

Perizia Tecnico Estimativa

Perizia di Stima Compendio immobiliare “TRATTORIA ANTICA ALBORA”



Piove di Sacco (PD) Via Gelsi n.37 (coordinate GPS: 45.2953052,12.05325)

1) **RICHIEDENTE e PROPRIETARIO:**

Ditta: **Trattoria Antica Albora**

Sede leg: Via Gelsi n.37 - Piove di Sacco (PD) cap.35028

Sede Imm: Via Gelsi n.37 - Piove di Sacco (PD) cap.35028

C.F.:

PREMESSA

Scopo della presente perizia è quello di verificare la regolarità urbanistica, la conformità catastale oltre ad aggiornare e dichiarare il più probabile prezzo di mercato dei seguenti immobili:

- 1 un fabbricato a destinazione commerciale con attività di ristorazione-trattoria “Trattoria Antica Albora” e bar con area di parcheggio di pertinenza;
- 2 un negozio di generi alimentari e tabacchi;
- 3 un bocciodromo;
- 4 una unità residenziale a servizio dell’attività di ristorazione trattoria e bar;
- 5 un terreno in prossimità del fabbricato che viene identificato:
 - a) parte del terreno adibita a parcheggio;
 - b) parte del terreno è pertinente al fabbricato residenziale e parte a parcheggio.

Si tratta di immobili siti a Piove di Sacco (PD) in via Gelsi n.35, 37, 39, 41,58.

Pertanto io sottoscritto architetto Roberto Pasqui, nato a Padova il 02-11-1973, con studio a Padova (PD) in via Savonarola n° 115, in possesso delle seguenti abilitazioni:

- **Iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al nr. 2000**
- **Inscritto all’albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al nr. 2559,**
- **Perito immobiliare secondo gli standard internazionali IVS dal 24 ottobre 2011.**
- **Perito Accreditato con IMQ s.p.a. alla UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 e UNI 11558:2014 dal 07/09/2015 cod. certificato IMQ-VI-1509005**
- Progettista e Consulente Casa Clima al nr. 120123,
- Coordinatore ai sensi del D. Lgs. 494/94 e corsi di aggiornamento al D. Lgs 81/2008 e smi
- Qualifica di Certificatore Energetico della Regione Veneto,
- Perito Termografico Lev. 2 sett II-C

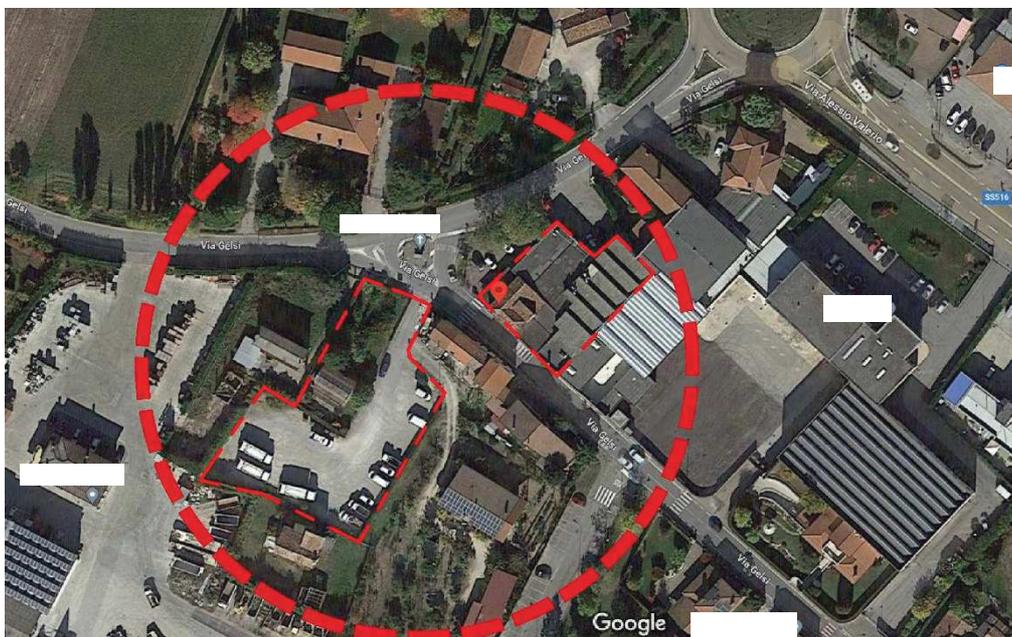
In forza dell’incarico ricevuto in data 09/03/2023 dall’ _____ per conto del Dr. _____ , ed effettuato il sopralluogo sul posto in data 27/03/2023 alle ore 9.00 per espletare le operazioni di rito alla presenza dei:

- Sigg.ri

Dichiaro quanto segue:

I beni sono intestati alla ditta: _____ legale rappresentante _____ diritti ed oneri reali proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da istrumento, atto pubblico, del 23.10.1996, voltura al numero n 10832.1-1996 in atti dal 05.11.1999, voltura n. 16802.1-1996 in atti dal 8.11.1999 repertorio n.76116, rogante _____

2) DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

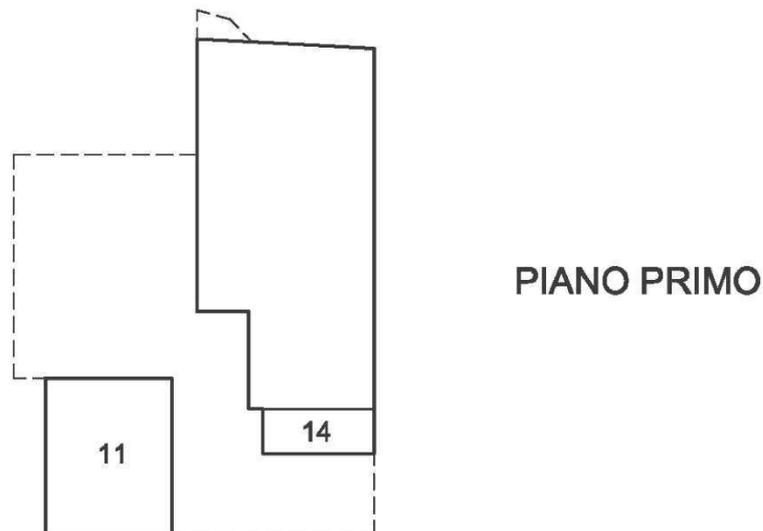
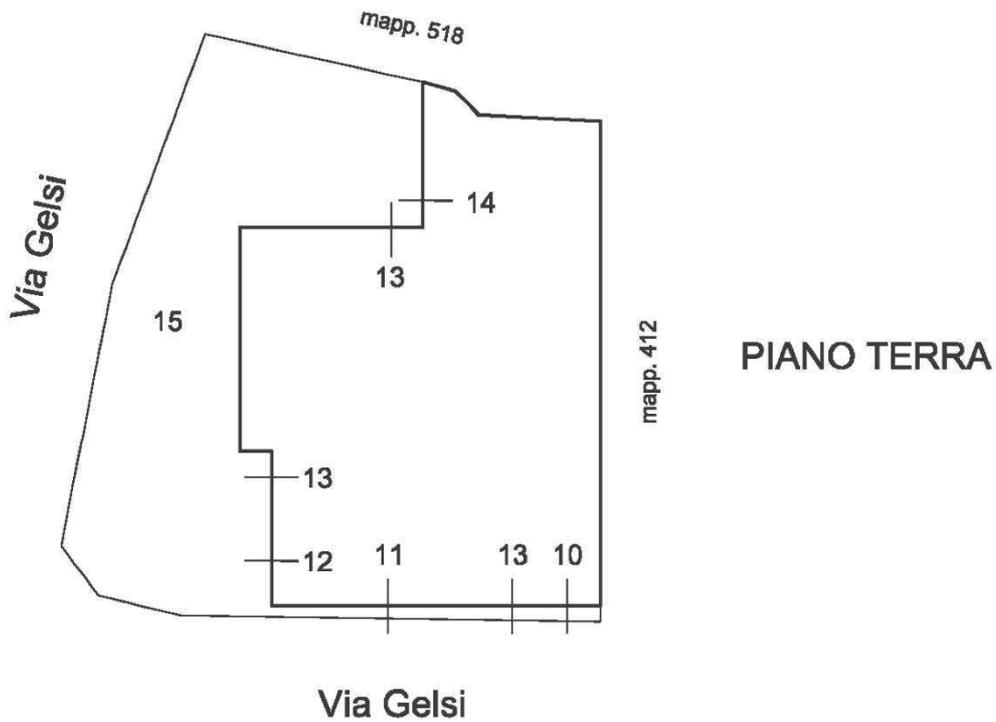


