

PERIZIA DI STIMA
EDIFICIO COMMERCIALE DIREZIONALE
SITO NEL CENTRO STORICO DI PADOVA
RIVIERA SAN BENEDETTO N° 16



Padova, 5 febbraio 2018.

Ing. Fabio Muraro



Ing. Fabio Muraro
Via Uruguay n° 20 - 35127 Padova - Tel 049 8703448 Fax 049 7629516
C.F. MRRFBA60T05G224I - P.IVA 03223240288
E - mail info@studio-muraro.it PEC fabio.muraro@ingpec.eu

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI PADOVA

PERIZIA DI STIMA

EDIFICIO COMMERCIALE DIREZIONALE

SITO NEL CENTRO STORICO DI PADOVA – RIVIERA SAN BENEDETTO N° 16



1. PREMESSA

La presente Perizia è redatta dal sottoscritto Ing. Fabio Muraro, con Studio Professionale a Padova in Via Uruguay n° 20, C.F. MRRFBA60T05G224I – P.IVA 03223240288, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova con il n° 2197, per incarico conferito dalla Dott.ssa Laura Macci, in qualità di Curatore Fallimentare del bene immobiliare in esame, con Studio a Padova in Via Piazza Alcide de Gasperi n° 45/A.

2. SCOPO DELLA PERIZIA

La presente Perizia di Stima ha per obiettivo la ricerca del “*più probabile valore di mercato*”, alla data odierna, da attribuire al bene immobiliare di seguito descritto, che sarà oggetto di vendita con procedura di asta fallimentare.

Il Tribunale Ordinario di Padova Sezione Civile e Fallimentare in Camera di Consiglio ha pronunciato, infatti, con Sentenza n. 177/16 in data 4.08.2016, il fallimento della Società “Il Compasso S.r.l.” con Socio Unico, con sede a Padova in Riviera San Benedetto n. 16, C.F. 04237070281, avente ad oggetto il commercio al dettaglio ed all'ingrosso di mobili.

La presente Perizia si riferisce alla sede operativa e legale della Società “Il Compasso S.r.l.” di Riviera San Benedetto.

Ing. Fabio Muraro
Via Uruguay n° 20 – 35127 Padova Tel 049 8703448 Fax 049 7629516
C.F. MRR FBA 60T05 G224I – P.IVA 03223240288
E - mail info@studio-muraro.it PEC fabio.muraro@ingpec.eu

3. OGGETTO DELL'ACCERTAMENTO

Si tratta di un'unità immobiliare con accesso indipendente dalla Riviera San Benedetto, da un piano rialzato, che fa parte di un fabbricato di più ampia consistenza denominato condominio "Italia" articolato su tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato.

L'edificio, localizzato all'interno del perimetro del Centro Storico di Padova, si trova nelle immediate vicinanze dell'incrocio della Riviera San Benedetto con Corso Milano, in corrispondenza del Ponte del Corso che dista, in direzione est, circa un chilometro dalle "Piazze della Città"; mentre in direzione ovest l'edificio dista un centinaio di metri dalla "Porta Savonarola" e poco più di un chilometro dal sistema della tangenziali esterne della Città di Padova.

Nella seguente figura n. 01 è evidenziato la localizzazione dell'edificio oggetto di stima.



Figura 01 – Estratto dell'ortofotopiano

Ing. Fabio Muraro

Via Uruguay n° 20 – 35127 Padova Tel 049 8703448 Fax 049 7629516

C.F MRR FBA 60T05 G2241 – P.IVA 03223240288

E - mail info@studio-muraro.it PEC fabio.muraro@ingpec.eu



Negli allegati "01-02-03" sono riportati gli estrarri planimetrici d'individuazione dell'immobile in esame.

4. NORMATIVA URBANISTICA

Strumento Urbanistico Generale

Il Comune di Padova è dotato di P.R.G. con Variante Generale approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 6294 del 27.10.1992. Si sono poi susseguiti nel tempo una serie di Varianti Parziali con specifici oggetti e temi di cui l'ultimo riguardante la modifica della destinazione urbanistica di una zona del Centro Storico, approvata poi con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 30.03.2016, con efficacia dal 14.04.2016.

In particolare, l'edificio in esame è classificato in zona con "Destinazione Residenziale, Commerciale, Direzionale, Turistica e Artigianale" e precisamente "Unità di Piano della Classe E – Modalità di tipo E – Ristrutturazione Edilizia".

La norma di riferimento è data dall'art. 43 del Norme Tecniche d'Attuazione, di cui si riporta qui di seguito un breve estratto.

Art. 43 Destinazioni d'uso nelle Unità di Piano

Le planimetrie del P.I. della serie B, comprensiva dei contenuti delle serie B1 e B2, distinguono le Unità di Piano nelle seguenti categorie, per ognuna delle quali vengono indicate le destinazioni d'uso consentite salvo le specificazioni di cui ai successivi punti 1, 2, 3, 4.

- Unità di Piano nelle quali sono consentite destinazioni d'uso residenziali, commerciali, direzionali, turistiche, artigianali, limitatamente all'artigianato di servizio e all'artigianato di produzione manuale e/o artistico, purché non inquinante; sono inoltre consentiti i servizi pubblici e i servizi di interesse generale.
- Unità di Piano destinate a servizi pubblici.

Ing. Fabio Muraro

Via Uruguay n° 20 – 35127 Padova Tel 049 8703448 Fax 049 7629516

C.F MRR FBA 60T05 G2241 – P.IVA 03223240288

E - mail info@studio-muraro.it PEC fabio.muraro@ingpec.eu

- 
- Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale: 1) Istituzioni religiose 2) Aree sistemate a verde 3) Attrezzature di interesse comune, al cui interno risultano ammissibili le seguenti destinazioni specifiche: a) uffici amministrativi; b) attrezzature per l'istruzione diverse dalle attrezzature di quartiere; c) centri culturali; d) università; e) centri di interesse scientifico; f) attrezzature per l'igiene e la sanità e attrezzature clinico-ospedaliere; g) attrezzature assistenziali; h) attrezzature sociali; i) poste e telefoni; l) vigili del fuoco, polizia, carabinieri; m) autosilos; n) impianti tecnologici.

1. Unità di Piano con destinazione residenziale, commerciale, direzionale, turistica, artigianale per l'artigianato di servizio e/o artistico.

.... Omissis ...

Nelle Unità di Piano delle classi B, C, D ed E inserite all'interno dell'area del Centro Storico individuata nella tavola 7 del P.I., non è consentito, salvo quanto disciplinato al successivo comma, al piano terra degli edifici, l'inserimento di agenzie o sportelli bancari e/o assicurativi, uffici finanziari, con esclusione dei parcheggi, in sostituzione e/o subentro a locali o unità immobiliari già utilizzate da strutture commerciali al dettaglio o all'ingrosso o da attività artigianali di produzione manuale e/o artistica alla data del 31.12.2003. All'esterno dell'area individuata nella tavola 7 del P.I. nella zona del Centro Storico, le norme di cui al presente comma potranno essere derogate a condizione vi sia un progetto di riqualificazione dell'immobile e delle aree limitrofe e/o contermini all'interno del Centro Storico, approvato dalla Giunta Comunale.

