



COMUNE DI SAN POLO D'ENZA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

PIAZZA IV NOVEMBRE N. 1 – SAN POLO D'ENZA - CAP 42020 - P.IVA 00445450356

PEC: sanpolodenza@cert.provincia.re.it

3° SERVIZIO - ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO – AMBIENTE



BANDO DI SELEZIONE CON PROCEDURA APERTA FINALIZZATO ALL'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN LOCALE AD USO COMMERCIALE UBICATO IN P.ZZA MATTEOTTI

RELAZIONE TECNICA

San Polo d'Enza, li 31.01.2023



Il Responsabile del Terzo Servizio
(Ing. Serena Pagani)



COMUNE DI SAN POLO D'ENZA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

PIAZZA IV NOVEMBRE N. 1 – SAN POLO D'ENZA - CAP 42020 - P.IVA 00445450356

PEC: sanpolodenza@cert.provincia.re.it

3° SERVIZIO - ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO – AMBIENTE

OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Oggetto della locazione è un immobile di proprietà del Comune di San Polo d'Enza ad uso commerciale-pubblico esercizio, ubicato in Piazza Matteotti.

L'immobile viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (soprattutto per quanto riguarda le strutture, gli infissi, gli impianti, gli esterni ecc.), ed è composto da un unico vano adibito a negozio con 2 vetrine/ingressi e due vetrine/finestre prospicienti Piazza Matteotti, oltre ad i servizi igienici con antibagno/spogliatoio per il personale.

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Lo spazio in locazione è ubicato a San Polo d'Enza, e più precisamente nella piazza centrale del paese, dispone di un ampio parcheggio e risulta di facile accessibilità. Inoltre è interessato dal mercato settimanale del giovedì che coinvolge l'intero centro storico con un importante afflusso di persone. L'immobile oggetto del bando risulta sfitto e libero da qualsiasi tipo di rapporto contrattuale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'edificio, come già descritto in premessa, è composto da struttura verticale portante in laterizio, con uno splendido soffitto in legno a vista. Le facciate si presentano in mattoni facciavista. Le vetrine sono in alluminio con specchiature in vetro di sicurezza; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

L'immobile è composto da un unico vano adibito a negozio per una superficie totale di 24 mq, ed è dotato di servizi igienici. Inoltre è dotato di impianto elettrico ed idrico, oltre che dell'allaccio alla rete fognaria per quanto riguarda gli scarichi del bagno e del locale antibagno.

All'interno della locazione è compresa anche l'area esterna, di circa 20 mq, come mostrato nella documentazione fotografica.

DATI CATASTALI, URBANISTICI E DESTINAZIONE D'USO

Al Catasto Fabbricati del comune di San Polo d'Enza l'immobile è rappresentato nel Foglio 12 Particella 224, e l'unità di cui trattasi risulta con la seguente consistenza:

- Categoria C/01
- Consistenza 24 mq
- Rendita catastale 608,59 €

UTENZE

L'immobile in oggetto è:

- provvisto di impianto di climatizzazione;
- provvisto del servizio idrico;
- provvisto di servizio di scarico;
- provvisto della fornitura di energia elettrica.

Il locatore dovrà procedere alla voltura dei contatori per l'intestazione delle utenze a suo carico, in quanto di sua competenza.

PROCESSO DI VALUTAZIONE

La stima è stata redatta partendo dai valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate, che prevedono un valore di locazione pari a 5,6 €/mq al mese. Considerato il buono stato di conservazione dell'immobile, le dotazioni del locale (Servizi igienici, riscaldamento, lavandino, fognatura, ecc), la centralità della struttura (piazza Matteotti, centrale al paese) e lo spazio antistante esterno di circa 20mq in uso al locale stesso, si può determinare un canone mensile di € 220,00.

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite si determina quindi il più probabile valore, congruo, dell'immobile sopra descritto come segue:

- SUPERFICIE COMMERCIALE: 24,00 mq + 20 mq esterna
- **CANONE ANNUO COMPLESSIVO: €/mese 220,00 * 12 mesi = € 2.640,00.**