Planimetria di inquadramento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili oggetto di stima si trovano nella prima periferia del Comune di Piove di Sacco e distano dal centro abitato circa 1,5 km, sono collegati con la città dalla strada comunale denominata via Gelsi gli stessi risultano, in un punto strategico della viabilità sia livello comunale che sovra comunale in quanto a circa 50-60 m si trova l'incrocio, semafori Zatti, che consente l'immissione da via Gelsi in via Alessio Valeri-strada provinciale numero 95 denominata dei pescatori, un'arteria molto importante per la viabilità che permette di raggiungere le principali città della zona quali: Padova circa 25 km, Venezia circa 27 e 30 km, Chioggia circa 25 km. La zona servita dei principali servizi utili per lo spostamento sia per raggiungere il centro del paese che le città sopramenzionate; la fermata è situata a circa 50 m dall'edificio con un servizio di autobus di circa uno ogni 15 minuti. L'edificio, comprende i beni n.1, 3 e 4 e sono stato costruito con linee molto semplici che rispecchiano la realtà che vi si viene a trovare tra la zona residenziale la zona artigianale-industriale della città.

Fig.29 part.79



ia in atti



Planimetria catastale

La presente stima è relativa a due aree con sovrastanti immobili, separati da Via Gelsi, ed in particolare:

- un'area con sovrastanti immobili, realizzati in varie fasi e dotato di accessi carrabili e due accessi pedonali, in quanto il terreno stesso è posizionato in prossimità dell'incrocio di via Gelsi. Gli immobili edificati su tale area sono identificati al N.C.E.U. al Fg.29, part.79:

BENE 1	fabbricato a destinazione commerciale adibito a ristorante-trattoria-bar (sub.13)
BENE 2	un negozio , adibito alla vendita di <i>generi alimentari e tabaccheria</i> , (sub.12)
BENE 3	bocciodromo (sub.14)
BENE 4	unità residenziale a servizio dell'attività di ristorazione (sub.11)
compongono tale compendio anche il sub.15 (B.C.N.C. cortile) e sub.10 (B.C.N.C. locale C.T.)	

- un'area in prossimità del fabbricato a destinazione commerciale adibito a **ristorante-trattoria-bar**. Gli immobili edificati su tale area sono identificati al N.C.E.U. al Fg.28:

BENE 5a	terreno adibito a parcheggio part.282 seminativo arborato
BENE 5b	fabbricato residenziale con scoperto di pertinenza part.923 (lo scoperto è suddiviso con una recinzione che delimita uno scoperto esclusivo legato all'abitazione di ca 420 mq., l'area restante è adibita in parte a parcheggio e in parte un percorso carrabile di accesso ad altre proprietà)

DESCRIZIONE DEI BENI

BENE 1	fabbricato a destinazione commerciale adibito a ristorante-trattoria-bar (sub.13)
---------------	--

Il fabbricato adibito a **ristorante-trattoria-bar** (Fg.29, part.79, sub.13), si sviluppa su un unico piano, è possibile raggiungere sia il negozio, sia l'unità residenziale ed il bocciodromo; l'ingresso alla *trattoria* avviene dal locale adibito a *bar* (con una superficie di ca.mq.51,06) dal quale è possibile accedere alle due *sale da pranzo* con una superficie di mq.126,87 e mq.34,91;

dalla sala da pranzo principale si accede alla *cucina* (mq.42,02) composta da un locale ad uso *magazzino* (mq.17,87), un locale adibito a griglie (mq.7,75) e servizio igienico; dal bar, precisamente da una porta di servizio posta dietro il bancone, si accede ad un disimpegno che permette di entrare nel *negozio* adibito a *vendita di generi alimentari tabaccheria* (mq.32,04) e permette inoltre di accedere all'unità residenziale; nel ristorante sono presenti servizi igienici privati con spogliatoio per il personale e pubblici compreso servizio igienico per disabili; complessivamente la parte commerciale adibita a ristorazione ha una superficie di mq 353,29

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. mq	Percentuale	Sup. Comm.
Fabbricato a destinazione Trattoria-Bar (Fg.29, part.79, sub.13)	400,00	100%	400,00
Garage - sgombero e ripostiglio (Fg.29, part.79, sub.13)	46,00	50%	23,00
Centrale Termica comune (Fg.29, part.79, sub.10)	24,00	25%	6,00
Scoperto comune (Fg.29, part.79, sub.15)	632,27	10%	63,23
TOTALE Superficie (SLC)			492,23

BENE 2	un negozio , adibito alla vendita di <i>generi alimentari e tabaccheria</i> , (sub.12)
---------------	---

Negozio (Fg.29, part.79, sub.12) con accesso dal bar, mediante una porta di servizio posta dietro il bancone, è possibile accedere al locale adibito alla vendita di *generi alimentari e tabaccheria*, con una superficie di ca mq 33.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. mq	Percentuale	Sup. Comm.
Negozio di generi alimentari e tabacchi (Fg.29, part.79, sub.12)	35,00	100%	35,00
TOTALE Superficie (SLC)			35,00

BENE 3	bocciodromo (sub.14)
---------------	-----------------------------

Bocciodromo al quale è possibile accedere attraverso un corridoio dal bar (Fg.29, part.79, sub.14) (con una superficie di ca mq. 340,00), dotato di servizio igienico; dal campo da bocce si giunge, mediante una rampa di scale, ad un soppalco (con una superficie di ca mq. 20); centrale locale termica con una superficie di ca. mq.7,30;
uno *scoperto* (Fg.29, part.79, sub.15) del fabbricato pavimentato e alberato e adibito a parcheggio privato di uso pubblico;

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. mq	Percentuale	Sup. Comm.
Bocciodromo (Fig.29, part.79, sub.14)	340,00	100%	340,00
Soppalco (Fig.29, part.79, sub.14)	20,00	100%	20,00
Centrale Termica (Fig.29, part.79, sub.14)	7,30	25%	1,83
TOTALE Superficie (SLC)			361,83

BENE 4	l'unità residenziale a servizio dell'attività di ristorazione (sub.11)
---------------	---

Unità residenziale (Fig.29, part.79, sub.11) ha un accesso indipendente dal piano terra direttamente nella cucina alla quale è collegato un disimpegno con una scala che permette di accedere al piano primo dove si giunge in un disimpegno di distribuzione a quattro stanze da letto ed un bagno; l'abitazione al piano primo ha una superficie di ca. mq.120,91, al piano terra ha una superficie di ca.mq.38; al piano terra è presente un garage che comunica con un ripostiglio (superficie di ca. mq 41,49), in adiacenza si trova la centrale termica con accesso esterno (mq.22,30);