Le utilizzazioni non consentite di cui al precedente comma, possono essere ammesse ove sussistano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- 1) che l'attività possa essere localizzata nella parte retrostante dei locali o dell'unità immobiliare interessata, con un'unica apertura verso lo spazio pubblico avente funzione di ingresso, mantenendo o garantendo la possibilità di insediamento, verso lo spazio

Ing. Fabio Muraro

Via Uruguay n° 20 - 35127 Padova Tel 049 8703448 Fax 049 7629516

C.F MRR FBA 60T05 G2241 - P.IVA 03223240288

E - mail info@studio-muraro.it PEC fabio.muraro@ingpec.eu



pubblico, delle seguenti attività: commerciali al dettaglio, artigianali, di produzione manuale e/o artistica, nel rispetto della classe di piano e dei caratteri tipo morfologici e storico ambientali;

- 2) che l'attività sia in ogni caso di servizio al pubblico;
- 3) che l'attività utilizzi una superficie lorda di pavimento non superiore a mq 150 (centocinquanta).

... omissis ...

Nell'allegato "04" è riportato, l'estratto del P.I. vigente, tratto dal sito internet di "Padova Net – rete civica del Comune di Padova" con evidenziato la zona dell'immobile oggetto di Perizia.

In sostanza, la previsione urbanistica dell'immobile in esame data dal vigente strumento urbanistico trova riferimento normativo nell'art. 43 delle N.T.A. più sopra richiamato che viene così di seguito evidenziato.

- Classificazione e Destinazione dell'Immobile "Destinazione Residenziale, Commerciale, Direzionale, Turistica e Artigianale" e precisamente "Unità di Piano della Classe E – Modalità di tipo E – Ristrutturazione Edilizia".
- Usi consentiti Al piano terra degli edifici non è consentito, salvo quanto disciplinato al successivo comma, l'inserimento di agenzie o sportelli bancari e/o assicurativi, uffici finanziari, con esclusione dei parcheggi, in sostituzione e/o subentro a locali o unità immobiliari già utilizzate da strutture commerciali al dettaglio o all'ingrosso o da attività artigianali di produzione manuale e/o artistica alla data del 31.12.2003. All'esterno dell'area individuata nella tavola 7 del P.I. nella zona del Centro Storico, le norme di cui al presente comma potranno essere derogate a condizione vi sia un progetto di riqualificazione dell'immobile e delle aree limitrofe e/o contermini all'interno del Centro Storico, approvato dalla Giunta Comunale.



Ing. Fabio Muraro
Via Uruguay n° 20 – 35127 Padova Tel 049 8703448 Fax 049 7629516
C.F MRR FBA 60T05 G2241 – P.IVA 03223240288
E – mail info@studio-muraro.it PEC fabio.muraro@ingpec.eu



- Inoltre, le utilizzazioni non consentite di cui al precedente comma, possono essere ammesse ove sussistano contemporaneamente le condizioni 1), 2) e 3) riportate nelle pagine precedenti.

5. DATI CATASTALI

Dalla visura per Immobile eseguita in data 10.05.2017 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova - Ufficio Provinciale Territorio Servizi Castatli, si rileva che i dati identificativi riferiti al Catasto Fabbricati dell'immobile oggetto di stima sono i seguenti:

- Intestario "il Compasso S.r.l." - C.F. 04237070281;
- Sezione Urbana;
- Foglio 88, Particella 387, Sub 8;
- Zona censimento 1, Categoria C/1, classe 5;
- Consistenza 178 m²;
- Superficie Catastale 229 m²;
- Rendita euro 2.978,51.

L'estratto Catastale in scala 1:1000 e la relativa visura per immobile, sono riportati nell'allegato n. "05".

6. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

In data 20 febbraio 2017 è stato eseguito un puntuale rilievo della consistenza dell'immobile e la relativa restituzione grafica è riportata negli allegati n. "08-09", mentre nell'allegato n. "07" è riportata la documentazione fotografica.

L'immobile è composto sostanzialmente da:

- un piano rialzato rispetto all'accesso dal lato strada di Riviera San Benedetto, con altezza media pari a m 2,70, dove trovano dislocazione tre locali, due servizi, un

Ing. Fabio Muraro

Via Uruguay n° 20 - 35127 Padova Tel 049 8703448 Fax 049 7629516

C.F MRR FBA 60T05 G224I - P.IVA 03223240288

E - mail info@studio-muraro.it PEC fabio.muraro@ingpec.eu



ripostiglio e due scale che collegano il piano rispettivamente con il mezzanino e l'interrato;

- un piano mezzanino con fronte sulla Riviera composto da un unico locale, con altezza media pari a m 2,50;
- da un piano interrato, con altezze interne variabili da m 2,40 a m 2,85, costituito da tre sale, due blocchi servizi, un disimpegno, un ripostiglio ed un corridoio; la sala posta più ad ovest è poi collegata con l'autorimessa del fabbricato principale.

Dal rilievo effettuato si rilevano le superfici di ciascun locale, suddivise per piano, così come riportate nella successiva tabella. Atteso poi che le superfici esposte nella restituzione grafica, si riferiscono al netto del locale, si evidenzia che ai fini del calcolo del valore di stima, dovrà essere considerata la superficie lorda del locale che, nella fattispecie, incide per una percentuale pari al 10% indicata nell'ultima colonna della tabella.

PIANO TERRA RIALZATO			
N	Destinazione Locale	Superficie netta m²	Superficie lorda +10% m²
1	Reception	19,90	21,89
2	Ripostiglio	1,48	16,28
3	Sala 1	10,20	11,22
4	Sala 2	9,97	10,967
5	Anti bagno 1	2,16	2,376
6	Bagno 1	2,06	2,266
7	Corridoio	12,45	13,695
8	Disimpegno	1,56	1,716
9	Anti bagno 2	1,30	1,43
10	Bagno 2	2,47	2,717

Ing. Fabio Muraro

Via Uruguay n° 20 – 35127 Padova Tel 049 8703448 Fax 049 7629516

C.F MRR FBA 60T05 G2241 – P.IVA 03223240288

E - mail info@studio-muraro.it PEC fabio.muraro@ingpec.eu

11	Sala 3	27,40	30,14
12	Ripostiglio	3,69	4,059
13	Vano scale	2,40	2,64
	Sommano	97,04	106,744
PIANO MEZZANINO			
14	Ufficio	26,65	29,315
	Sommano	26,65	29,315
PIANO INTERRATO			
15	Sala 1	30,50	33,55
16	Corridoio	21,00	23,10
17	Disimpegno	3,40	3,74
18	Blocco servizi A	12,60	13,86
19	Blocco servizi B	10,30	11,33
20	Sala 2	22,70	24,97
21	Sala 3	47,20	51,92
22	Area privata	6,70	7,37
	Sommano	154,40	169,84

L'edificio è stato realizzato secondo la tradizionale tecnica delle costruzioni con elementi realizzati in opera quali fondazioni a platea, pilastri in c.a. e solai composti da travetti prefabbricati con sovrastante cappa armata, le murature perimetrali sono in laterizio, mentre le partizioni interne sono state costruite in parte con blocchi forati ed in parte con lastre di cartongesso.

