peritare è situata al Piano Primo e con l'accesso che avviene tramite scala dal Piano Terra.

Dalle opportune verifiche effettuate c/o U.T.E. di Padova si è potuto verificare quanto segue:

N.C.F. - Comune di Monselice

Foglio	Mapp.	Sub.	Piano	Categoria	CL.	Cons.	Rendita
25	397	26	1	D/6			€ 3084,00

Tutti gli immobili sopraelencati hanno la seguente intestazione:

DESCRIZIONE URBANISTICA

I beni oggetto della presente perizia possono essere così descritti urbanisticamente.

Nell'attuale Piano Interventi del Comune di Monselice il fabbricato si colloca in una zona urbanistica denominata .

L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato commerciale e precisamente è dislocato al Piano Primo. L'intero fabbricato negli anni è stato oggetto di tutta una serie di titoli edilizi che ad oggi lo rendono regolare e conforme sia dal punto di vista abilitativo che costruttivo ed alla presente perizia si allegano tutte le copie recuperate già dalla precedente perizia del 2009.

Gli immobili risultano anche regolarmente denunciati al N.C.E.U. di Padova, constatando di fatto la perfetta corrispondenza tra progetti urbanistici, planimetria catastale e stato effettivo dei luoghi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare in oggetto è una Palestra situata al piano 1° dell'immobile. Il fabbricato che la ospita è ubicato all'inizio del tratto stradale della SS16 che collega Monselice a Rovigo, con ingresso carraio da Via Rovigana n.34/A.

È un immobile servito da una buona viabilità ed è facilmente accessibile.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con pannelli di tamponamento in cls, con la parete frontale prospiciente la strada realizzata in pannelli di vetro.

Dalla scala di ingresso al piano terra si accede al piano primo dove è situata l'intera unità immobiliare adibita a Palestra.

La prima zona, dove si trovano gli spazi maggiori adibiti all'attività fisica e dotata di spogliatoi e servizi igienici, fa parte del primo stralcio realizzato dell'immobile per una superficie commerciale di mq 407 e di una superficie calpestabile di mq 365. Questa prima grande zona è perfettamente collegata ed integrata, tramite un grande corridoio, al secondo stralcio realizzato in ampliamento per una superficie commerciale di mq 109 e di una superficie calpestabile di mq 98. Infine la palestra è servita da un'ampia terrazza per una superficie commerciale di mq 102 e di una superficie calpestabile di mq 95.

Le finiture interne sono caratteristiche dell'epoca di realizzazione e quindi datate, ma nel complesso l'unità si presenta in buono stato.

Gli impianti elettrico e di riscaldamento sono stati eseguiti a norma di Legge.

Gli impianti tecnologici presenti nel fabbricato sono i seguenti:

- impianto d'acqua potabile con allacciamento alla rete pubblica;
- scarico dei reflui civili con allacciamento alla fognatura pubblica;
- impianto riscaldamento autonomo;
- impianto citofono;
- cancelli pedonale e carrabile elettrici.

Nel complesso l'immobile, anche se risale ad una realizzazione non proprio recente, risulta comunque essere in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare può contare inoltre di un alto reddito da locazione con un introito annuo pari a € 30.000 con aggiornamento ISTAT.

CONSIDERAZIONI ECONOMICHE

Per quanto riguarda la considerazione economica dell'unità oggetto di stima è necessaria una premessa.

Il fabbricato è una Palestra correttamente classificata in Categoria Catastale D/6 e ricade in una zona urbanistica denominata " ". Sostanzialmente non posso considerare il valore commerciale di un capannone in Z.I. pari ad una media di circa 500 €/mq e nemmeno valorizzarlo eccessivamente come un'attività commerciale in zona periferica pari ad una media di circa 1.500 €/mq.

Quindi sostanzialmente farò una media ponderata tra questi valori.

Da indagini di mercato esperite nel Comune di Monselice, su fabbricati simili per caratteristiche costruttive e grado di finitura a quello preso in esame ed ai prezzi di vendite avvenute di recenti compravendite, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate O.M.I. relativamente al 2° semestre 2023 e considerate le premesse di cui sopra, si è potuto rilevare che il prezzo medio di vendita da considerare è pari a €/mq. 1.050,00.

In base alla valutazione unitaria sopracitata si può passare alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto.

Considerando le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare in esame, le aree di pertinenza comuni, il buon stato conservativo, l'immediata vicinanza al centro della cittadina, l'alto reddito annuo di locazione, il più probabile valore di mercato sarà determinato applicando al valore unitario sopra espresso un coefficiente correttivo pari a 0,8595357 determinato come riportato nella Tabella Coefficienti Correttivi presente negli allegati.

Palestra	mq 407,00
Palestra	mq 109,00
<u>Terrazza (mq 102 al 60%)</u>	<u>mq 61,20</u>
Totale	mq 577,20

$$\text{€/mq } 1.050,00 \times 0,8595357 = \text{€/mq } 902,51$$

$$\text{€/mq } 902,51 \times \text{mq } 577,20 = \text{€ } 520.930,21$$

CONCLUSIONI

Si può concludere che il valore commerciale complessivo dell'unità immobiliare adibita a Palestra ed oggetto di perizia estimativa al momento storico attuale è quantificabile in **€ 520.930,21.**

In Fede.

Monselice, lì 10/10/2024

Il Tecnico

Geom. Sergio Di Nardo