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. mq	Percentuale	Sup. Comm.
Unità residenziale (Fig.29, part.79, sub. 11, P.T.)	38,00	100%	38,00
Unità residenziale (Fig.29, part.79, sub. 11, 1°P)	117,00	100%	117,00
TOTALE Superficie (SLC)			155,00

BENE 5a	terreno adibito a parcheggio part.282 seminativo arborato
----------------	--

Terreno (Fig.28, part.282) adibito a parcheggio è delimitato da una recinzione con una superficie di ca. mq.1.344; l'accesso all'area avviene attraverso la part.923;

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. mq	Percentuale	Sup. Comm.
Terreno seminativo arborato (Fig.28, part.282)	1344,00	100%	1344,00
TOTALE Superficie (SLC)			1344,00

BENE 5b	fabbricato residenziale con scoperto di pertinenza part.923 (lo scoperto è suddiviso con una recinzione che delimita uno scoperto esclusivo legato all'abitazione di ca 420 mq., l'area restante è adibita in parte a parcheggio e in parte un percorso carrabile di accesso ad altre proprietà)
----------------	---

Il bene 5b comprende:

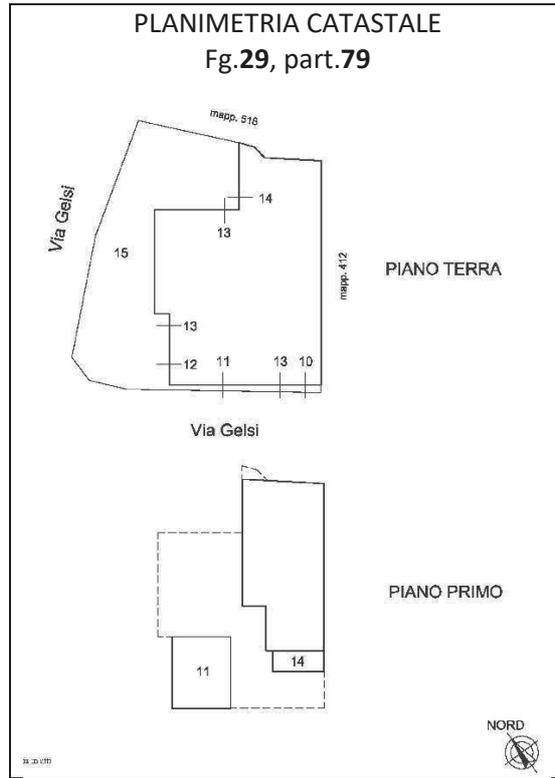
- un **fabbricato residenziale**, realizzato prima del '67, dalla pianta rettangolare che si sviluppa su un piano e comprende: un piccolo portico, un ingresso, un wc-bagno, una cucina e una

camera; superficie coperta pari a ca mq.55,45 (rilevato dalle planimetrie catastali in quanto non è stato possibile accedere direttamente all'immobile in fase di sopralluogo). L'abitazione di tipo economico è caratterizzata da uno stile architettonico semplice tipico della zona agricola con uno scoperto esclusivo di ca. mq. 420, delimitato da una recinzione con presenza di cancelli. Tali divisioni non sono presenti nelle planimetrie catastali e nemmeno nell'estratto di mappa che rappresenta il mappale 923 come unico indiviso;

- un'area adibita in parte a parcheggio e in parte un percorso carrabile di accesso ad altre proprietà; l'area è delimitata da recinzione ed ha una superficie di ca. mq.645 (superficie determinata graficamente come differenza dalla superficie dello scoperto di cui al punto precedente.

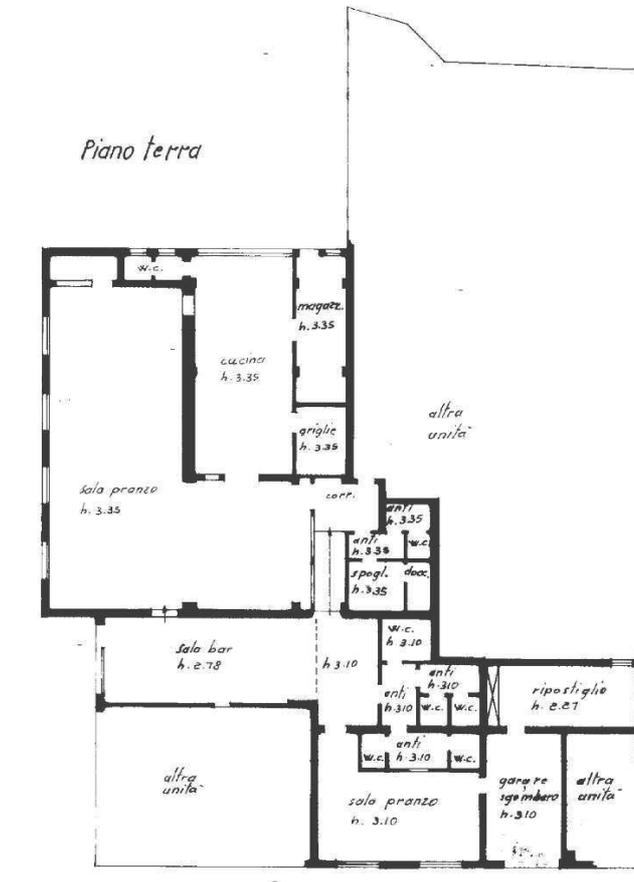
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. mq	Percentuale	Sup. Comm.
Unità residenziale (Fg.28, part.923, P.T.)	55,00	100%	55,00
Scoperto (Fg.28, part.923 parte)	100,00	10%	10,00
Scoperto (Fg.28, part.923 parte)	320,00	2%	6,40
TOTALE Superficie (SLC)			71,40

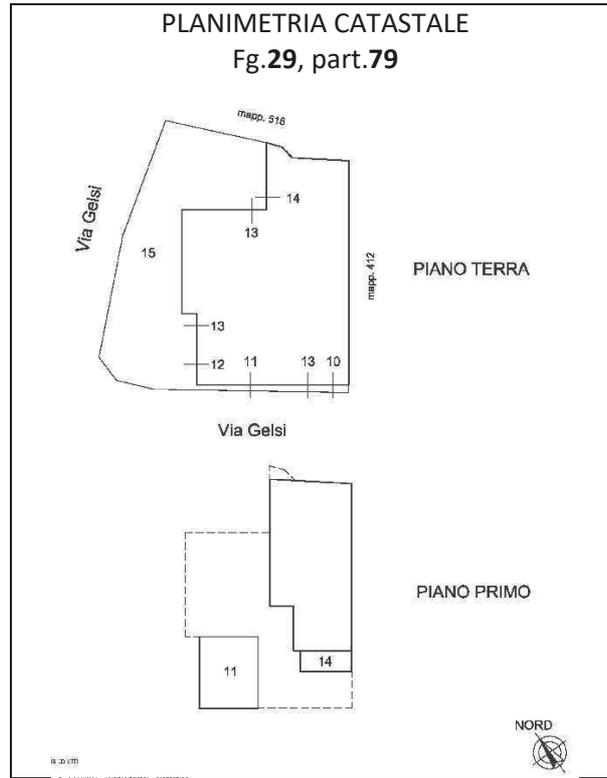
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. mq	Percentuale	Sup. Comm.
Area adibita in parte a parcheggio e percorsi (Fg.28, part.923 parte)	645,00	100%	645,00
TOTALE Superficie (SLC)			645,00