La struttura di sostegno del piano mezzanino è realizzata in carpenteria metallica con profili commerciali tipo IPE saldati fra di loro e lasciati a vista.



Ing. Fabio Muraro

Via Uruguay n° 20 – 35127 Padova Tel 049 8703448 Fax 049 7629516

C.F MRR FBA 60T05 G2241 – P.IVA 03223240288

E - mail info@studio-muraro.it PEC fabio.muraro@ingpec.eu

Per quanto attiene alle opere di finitura dell'immobile, si ripilogano qui di seguito le principali caratteristiche delle pavimentazioni e dei rivestimenti, dei serramenti interni ed esterni e degli impianti tecnocgici.

- Il pavimento del piano rialzato è realizzato in palladiana di marmo ed in alcune zone della reception e del corridoio, la palladiana è stata sostituita da un serramento a terra con specchitura in vetro che da luce al sottostante piano interrato; sempre in palladiana sono realizzati i pavimenti dei servizi, mentre le sale poste più ad ovest hanno pavimentazione eseguita con listoni di legno con posa a correre, così come il pavimento del piano mezzanino.

Al piano interrato il pavimento è parte in resina e parte in listoni di legno. La scala che porta al mezzanino ha rivestimento in resina e parapetti in lastre di cristallo.

- Le pareti e i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiate con pittura in lavabile.
- I sanitari sono in ceramica bianca, gli accessori e la rubinetteria è in acciaio cromato, mentre i corpi scaldanti, sono in alluminio. L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia, i frutti e le prese sono a vista con elementi colorati e i punti luce sono costituiti da lampade a parete e proiettori con corpi in alluminio.
- I serramenti interni sono composti da porte in laminato plastico con imbotte dello stesso materiale e con apertura ad anta ed a scorrere; i serramenti esterni sono realizzati con profili in alluminio e specchiture in vetro singolo e vetro camera. Si evidenzia poi che la reception, così come il mezzanino, hanno le pareti fronte Riviera realizzate con serramento a tutta altezza protetto, al piano rialzato, da una serranda avvolgibile metallica di sicurezza. Le soglie sono in pietra naturale.

7. INDAGINE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI

Nei giorni 11 maggio 2017 e 12 maggio 2017 è stata fatta un'indagine presso la Conservatoria dei Registri – Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova

Ing. Fabio Muraro

Via Uruguay n° 20 – 35127 Padova Tel 049 8703448 Fax 049 7629516

C.F MRR FBA 60T05 G2241 – P.IVA 03223240288

E - mail info@studio-muraro.it PEC fabio.muraro@ingpec.eu

Servizio di Pubblicità Immobiliare, dalla quale sono state ricavate le note di trascrizione ed iscrizione relativa all'unità immobiliare in esame.

Lo stesso giorno 12.05.2017 è stata fatta, sulla base dei dati ottenuti, un'indagine presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati, dalla quale è stata acquisita la relativa planimetria catastale depositata in atti, a seguito dell'ultima dichiarazione fatta con protocollo n. PD303191 del 4.11.2008.

In merito, come evidenziato nella planimetria allegata, allegato n. "06" l'unico piano che risulta essere conforme a quanto accertato in sede di rilievo planimetrico eseguito in data 20 febbraio 2017 è il piano mezzanino.

Infatti, sia al piano terra che al piano primo (piano rialzato) sottostrada (piano interrato), mancano nelle planimetrie catastali una serie di opere e partizioni interne, che dovranno in ogni caso essere autorizzate sotto il profilo amministrativo ed aggiornate sotto il profilo catastale mediante la presentazione agli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Padova di un Progetto di riordino dello Stato di Fatto ed all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Padova le relative planimetrie e piante catastali.

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Sulla base della descrizione e della consistenza immobiliare riportata nel precedente punto 6, si procede ora alla determinazione del "*più probabile valore di mercato*" afferente all'immobile oggetto dell'accertamento economico e evidenziato al precedente punto 3.

Si precisa che il metodo utilizzato è quello del "*valore di mercato per stima comparativa*", che fa riferimento ai prezzi attuali di mercato di beni simili presi a confronto.

Per la valutazione dell'immobile, quindi, si prende come base di riferimento il costo attuale di realizzazione a nuovo per edifici di pari caratteristiche costruttive, di finitura ed impiantistiche, nonché di pari funzionalità e destinazione d'uso.

Ing. Fabio Muraro

Via Uruguay n° 20 - 35127 Padova Tel 049 8703448 Fax 049 7629516

C.F MRR FBA 60T05 G224I - P.IVA 03223240288

E - mail info@studio-muraro.it PEC fabio.muraro@ingpec.eu

Tale costo viene individuato con riferimento alla tabella del precedente punto 6, tramite un valore unitario riferito alla superficie costruita e distinto per tipo di utilizzazione, indipendente quindi dal volume realizzato, e comprensivo sia dei costi diretti di realizzazione che dei costi indiretti quali oneri del Permesso a Costruire, spese per allacciamenti, spese tecniche generali.

Da un'analisi di mercato e in particolare raffrontando i valori forniti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari editi dal sito dell'Agenzia delle Entrate, per la zona entro le Riviere con stato conservativo normale quale per il fabbricato in esame, si rileva un valore a metro quadro variabile fra 2.300,00 e 3.900,00 euro per superficie lorda di pavimento.

Considerata, in ogni caso, la peculiarità dell'immobile in esame, la localizzazione rispetto al Centro Storico della Città di Padova e la particolare vicinanza al sistema infrastrutturale viario esterno, si ritiene di applicare per determinare il valore di stima, l'importo maggiore pari a € 3.900,00.

In dettaglio, per il calcolo del valore dell'immobile si considera poi come superficie di riferimento, la superficie del piano interrato e dei servizi igienici valutata al 50% e le rimanenti parti del piano rialzato e del mezzanino valutate al 100%, come ripilogato nella seguente tabella.

PIANO TERRA RIALZATO			
N	Destinazione Locale	Superficie lorda m²	Superficie di calcolo m²
1	Reception – Ripostiglio - Sala 1 - 2 e 3 - Corridoio	89,81	89,81
2	Anti bagni 1 e 2 – Bagni 1 e 2 – Disimpegno – Ripostiglio e Vani Scale Ripostiglio	17,204	8,602
	Sommano	106,744	98,512
PIANO MEZZANINO			

Ing. Fabio Muraro
Via Uruguay n° 20 – 35127 Padova Tel 049 8703448 Fax 049 7629516
C.F MRR FBA 60T05 G2241 – P.IVA 03223240288
E – mail info@studio-muraro.it PEC fabio.muraro@ingpec.eu

14	Ufficio	26,65	26,65
	Sommano	26,65	26,65
PIANO INTERRATO			
15	Sala 1 – Corridoio – Disimpegno – Blocco servizi A e B – Sala 2 e 3 – Area privata	169,84	84,92
	Sommano	169,84	84,92

Si espone quindi nella sottostante tabella il calcolo del valore di stima dell'immobile.

