

**BENI IN PROPRIETA'
DELLA SOC.**

**REDAZIONE DI
"PERIZIA DI STIMA"**

1

Tecnico incaricato: arch. Monica Franchi

BENI nella PROVINCIA di PADOVA

PREMESSA:

La sottoscritta Arch. Monica Franchi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1.648 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2.319 con Studio in Padova - Via Trieste n. 20 c.f. - p.i. 03472290281, veniva incaricata quale esperto estimatore dalla Soc.

con sede in - Via n. ' c.f. - p.i.

con conferimento di "**Incarico Professionale**" in data 06/04/2017 di stimare i beni immobili in proprietà della suddetta Società nella provincia di Padova, in via Piovese. In seguito, veniva incaricata dal Dott. Giuseppe Bussolin, quale Curatore del Fallimento della Soc. (Fall. N. 55/2018) di definire la perizia di stima degli immobili acquisiti dalla procedura fallimentare.

2

I beni oggetto della presente relazione sono i seguenti:

LOTTO N. 6
VIA PIOVESE N. 211

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE:

La sottoscritta ha dapprima verificato la documentazione trasmessa dalla Società e l'ha ritenuta **completa ed idonea** allo scopo da conseguire; ha altresì provveduto ad acquisire, per proprio conto, la documentazione catastale e le visure ipotecarie ventennali, che si allegano alla presente perizia.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

La stima riguarda la **piena proprietà per la quota di 1/1 (intero)**, in ditta della Soc. _____ con sede in _____ via _____ n. _____, C.F.: _____ di un'unità **immobiliare ad uso industriale per speciali esigenze**, costituita da un lastrico solare al piano terzo con un'infrastruttura per impianti di comunicazioni elettroniche, situata nel Comune di Padova, in Via Carlo Zeno – angolo Via Piovese.

Gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto come da visure del 12/05/2017 risultano essere:

C.F.: Comune di Padova - Foglio 187:

- **mappale 222 - sub. 12** - categoria D/7 – vani 3 – R.C. € 687,00 – via Piovese n. 211 – P. 3.

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari in oggetto insiste sul terreno di cui al:

C.T.: Comune di Padova - Foglio 187 - mappale 222 - Ente Urbano - consistenza are 04.00.

Tale identificazione è conseguenza delle seguenti variazioni:

- Variazione del 24/03/2014 protocollo n. PD0058186 in atti dal 24/03/2014 Bonifica Identificativo Catastale (n. 62368.1/2014);

- Variazione nel classamento del 15/10/2007 prot. n. PD0364123 in atti dal 15/10/2007 Variazione di Classamento (n. 27995.1/2007)
- Altre del 23/04/2007 prot. n. PD0184677 in atti dal 23/04/2007 unità edificata su lastrico solare (n. 1658.1/2007)

Variazioni apportate ai beni originariamente individuate al:

C.F.: Comune di Padova – Sez. G - Foglio 8:

- **mappale 702 - sub. 12** – categoria D/8 – R.C. € 510,60 – via Piovese 211 – P. Terzo.

C.T.: Comune di Padova - Foglio 187:

- **mappale 222** - Ente Urbano - consistenza are04.00.

Le coerenze catastali del bene, come risulta dall'elaborato planimetrico, sono così definibili:

- **l'unità immobiliare di cui al sub. 12** al piano terzo, affaccia sui lati nord-ovest, nord-est e sud-est sul cortile comune (sub 13 B.C.N.C.) e confina a sud-ovest con il sub 13 (B.C.N.C.);
- **il mappale 222 del C.T.** confina a nord-ovest con il mappale 221 (altra proprietà), a sud-ovest con via Piovese, a sud-est con via C. Zeno ed a nord-est con il mappale 499 (altra proprietà).

Lo stato di fatto **corrisponde** con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

60

3. DESCRIZIONE DEL BENE:

Il Lotto, costituito da un'unità ad uso un'unità **immobiliare ad uso industriale per speciali esigenze**, costituita da un lastrico solare al piano terzo con un'infrastruttura per impianti di comunicazioni elettroniche comprensiva di strutture, antenne, parabole, ponti radio ed apparecchio radio, di un fabbricato con tipologia plurifamiliare, è sito nel Comune di Padova in Via Piovese n. 211.

Via Piovese è una strada provinciale, direttrice di collegamento tra Padova e Piove di Sacco, a due corsie ed a doppio senso di marcia, a traffico veicolare intenso, con marciapiedi e parcheggi pubblici.

I principali servizi privati si trovano lungo la via Piovese nel centro del quartiere di Voltabarozzo mentre i principali servizi pubblici si trovano nel centro di Padova, che dista circa 4,00 chilometri e che comunque è raggiungibile tramite servizi pubblici di trasporto.