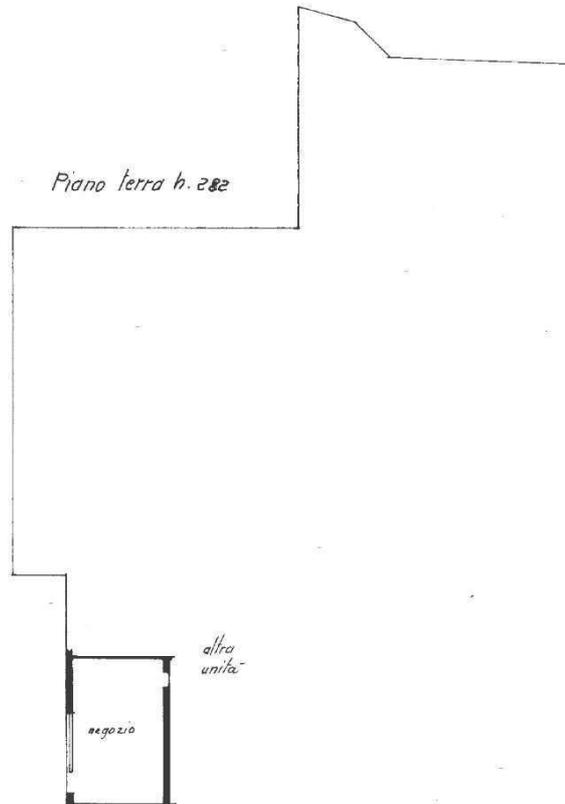
BENE 1

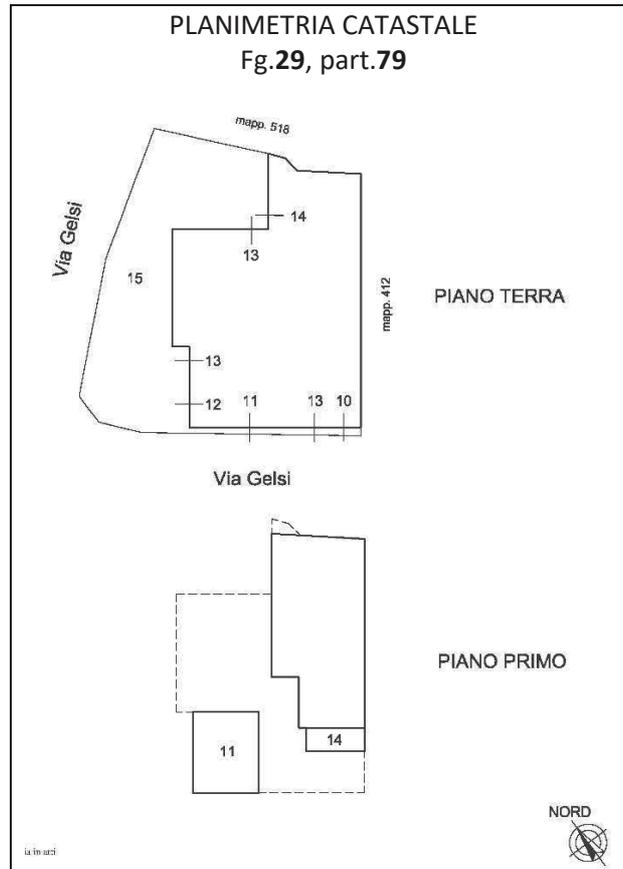
Fg.29, part.79, sub.13 (Trattoria-Bar), sub.10 (C.T.), sub.15 (scoperto comune)



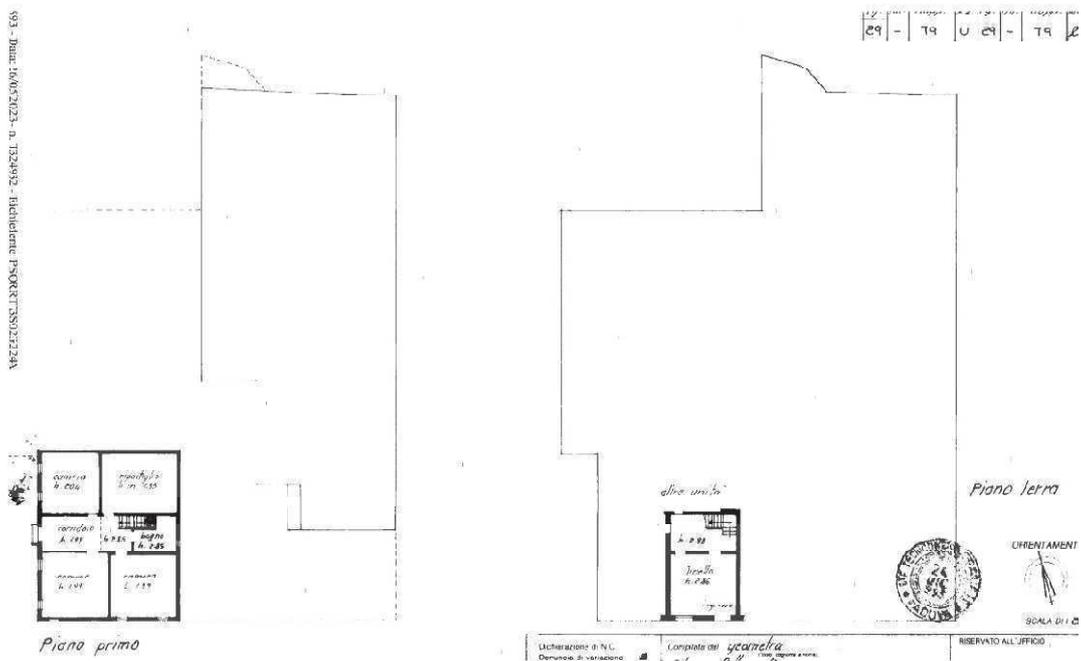


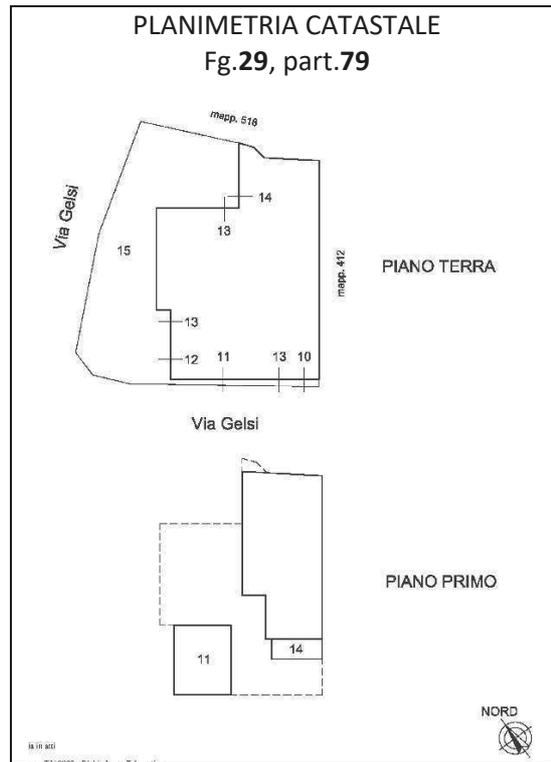
BENE 2
Fg.29, part.79, sub.12 (negoziò)





BENE 3
Fg.29, part.79, sub.11 (unità residenziale)