N°	Denominazione	Superficie (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Importo totale (€)
1	Locali principali piano rialzato e mezzanino a valore intero	116,46	3.900,00	454.194,00
2	Locali secondari piano rialzato a valore valutato al 50%	8,06	3.900,00	31.434,00
3	Locali secondari piano interrato a valore valutato al 50%	84,92	3.900,00	331.188,00
Importo complessivo Edifici Produttivi				816.816,00

L'importo di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è dunque pari in cifra tonda a € 816.000,00.

Padova, 5 febbraio 2018

Ing. Fabio Muraro



Ing. Fabio Muraro

Via Uruguay n° 20 – 35127 Padova Tel 049 8703448 Fax 049 7629516
C.F. MRR FBA 60T05 G2241 – P.IVA 03223240288
E - mail info@studio-muraro.it PEC fabio.muraro@ingpec.eu

PERIZIA DI STIMA
EDIFICIO COMMERCIALE DIREZIONALE
SITO NEL CENTRO STORICO DI PADOVA
RIVIERA SAN BENEDETTO N° 16

ALLEGATI:

- 1 - INDIVIDUAZIONE EDIFICIO OGGETTO DI PERIZIA
- 2 - STRADARIO
- 3 - ESTRATTO ORTOFOTOPIANO
- 4 - ESTRATTO P.I.
- 5 - ESTRATTO CATASTALE E VISURA IMMOBILE
- 6 - PLANIMETRIE CATASTALI
- 7 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 8 - PIANTE PIANO TERRA RIALZATO - PIANO MEZZANINO
- 9 - PIANTE PIANO INTERRATO



Ministero dell'Economia e delle Finanze
genzia entrate
MARCA DA BOLLO €2,00 DUE/00
00022338 000073C8 W0ZWH001
00088881 03/02/2018 11:42:06
4578-00087 C07B0C7EDACC765
IDENTIFICATIVO : 01161638083627

0 1 16 163808 362 7



LEGENDA

--- Individuazione Edificio
Oggetto di Perizia

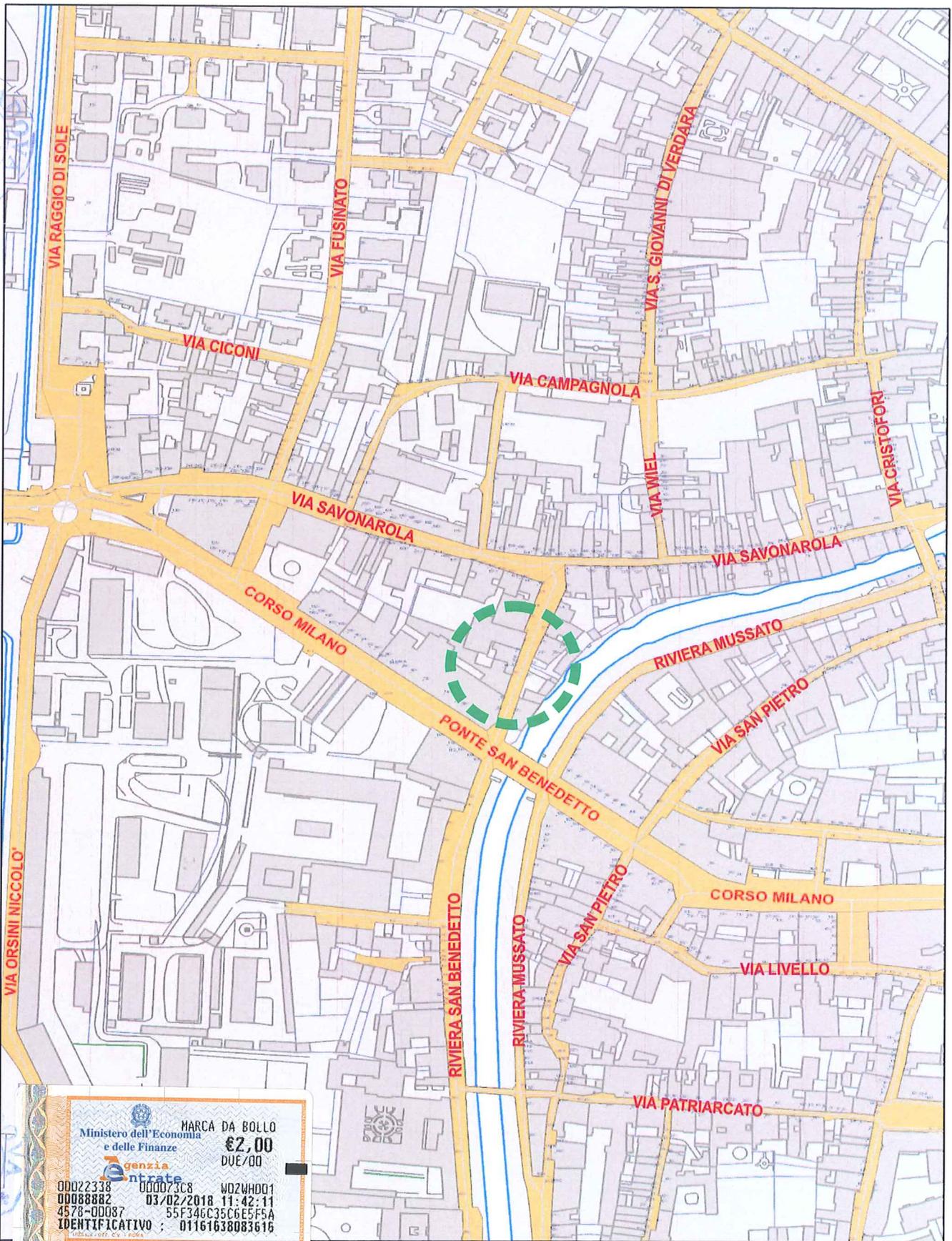
PERIZIA DI STIMA

EDIFICIO COMMERCIALE DIREZIONALE
SITO NEL CENTRO STORICO DI PADOVA
RIVIERA SAN BENEDETTO N° 16

ALLEGATO

1

INDIVIDUAZIONE EDIFICIO OGGETTO DI PERIZIA



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€2,00
 DUE/00

agenzia entrate

00022338 000073C8 WD2WHD01
 00088882 03/02/2018 11:42:11
 4578-00087 55F346C35C6E5F5A
 IDENTIFICATIVO : 01161638083616



LEGENDA

- - - - - Individuazione Edificio
 Oggetto di Perizia

PERIZIA DI STIMA

EDIFICIO COMMERCIALE DIREZIONALE
 SITO NEL CENTRO STORICO DI PADOVA
 RIVIERA SAN BENEDETTO N° 16

ALLEGATO

2

STRADARIO



Ministero dell'Economia e delle Finanze
genzia entrate
 MARCA DA BOLLO
€2,00
 DUE/00
 00022338 000073C8 WDZWH001
 00088883 03/02/2018 11:42:15
 4578-00087 DF56CFE886A853DA
 IDENTIFICATIVO : 01161638083605