Sulle aree limitrofe, a carattere residenziale, commerciale ed artigianale, insistono fabbricati con non più di n. 5 piani fuori terra.

Il fabbricato in oggetto è del tipo edilizio "casa a blocco", ristrutturato a partire dall'anno 1984.

In pianta il fabbricato si sviluppa con una forma trapezoidale ed a livello altimetrico si eleva su quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

La struttura del fabbricato è in cemento armato con tamponamenti in laterizio da cm. 30,00, esternamente ed internamente intonacati e tinteggiati.

Il tetto è piano e le grondaie sono in lamiera verniciata.

61

TABELLA SUPERFICI LOTTO 6

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Piano Terzo				
Lastrico solare	31,00	0,50	-	"

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che la superficie è stata ricavata dalla planimetria catastale, pertanto potrebbe subire delle variazioni di dettaglio.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile:** mq. 31,00
- **Superficie Lorda:** circa mq. 15,50

4. STATO DEL POSSESSO:

L'unità immobiliare si presenta **occupata** da _____, con sede legale in _____ (_____, C.F. _____) a seguito di "**Contratto di Locazione di immobile destinato ad uso diverso dall'abitazione**", con il quale la locataria concede alla parte conduttrice una porzione di lastrico solare pari a circa mq. 15,00, a partire dal 01/08/2016 per la durata di anni 6 (sei) con rinnovo tacito di altri 6 anni e così di seguito, salvo disdetta con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza.

Il canone di locazione annuo è pari ad € 13.000,00 (tredicimila/00) oltre IVA, da corrispondere in una rata annuale anticipata.

La sottoscritta non è a conoscenza della registrazione di tale contratto.

62

5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Non esistono al momento **vincoli ed oneri** di alcun tipo che resteranno a carico dell'acquirente.

6. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROPRIETA'

Come risulta dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 15/05/2017, 12/06/2017 e in data 29/01/2019, sul bene risultano iscritte e trascritte presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Giudiziale:**

7. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA:

In sede di sopralluogo effettuato in data 09/05/2017, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi **conforme** da un punto di vista **edilizio** in riferimento alle seguenti pratiche edilizie autorizzative:

- **Concessione Edilizia n. 970/81**, prot. n. 69481, rilasciata in data 27/03/1987 alla ditta **Edilizia S.p.A.**, per "Sanatoria ex art. 97 1° comma per modifica alla distribuzione interna ed ai prospetti";
- **Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 111/87** in data 10/06/1987 rilasciata alla ditta

Riguardo alle **caratteristiche urbanistiche** del lotto, lo stesso ricade, secondo il Piano degli Interventi vigente del Comune di Padova in Zona Residenziale di Completamento R4, normata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione; in tale zona sono ammessi, trattandosi di edificio esistente, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il recupero edilizio e la ristrutturazione edilizia.

64

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI CON TERZI:

Come risulta dall'analisi dei documenti ispezionati, si riferisce che sul lotto in oggetto esiste un "**Contratto preliminare di compravendita**" sottoscritto in data 23/10/2013 (che si allega in copia), che riguarda l'intero fabbricato, per complessivi **€ 260.000,00 + IVA**.

In tale contratto viene stabilito (all'art. 2 – lettera d) che le parti si obbligavano a stipulare entro il 30/09/2014.

9. PRATICHE DI CONDONO e/o SANATORIA:

Da quanto emerso a seguito di visione dei documenti fatta dalla sottoscritta, risulta che **non vi sia necessità di alcuna pratica di Sanatoria Edilizia** da presentare.

10. SPESE CONDOMINIALI:

Dalle informazioni raccolte sul posto, si è accertato che gli attuali condomini gestiscono tra di loro le spese condominiali ed al momento **non risultano spese a debito dell'unità in oggetto.**

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA:

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il "Metodo sintetico di stima", metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assume come parametro, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Padova, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà con le seguenti riduzioni:

- Lastrico solare: 0,50.

Le informazioni ed i documenti utilizzati per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Padova;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova.

A seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Commerciale Lorda: **mq. 15,50**

e tenuto conto che, per immobili analoghi per tipologia, posizione, stato di conservazione normale, caratteristiche intrinseche nel Comune di Padova, si assegna un:

- Valore unitario: **€/mq. 900,00**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

mq. 15,50 x €/mq 900,00 = **€ 13.950,00**

che si può arrotondare ad:

€ 13.900,00 (tredici mila novecento/00 euro).

A seguito delle valutazioni di cui sopra i Lotti si possono riassumere in:

66

Lotto 6: € 13.900,00

per un totale complessivo pari ad:

La sottoscritta, quale tecnico incaricato, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione in merito, dimette la presente Perizia di Stima, che si compone di n. 67 pagine compresa la copertina ed esclusi i documenti allegati.

Con osservanza.

Padova, 28 gennaio 2019

Arch. Monica Franchi