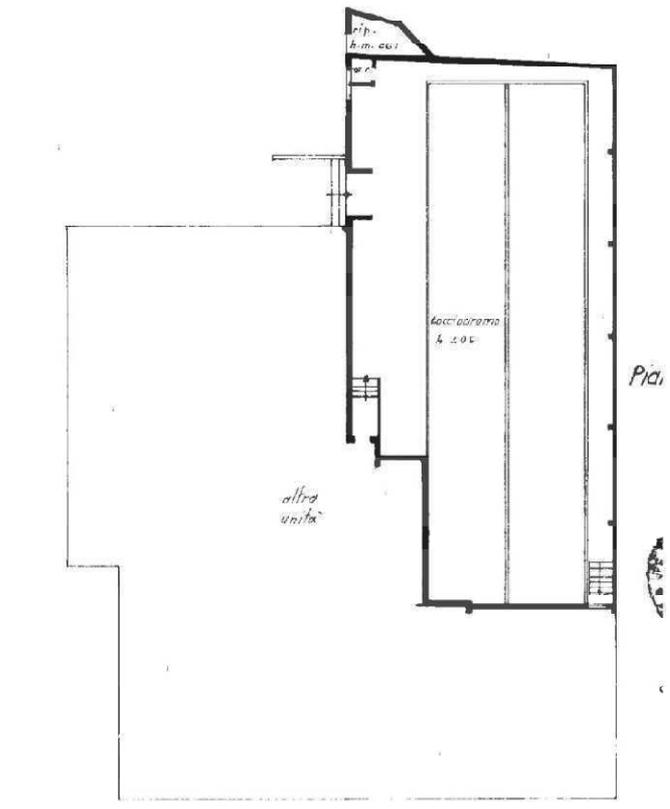
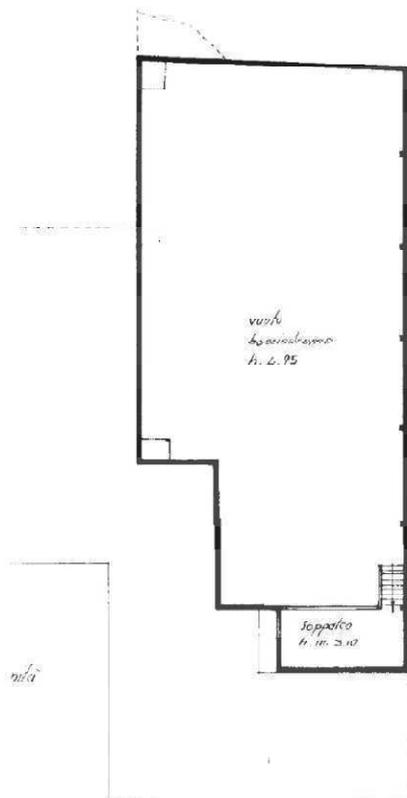


BENE 4

Fg.29, part.79, sub.14 (bocciodromo, soppalco e C.T.)

Piano Primo

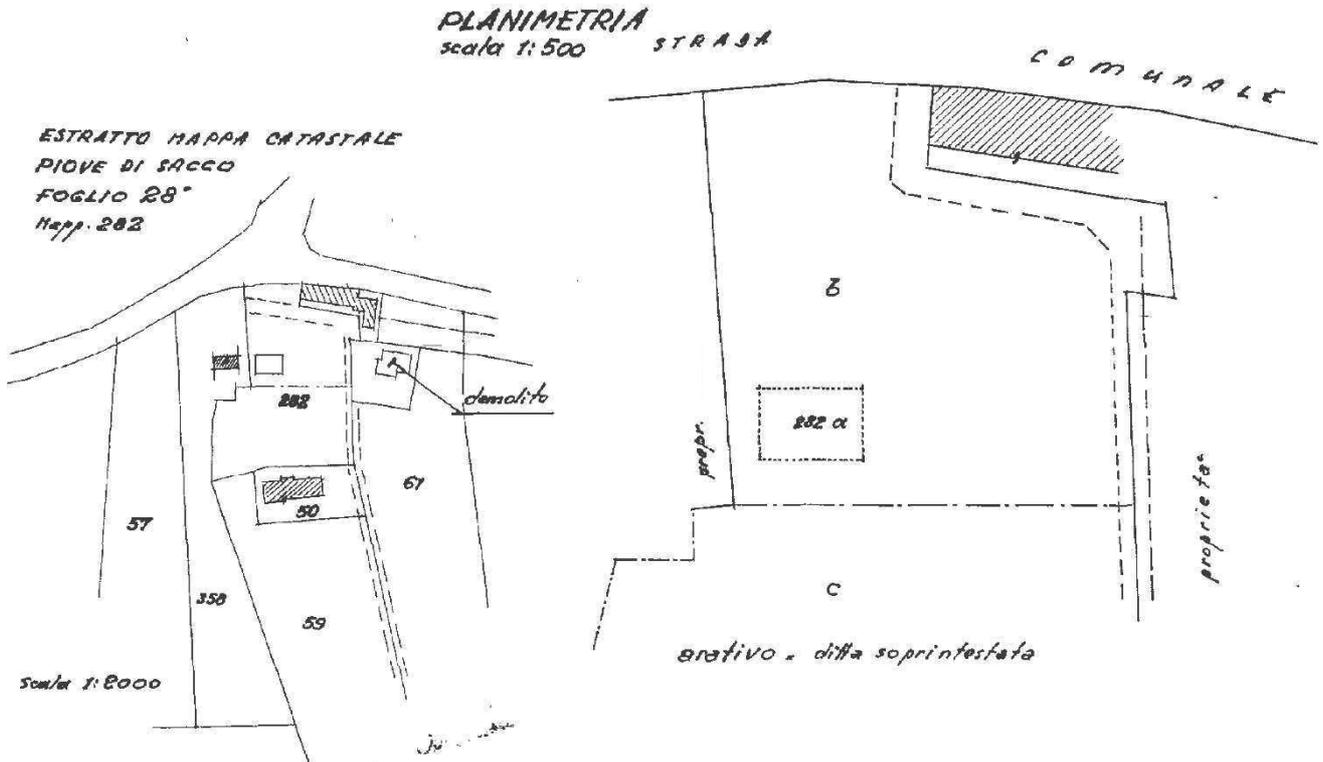
M.C.T.				N.
Fg.	All.	Mapp.	Sez.	Fg. / Pl.
29	-	79	U	29 -



BENE 5 a-b

PLANIMETRIA CATASTALE

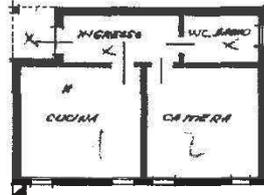
Fg.28, part.923



P.t.

N. 274

274



C.T.R. FOGLIO 28 ALLEG. =

N.C.E.U. FOGLIO 28 ALLEG. =

- mapp. 282 alpha FABBR. PRINCIPALE = mq. 56
- " 282 beta CORTILE = " 1100
- " 282 gamma ARATIVO = " 1344