LEGENDA

- - - - Individuazione Edificio Oggetto di Perizia

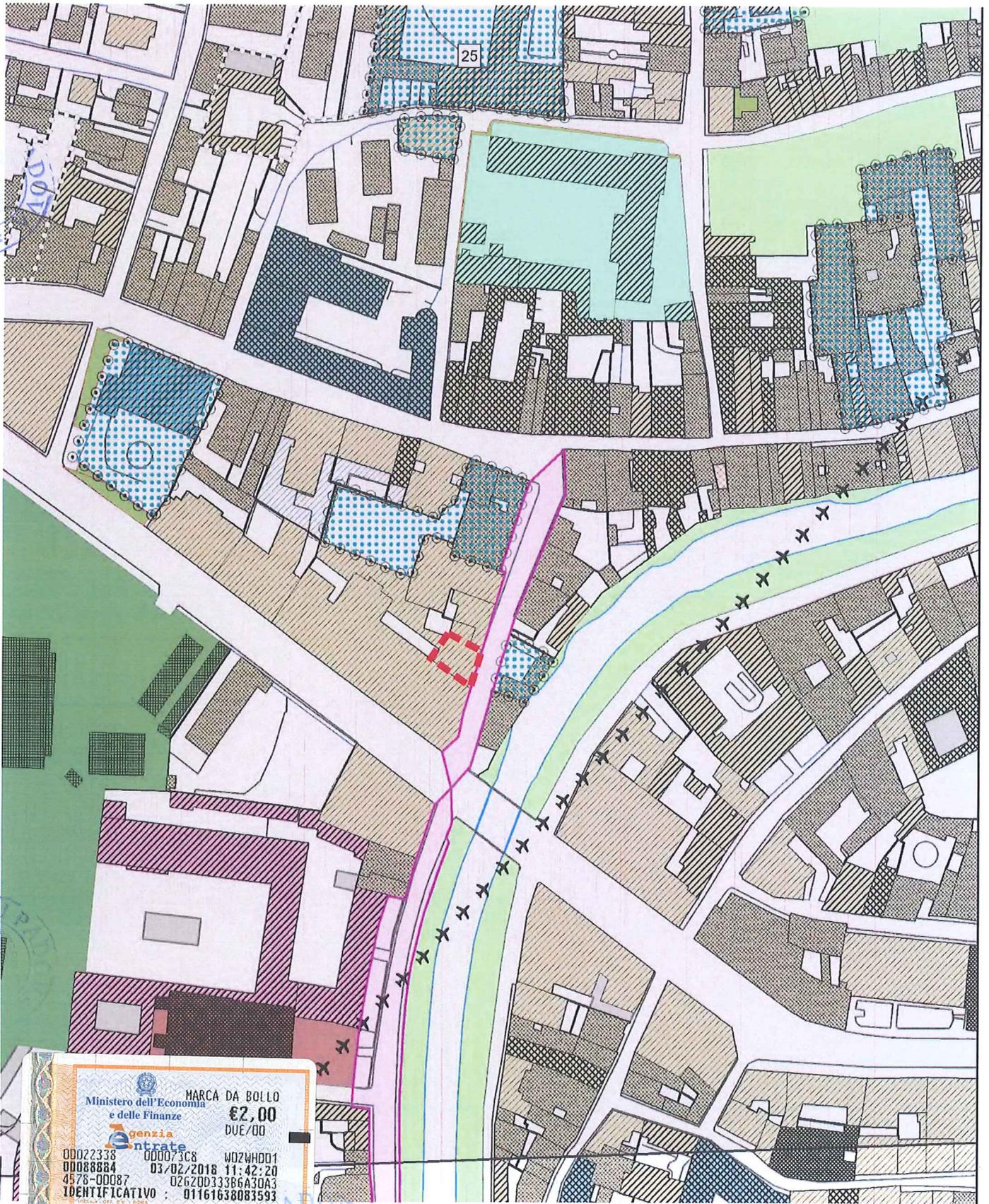
PERIZIA DI STIMA

EDIFICIO COMMERCIALE DIREZIONALE
 SITO NEL CENTRO STORICO DI PADOVA
 RIVIERA SAN BENEDETTO N° 16

ESTRATTO ORTOFOTOPIANO

ALLEGATO

3



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO €2,00 DUE/00
00022338 000073C8 W02WHD01
00088884 03/02/2018 11:42:20
4578-00087 02620033386A30A3
IDENTIFICATIVO : 01161638083593



LEGENDA

- Individuazione Edificio Oggetto di Perizia

PERIZIA DI STIMA

EDIFICIO COMMERCIALE DIREZIONALE
SITO NEL CENTRO STORICO DI PADOVA
RIVIERA SAN BENEDETTO N° 16

ALLEGATO

4

ESTRATTO DI P.I.

PADOVA

PADOVA

PERIZIA DI STIMA

EDIFICIO COMMERCIALE DIREZIONALE
SITO NEL CENTRO STORICO DI PADOVA
RIVIERA SAN BENEDETTO N° 16

ESTRATTO CATASTALE E VISURA IMMOBILE

ALLEGATO

5

10-Mag-2017 12:03
Prof. n. T140764/2017
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: PADOVA
Foglio: 88



Particella: 387

N=5032600

E=1724400



Direzione Provinciale di Padova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/05/2017

Data: 10/05/2017 - Ora: 12.02.40 Fine

Visura n.: T142578 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PADOVA (Codice: G224)
Catasto Fabbricati	Provincia di PADOVA Foglio: 88 Particella: 387 Sub.: 8

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		88	387	8	1		C/1	5	178 m ²	Totale: 229 m ²	Euro 2.978,51	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo RIVIERA SAN BENEDETTO n. 16 piano: S1-T.												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94) ; di studio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez f fg1 4 pla 41 sub 8 per allineamento mappe												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRETTI E ONERI REALI
1	IL COMPASSO - S.R.L. con sede in PADOVA	(1) Proprieta' per l/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



PADOVA

PERIZIA DI STIMA

EDIFICIO COMMERCIALE DIREZIONALE
SITO NEL CENTRO STORICO DI PADOVA
RIVIERA SAN BENEDETTO N° 16

PLANIMETRIE CATASTALI

ALLEGATO

6

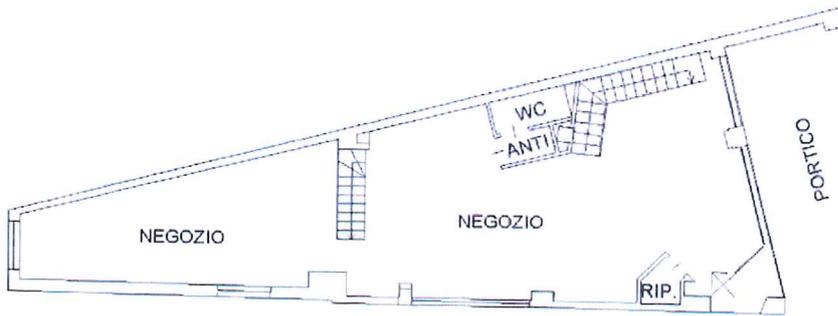
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

Dichiarazione protocollo n. PD0303191 del 04/11/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Padova	
Riviera San Benedetto	civ. 16
Identificativi Catastali: Sezione: F Foglio: 4 Particella: 41 Subalterno: 8	Compilata da: Canova Maurizio Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Padova N. 1924

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO MEZZANINO H. 2.46



PIANO TERRA H. 2.75



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2017 - Comune di PADOVA(G2224) - Foglio: 88 Particella: 387 - Subalterno 8
RIVIERA SAN BENEDETTO n. 16 piano: S1-T.

DI PADOVA

DI PADOVA

PERIZIA DI STIMA

EDIFICIO COMMERCIALE DIREZIONALE
SITO NEL CENTRO STORICO DI PADOVA
RIVIERA SAN BENEDETTO N° 16

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO

7



Ministero dell'Economia e delle Finanze
genzia Entrate
MARCA DA BOLLO €2,00 DUE/00
00022338 000073C8 W02WH001
00088888 03/02/2018 11:42:40
4578-00087 7873C7F98AFE7179
IDENTIFICATIVO : 01161638083558
0 1 16 163808 355 8



FOTO 1



FOTO 2



Ministero dell'Economia e delle Finanze
genzia Entrate
MARCA DA BOLLO €2,00 DUE/00
00022338 000073C8 W02WH001
00088889 03/02/2018 11:42:45
4578-00087 108D5F21157C024A
IDENTIFICATIVO : 01161638083547
0 1 16 163808 354 7



FOTO 3

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Agenzia Entrate
 MARCA DA BOLLO €2,00 DUE/00
 00022338 000073C8 W02WH001
 00088871 03/02/2018 11:41:17
 4578-00087 991D677F68CA10FE
 IDENTIFICATIVO : 01161638083720
 0 1 16 163808 372 0



FOTO 4

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Agenzia Entrate
 MARCA DA BOLLO €2,00 DUE/00
 00022338 000073C8 W02WH001
 00088872 03/02/2018 11:41:21
 4578-00087 445DC72E3C1330C5
 IDENTIFICATIVO : 01161638083719
 0 1 16 163808 371 9

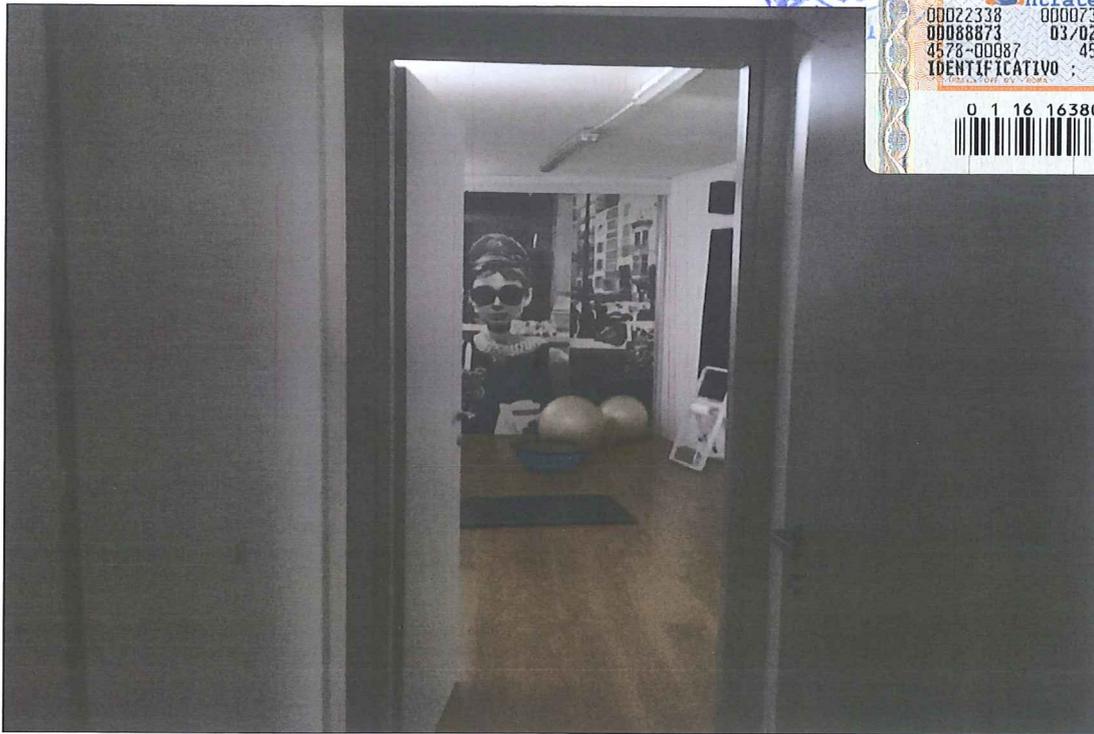


FOTO 5



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
00022338 000073C8 W02WH001
00088873 03/02/2018 11:41:26
4578-00087 4516277C9D462F11
IDENTIFICATIVO : 01161638083708
0 1 16 163808 370 8

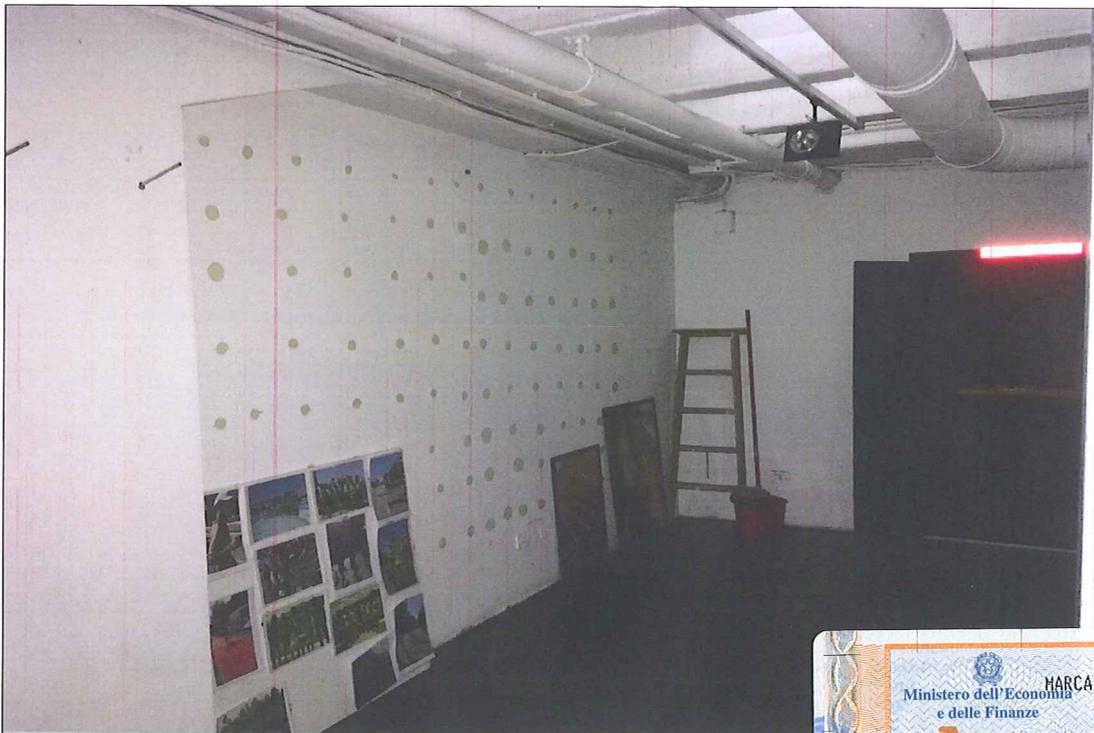


FOTO 6



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
00022338 000073C8 W02WH001
00088874 03/02/2018 11:41:31
4578-00087 DDC3F9918D8871A0
IDENTIFICATIVO : 01161638083696
0 1 16 163808 369 6