RILIEVO FOTOGRAFICO - BENE 1
TRATTORIA - BAR



Vista facciata esterna Via Gelsi



sala Trattoria



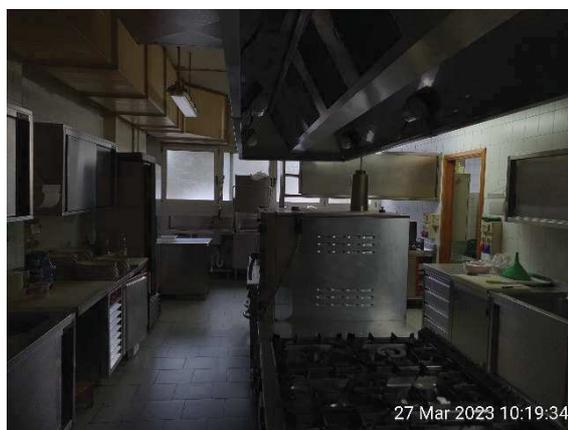
Bar



sala Trattoria



Sala Trattoria



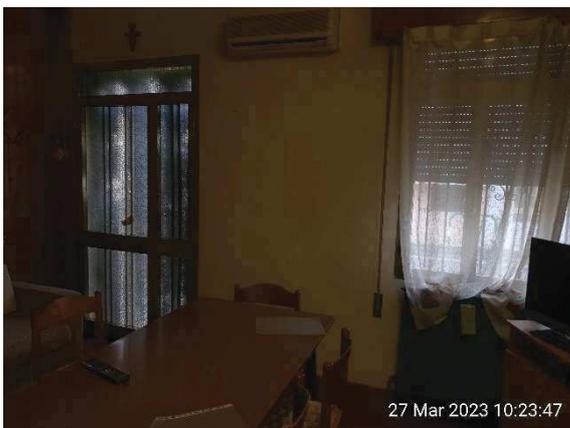
Cucina



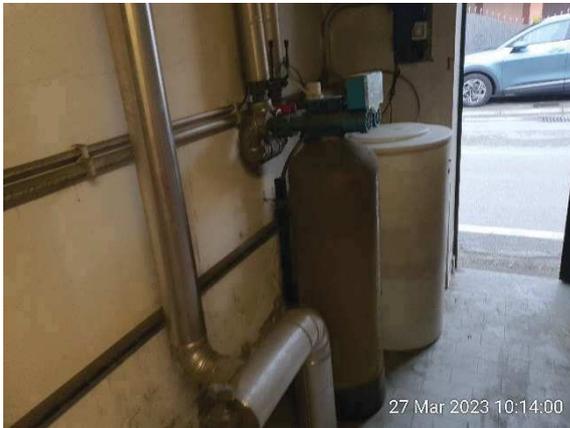
Servizi igienici



Cella frigo



cucina privata per personale



Centrale Termica Trattoria

RILIEVO FOTOGRAFICO - BENE 2
NEGOZIO GENERI ALIMENTARI E TABACCHI



**RILIEVO FOTOGRAFICO – BENE 3
BOCCIODROMO**



Campo da bocce e soppalco



Centrale Termica Bocciodromo

**RILIEVO FOTOGRAFICO - BENE 4
UNITA' RESIDENZIALE - PIANO PRIMO**



stanza



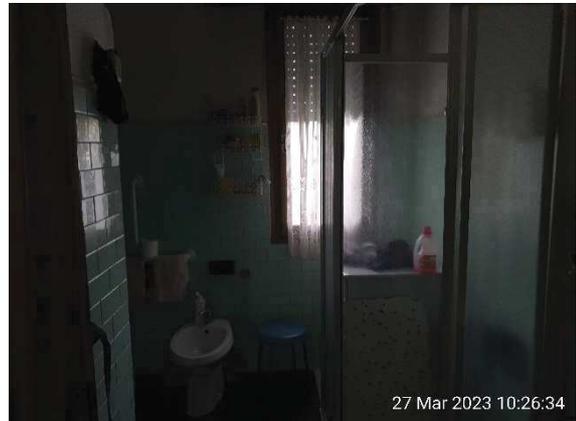
stanza



sottotetto



stanza



bagno



stanza



disimpegno

RILIEVO FOTOGRAFICO - BENE 5a e 5b
TERRENO ADIBITO A PARCHEGGIO



Bene 5a



Bene 5a - 5b



Bene 5b



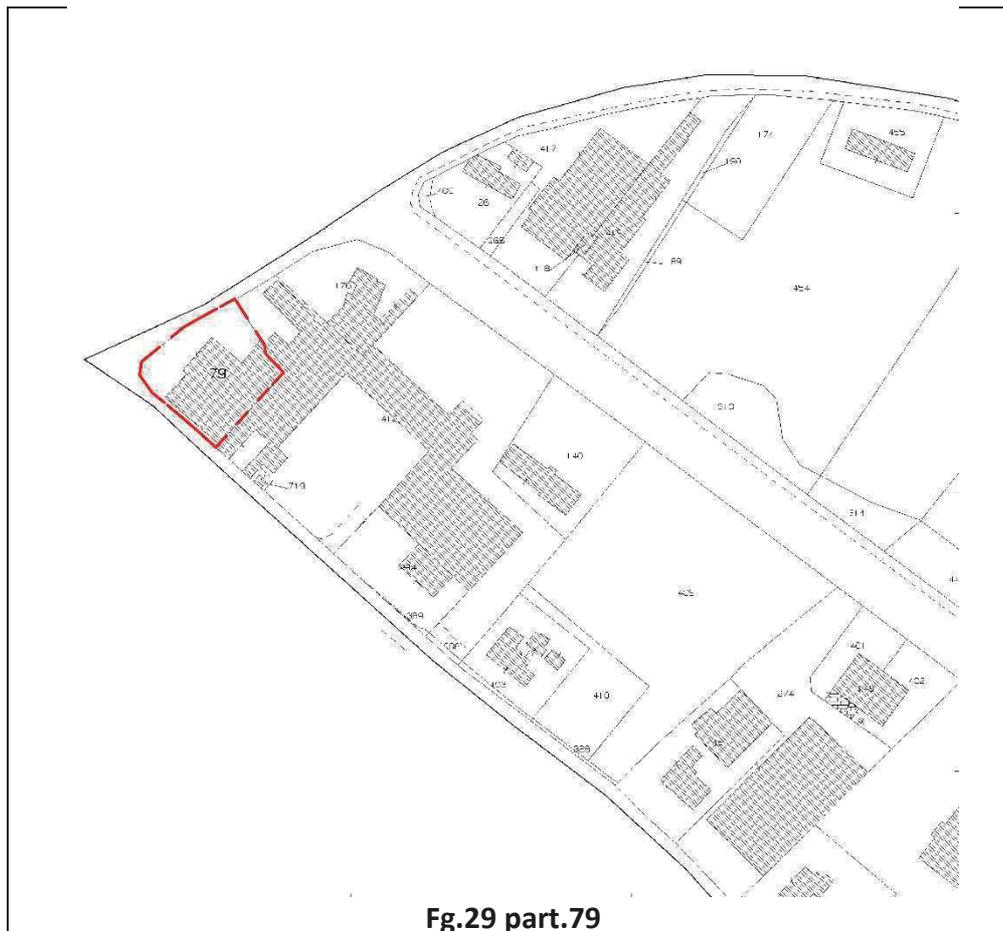
6) IDENTIFICATIVI CATASTALI

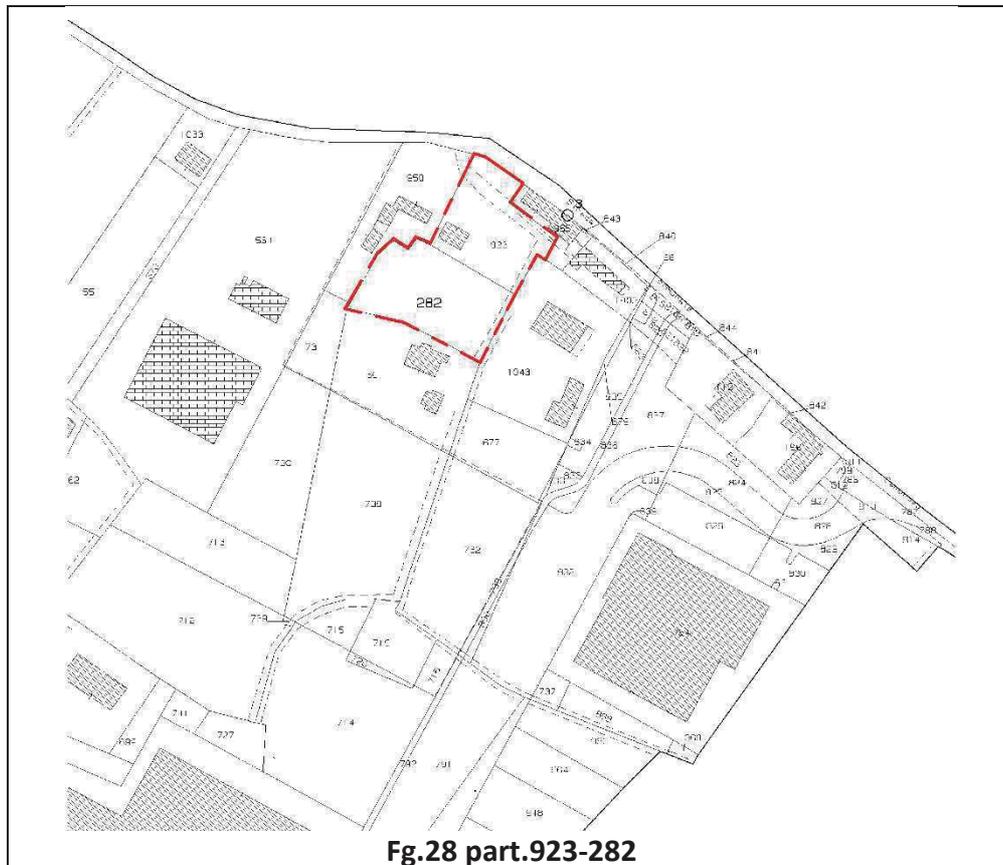
NCEU - Fg. 29 Comune di Piove di Sacco

bene n.1 - Fg.29 mapp.79, sub.13, cat. C/1, cl.4, cons. 327,00 m², rend. € 4.509,13, via Gelsi, 37, P.t.;
bene n.2 - Fg.29 mapp.79, sub.12, cat. C/1, cl.4, cons. 33,00 m², rend. € 455,05 via Gelsi, 39, P.t;
bene n.3 - Fg.29 mapp.79, sub.14 cat. D/6, rend. € 877,98, via Gelsi, 35, P.t.;
bene n.4 - Fg.29 mapp.79, sub.11, cat. A/3, cl.1, cons. **5,5 vani**, rend. € 426,08, via Gelsi, 41, P.t. e 1°.
NCT - Fg.29 mapp. 79, ente urbano di are 15,07;

NCEU - Fg. 28 Comune di Piove di Sacco

bene n.5a -1 - Fg.28, mapp.282, qualità Seminativo Arborato, cl. 3, superficie 1.344,00 m², deduzione A2; A 22; A 70, reddito dominicale € 8,07, reddito agrario € 6,25
bene n.5b - 2 - Fg.28, mapp.421, cat. A/3, cl. 1, cons. **3 vani**, rend. € **232,41**, via Gelsi, 58, P.t.;
NCT - Fg.28
bene n.5b -1 - Fg.28, mapp.923, ente urbano, superficie 1.156,00 m².





7) PARTI COMUNI

L'immobile è confinante/in aderenza ad un altro fabbricato **SI** **NO**

8) TITOLO DI PROVENIENZA

- Atto di provenienza-compravendita non fornito

Documenti obbligatori

Copia atti di compravendita **MANCANTE**

L'acquisto verrà fatto in: **SI** **Piena proprietà** **NO** **Diritto di superficie**

9) VINCOLI E CONVENZIONI

- 1) L'immobile secondo il P.I. e le N.T.O. vigenti nel Comune di Piove di Sacco (PD) ricade in zona Area produttiva di edificazione consolidata e nuova edificazione D3 (art.29 N.T.O.).

10) REGOLARITA' EDILIZIA E REGOLARITA' CATASTALE