Ministero dell'Economia e delle Finanze
agenzia entrate
 MARCA DA BOLLO €2,00 DUE/00
 00022338 000073C8 W02WH001
 00088875 03/02/2018 11:41:36
 4578-00087 C85C9031F114E261
 IDENTIFICATIVO : 01161638083685
 0 1 16 163808 368 5



FOTO 7

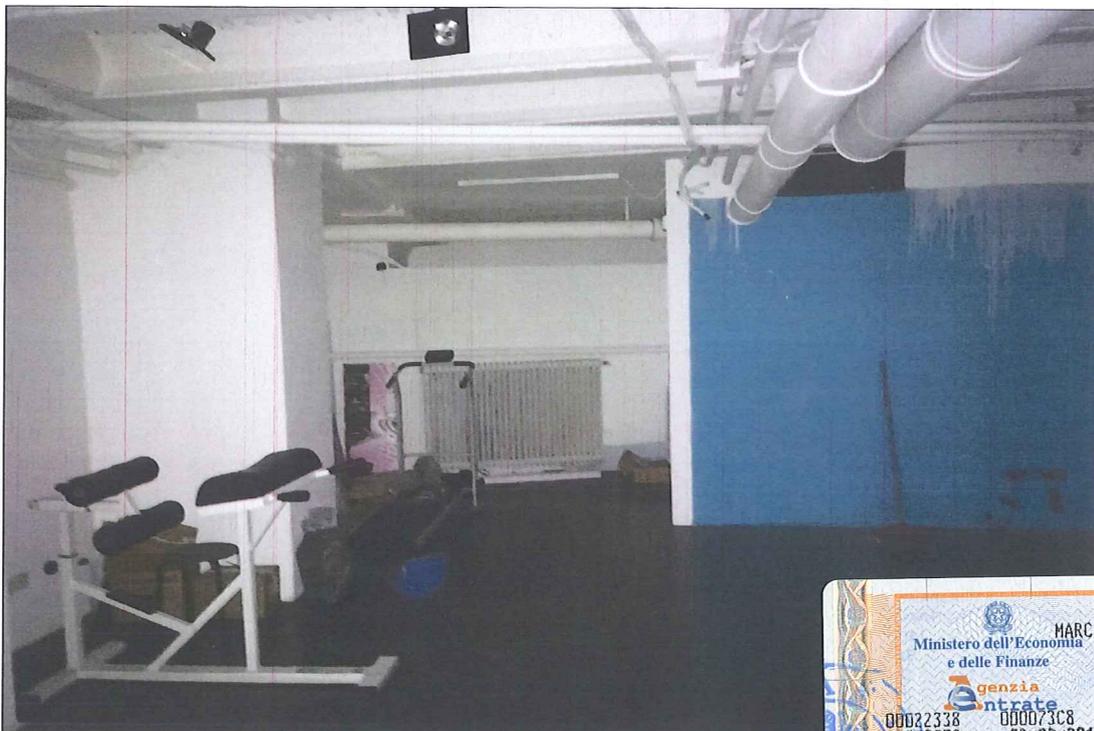


FOTO 8



Ministero dell'Economia e delle Finanze
agenzia entrate
 MARCA DA BOLLO €2,00 DUE/00
 00022338 000073C8 W02WH001
 00088876 03/02/2018 11:41:41
 4578-00087 A2F9A5C854FD606C
 IDENTIFICATIVO : 01161638083674
 0 1 16 163808 367 4

PADOVA



Ministero dell'Economia e delle Finanze
genzia entrate
 MARCA DA BOLLO €2,00 DUE/00
 00022338 000073C8 W0ZWH001
 00088877 03/02/2018 11:41:46
 4578-00087 DC08DCEB1CFD989C
 IDENTIFICATIVO : 01161638083661
 0 1 16 163808 366 1



FOTO 9

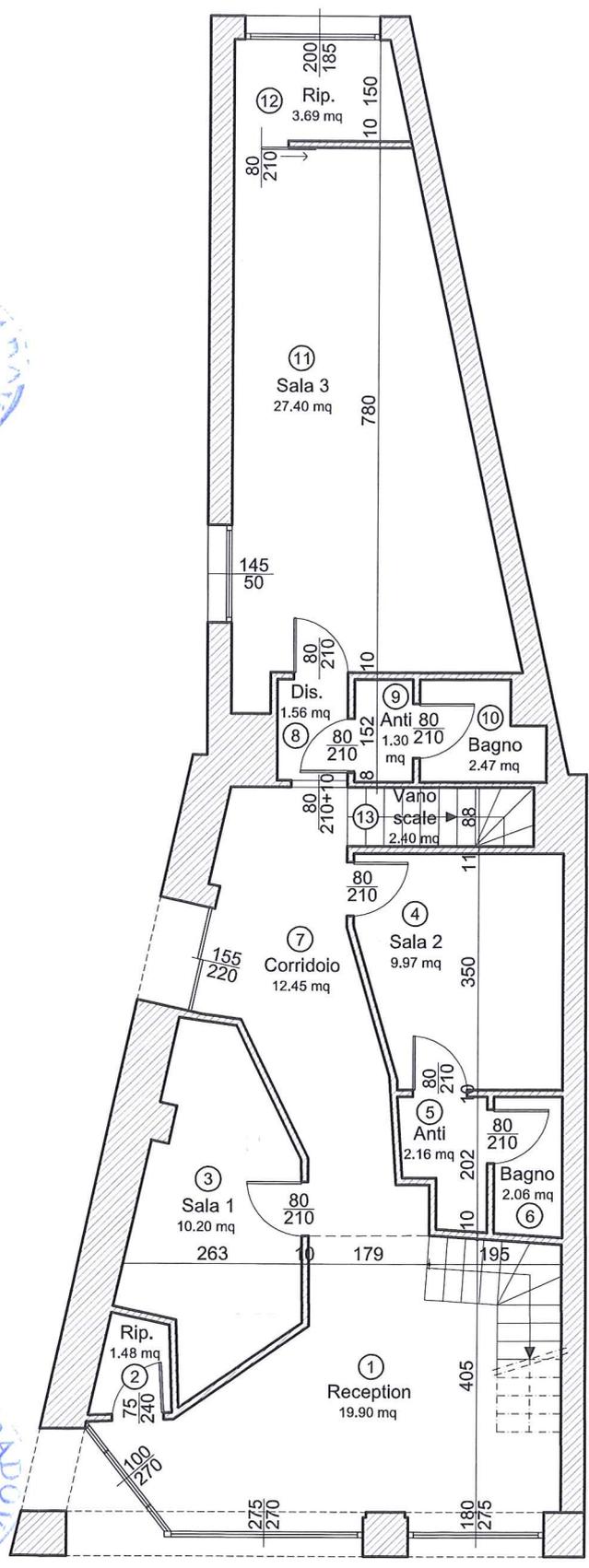
PADOVA



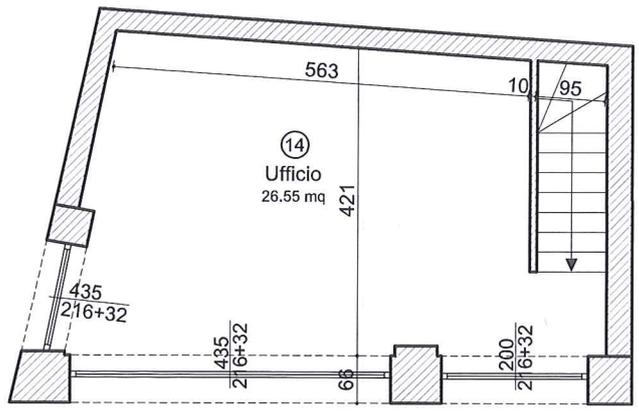
FOTO 10



Ministero dell'Economia e delle Finanze
genzia entrate
 MARCA DA BOLLO €2,00 DUE/00
 00022338 000073C8 W0ZWH001
 00088878 03/02/2018 11:41:51
 4578-00087 486A2ADA74567E50
 IDENTIFICATIVO : 01161638083650
 0 1 16 163808 365 0



PIANTA PIANO TERRA RIALZATO
Scala 1:100



PIANTA PIANO MEZZANINO
Scala 1:100

PERIZIA DI STIMA

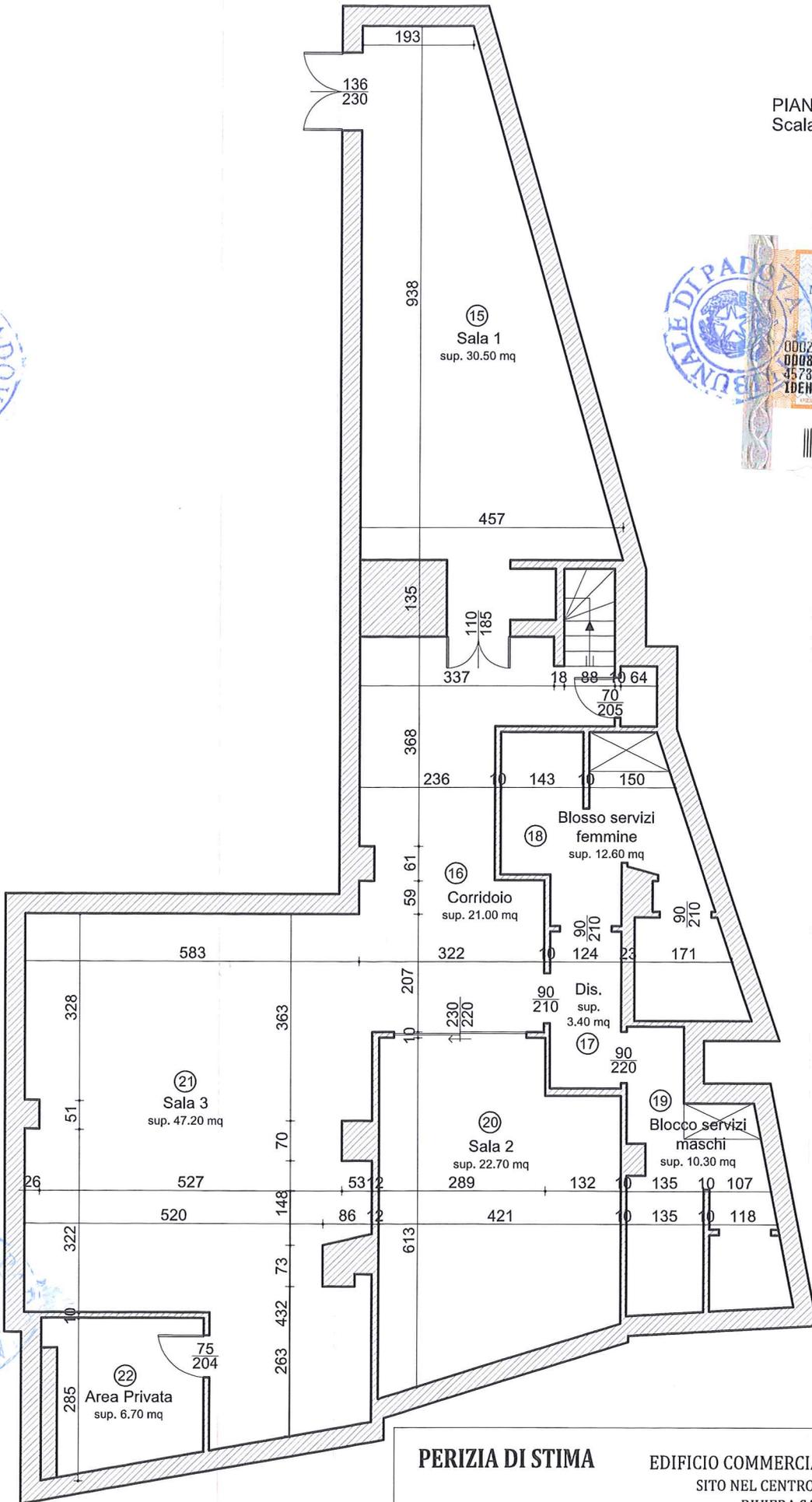
EDIFICIO COMMERCIALE DIREZIONALE
SITO NEL CENTRO STORICO DI PADOVA
RIVIERA SAN BENEDETTO N° 16

ALLEGATO

8

PIANTE PIANO TERRA RIALZATO - PIANO MEZZANINO

PIANTA PIANO INTERRATO
Scala 1:100



PERIZIA DI STIMA

EDIFICIO COMMERCIALE DIREZIONALE
SITO NEL CENTRO STORICO DI PADOVA
RIVIERA SAN BENEDETTO N° 16

ALLEGATO

9

PIANTA PIANO INTERRATO

TRIBUNALE DI PADOVA

Verbale di asseverazione di perizia

N. 1100/18RVG



L'anno 2018 addì 5 del mese di febbraio avanti al sottoscritto cancelliere è personalmente comparso il perito ING. FABIO MURARO nato a Padova il 5 dicembre 1960 e residente a Ponte San Nicolò in via Giosuè Carducci n° 2 il quale chiede di asseverare con giuramento la sua estesa perizia.

Il comparso viene ammonito ai sensi di legge circa l'importanza del giuramento che deve prestare e, stando in piedi, pronuncia la seguente formula: "giuro di avere bene e fedelmente proceduto all'espletamento dell'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il perito

Ing. Fabio Muraro



Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Santina Conti