Non sono state riscontrate difformità né urbanistiche né catastali per i beni 1, 2, 3 e 4, mentre per i beni 5a e 5b sono state riscontrate alcune differenze legate ai confini e recinzioni che delimitano le aree scoperte di pertinenza della particella 923. Inoltre, durante il sopralluogo del 27.03.2023, non è stato possibile accedere al fabbricato pertanto non è possibile esprimere un parere di conformità catastale.

Titoli autorizzativi:

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio comunale edilizia privata del Comune di Piove di Sacco si è accertato che i fabbricati di cui ai beni numero 1, 2, 3, 4 risultano essere stati realizzati nella consistenza attuale, in forza dei seguenti atti amministrativi:

- **Licenza edilizia n.2271 del 10/10/1969;**
- **Licenza edilizia n.3001 del 23/06/1971;**
- **Concessione edilizia n.549/92 del 21.12.1992;**
- **Concessione edilizia n.446/93 del 27.08.1993;**
- **Concessione edilizia in variante n.446/93/A dell'12.01.1994;**
- **Agibilità/Abitabilità n.3920 rilasciata il 25.01.1994;**
- **Autorizzazione installazione insegna luminosa n.174/94 del 03.05.1994;**
- **Concessione edilizia n.289/99 del 22.06.1999.**

Per quanto riguarda il fabbricato residenziale denominato n. 5b risulta essere edificato prima del 1967 successivamente non sono stati effettuati dei lavori di e pertanto non ci sono pratiche edilizie relative. Per tale immobile non si può pertanto esprimere alcun giudizio di regolarità.

11) VALUTAZIONE

11.1 - Valore di mercato medio secondo l'OMI e Valore Normale

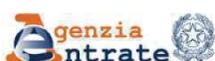
Destinazione commerciale

04/08/23, 14:38

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PADOVA

Comune: PIOVE DI SACCO

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE

Codice zona: C1

Microzona: 2

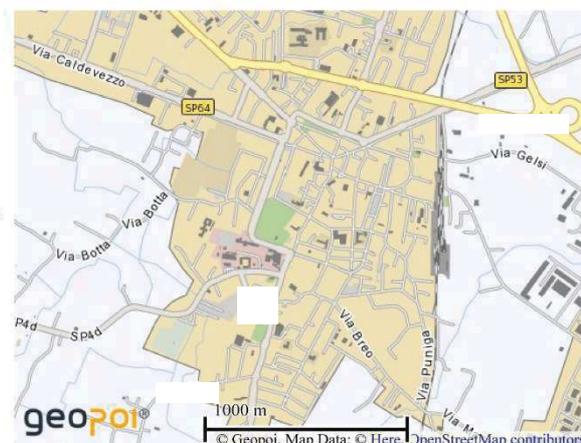
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1250	1400	L	7,1	8,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Valori OMI disponibili**: Negozi in stato conservativo normale: Min. 1250,00 - Max 1400,00

Valore OMI unitario medio Negozi: €/mq. $(1250,00 + 1400,00) / 2 = 1325,00 \text{ €}$

Il valore medio di mercato desunto dai valori OMI disponibili è indicabile attualmente in:

Negozi/commerciali: $(492,23+35+361.83) = 889,06 \times 1325,00 \text{ €/mq.} = 1.178.004,5 \text{ €}$

Valore Normale OMI € 1.178.004,5

**Si sono assunte le quotazioni del primo semestre 2022 come indicato nell'interrogazione OMI sopra riportata

Note: La determinazione del presente valore è stata eseguita esclusivamente con le finalità di verifica sommaria del valore minimo dichiarabile in atto.

11.2 - Valore di mercato medio secondo l'OMI e Valore Normale

Destinazione residenziale

04/08/23, 14:37

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per
annotazioni

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PADOVA

Comune: PIOVE DI SACCO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, COMPRENDE FRAZ. ARZERELLO, CORT
EGA, TOGNANA

Codice zona: R1

Microzona: 4

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1150	L	2,8	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1000	L	2,4	3,2	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Valori OMI disponibili**: Abitazioni civili in stato conservativo normale: Min. 900,00 - Max 1150,00

Valore OMI unitario medio Abitazioni: €/mq. $(900,00 + 1150,00) / 2 = 1025,00 \text{ €}$

Il valore medio di mercato desunto dai valori OMI disponibili è indicabile attualmente in:

Bene 4: $155,00 \times \text{€/mq. } 1025,00 \text{ €} = 158.875,00 \text{ €}$

Valore Normale OMI € 158.875,00

Bene 5: $155,00 \times \text{€/mq. } 1025,00 \text{ €} = 158.875,00 \text{ €}$

Valore Normale OMI € 158.875,00

**Si sono assunte le quotazioni del primo semestre 2022 come indicato nell'interrogazione OMI sopra riportata

Note: La determinazione del presente valore è stata eseguita esclusivamente con le finalità di verifica sommaria del valore minimo dichiarabile in atto.

11.2 – VALORE DI MERCATO – METODI DI VALUTAZIONE

Secondo gli “International Valuation Standards” il valore di mercato è “l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” (IVS 1, 3.1).

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- i prezzi di vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali quotazioni di mercato quali l’OMI e la CCIA.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALUTAZIONE - CARATTERISTICHE DEL SUBJECT

Per la valutazione del subject, sono stati presi in considerazione per l'analisi MCA immobili a destinazione residenziale compravenduti negli ultimi 30 mesi.

BENE 1	fabbricato a destinazione commerciale adibito a ristorante-trattoria-bar (sub.13)
---------------	--

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. mq	Percentuale	Sup. Comm.
Fabbricato a destinazione Trattoria-Bar (Fg.29, part.79, sub.13)	400,00	100%	400,00
Garage - sgombero e ripostiglio (Fg.29, part.79, sub.13)	46,00	50%	23,00
Centrale Termica comune (Fg.29, part.79, sub.10)	24,00	25%	6,00
Scoperto comune (Fg.29, part.79, sub.15)	632,27	10%	63,23
TOTALE Superficie (SLC)			492,23

	Sup. lorda	€/m ²	Valore totale
VALORE STIMATO	492,23	1331,41	€ 655.359,94
Valore di mercato			€ 655.359,94

BENE 2	un negozio , adibito alla vendita di <i>generi alimentari e tabaccheria</i> , (sub.12)
---------------	---

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. mq	Percentuale	Sup. Comm.
Negozio di generi alimentari e tabacchi (Fg.29, part.79, sub.12)	35,00	100%	35,00
TOTALE Superficie (SLC)			35,00

	Sup. lorda	€/m ²	Valore totale
VALORE STIMATO	35,00	1490,42	€ 52.164,70
Valore di mercato			€ 52.164,70

BENE 3	bocciodromo (sub.14)
---------------	-----------------------------

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. mq	Percentuale	Sup. Comm.
Bocciodromo (Fg.29, part.79, sub.14)	340,00	100%	340,00
Soppalco (Fg.29, part.79, sub.14)	20,00	100%	20,00
Centrale Termica (Fg.29, part.79, sub.14)	7,30	25%	1,83
TOTALE Superficie (SLC)			361,83

	Sup. lorda	€/m ²	Valore totale
VALORE STIMATO	361,83	739,84	€ 267.696,31
Valore di mercato			€ 267.696,31

BENE 4	l'unità residenziale a servizio dell'attività di ristorazione (sub.11)
---------------	---

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. mq	Percentuale	Sup. Comm.
Unità residenziale (Fig.29, part.79, sub. 11 P.T.)	38,00	100%	38,00
Unità residenziale (Fig.29, part.79, sub. 11 1°P)	117,00	100%	117,00
TOTALE Superficie (SLC)			155,00

	Sup. lorda	€/m²	Valore totale
VALORE STIMATO	155,00	959,81	€ 148.770,55
Valore di mercato	€ 148.770,55		

BENE 5a	terreno adibito a parcheggio part.282 seminativo arborato
----------------	--

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. mq	Percentuale	Sup. Comm.
Terreno seminativo arborato (Fig.28, part.282)	1344,00	100%	1344,00
TOTALE Superficie (SLC)			1344,00

	Sup. lorda	€/m²	Valore totale
VALORE STIMATO	1344,00	5,00	€ 6.720,00
Valore di mercato	€ 6.720,00		

BENE 5b	fabbricato residenziale con scoperto di pertinenza part.923 (lo scoperto è suddiviso con una recinzione che delimita uno scoperto esclusivo legato all'abitazione di ca 420 mq., l'area restante è adibita in parte a parcheggio e in parte un percorso carrabile di accesso ad altre proprietà)
----------------	---

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. mq	Percentuale	Sup. Comm.
Unità residenziale (Fig.28, part.923, P.T.)	55,00	100%	55,00
Scoperto (Fig.28, part.923 parte)	100,00	10%	10,00
Scoperto (Fig.28, part.923 parte)	320,00	2%	6,40
TOTALE Superficie (SLC)			71,40

	Sup. lorda	€/m²	Valore totale
VALORE STIMATO	71,40	997,72	€ 71.237,21
Valore di mercato	€ 71.237,21		

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. mq	Percentuale	Sup. Comm.
Area adibita in parte a parcheggio e percorsi (Fig.28, part.923 parte)	645,00	100%	645,00
TOTALE Superficie (SLC)			645,00

	Sup. lorda	€/m²	Valore totale
VALORE STIMATO	645,00	5,00	€ 3.225,00
Valore di mercato	€ 3.225,00		

Pertanto, complessivamente, il valore di tutti i beni sopradescritti risulta pari a: **€ 1.205.173,71.**

Valore Totale di mercato STIMATO € 1.205.173,71

POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Relativamente ai beni n.1, 2 e 3 (trattoria, bar, negozio di generi alimentari e tabacchi, bocciodromo), considerate che l'area risulta inserita all'interno della zona **“D3 aree produttive di edificazione consolidata”** e che in riferimento alle Norme Tecniche del Comune di Piove di Sacco (art.29 N.T.O. è possibile raggiungere un rapporto massimo di copertura del 60% che per una superficie fondiaria attuale di 1508,94 mq. è pari a mc. 905,36 mq.).

Pertanto, si può considerare una potenzialità edificatoria in sopraelevazione ad uso commerciale per un totale di mc. il valore di detta potenzialità può essere stimato in:

mc.4814 x 80 €/mc. = 385.120,00 € .

Relativamente al bene 5a (parcheggio) secondo il P.I. l'area risulta inserita all'interno della zona **“C1 di completamento”** e che in riferimento alle Norme Tecniche del Comune di Piove di Sacco, è prevista la possibilità di realizzare una volumetria aggiuntiva di 800 mc., che in termini economici può essere stimato in: mc.800 x 90 €/mc. = 72.000,00 €

Pertanto, il valore complessivo della potenzialità edificatoria prevista sulle aree di proprietà della ditta in oggetto è pari a : 457.120,00 € .

CONCLUSIONI

In considerazione di quanto esposto e riepilogato il compendio immobiliare della società si può considerare complessivamente pari a: **€ 1.662.293,71.**

NOTA

Al compendio immobiliare deve essere considerato in aggiunta il patrimonio netto della mera Azienda come da valutazione del dr.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Padova (PD) data 29/12/2023

arch. Roberto Pasqui

