

Io sottoscritto, _____, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n. _____ già perito beneviso per Istituti di Credito quali Banco Popolare di Verona, Carige Italia, Unicredit Banca per la Casa, su incarico della _____, mi sono recato in Padova in Viale Belgio _____, in provincia di Padova presso un complesso per uffici, e dopo avere effettuato il sopralluogo e valutato sia la documentazione consegnatami sia quella recuperata nei siti internet specializzati, ho redatto la presente

PERIZIA DI STIMA

1. Oggetto della perizia di stima

Il bene oggetto della presente valutazione è sito nel Comune di Padova, città di circa 210.000 abitanti, centro di eccellenza universitario ed ospedaliero, a circa 30 km ad ovest di Venezia, all'interno del triangolo industriale Milano/Treviso/Bologna.

L'immobile è sito nella Zona industriale e Portuale di Padova, in una zona centrale del distretto industriale, a circa 1 km dal casello dell'autostrada A13 per Bologna e Venezia.

A circa 3 km ad ovest è facilmente raggiungibile, percorrendo Corso Stati Uniti, l'anello tangenziale di Padova ed i caselli autostradali dell'A4 di Padova Est, Padova ovest e Padova sud.

La zona industriale inoltre è servita da una linea ferroviaria per trasporto delle merci dall'interporto merci.

Il cespite in perizia si affaccia prevalentemente sulla tratta est di Viale Belgio mentre una piccola porzione prospetta Viale della Regione Veneto.

Il corpo di fabbrica dispone di un autonomo scoperto conformato ad "elle" nel quale è possibile parcheggiare circa 30 automezzi.

Esso si eleva in aderenza ad un preesistente edificio a destinazione magazzino e vendita di prodotti tecnici per l'industria e l'edilizia e si distingue da questo per un'elevata qualità architettonica.

Lo scoperto risulta recintato sul fronte principale da una cancellata in ferro; è dotato di un accesso carraio automatizzato e di un ingresso pedonale; gli altri lati della proprietà sono delimitati da manufatti esistenti o da recinzioni in lastre di calcestruzzo.

Il manufatto, che si sviluppa per tre livelli fuori terra e uno in interrato, è composto da due blocchi collegati da un elemento di unione costituito, al piano terra dal corpo di ingresso,

ed al piano primo da un corridoio vetrato. Il piano secondo ed il piano interrato si elevano solo sul blocco posto a nord ovest del complesso.

La struttura ha elementi portanti verticali in c.a., solai in laterocemento, con tamponamenti in calcestruzzo rivestiti in parte in alluminio tipo Alucobond ed in parte in gres ceramico. I tetti sono piani; parte del tetto del blocco più basso è adibito ad impianto fotovoltaico. I serramenti sono in alluminio.

All'interno il manufatto, che dispone di una superficie molto consistente, è organizzato su un corridoio centrale sul quale affacciano i vari uffici, sale riunioni, ripostigli e servizi.

Il complesso dispone anche di un vano ascensore ed è completo di tutte le dotazioni impiantistiche necessarie per il livello di qualità del manufatto che è molto elevata.

Il cespite in perizia si trova nella sua attuale configurazione a seguito dei lavori di radicale ristrutturazione avviati con i titoli abilitativi del 2004 e del 2006.

Lo stato di manutenzione è ottimo.

L'immobile è condotto dalla proprietà.

2. Consistenza.

Il cespite in perizia si sviluppa per tre livelli fuori terra, uno in interrato, un lastrico solare e dispone di un'area scoperta.

Queste le consistenze:

a) Scoperto (sub 23)	mq. 1328	10%	mq. 132
b) Uffici P. terra, primo, secondo (sub 23)	mq. 1898	100%	mq. 1898
c) Ufficio P. primo (sub 22)	mq. 59	100%	mq. 59
d) Magazzino P. interrato (sub 23)	mq. 340	50%	mq. 170
e) Deposito e Wc P. terra (sub 19)	mq. 119	50%	mq. 59
f) Lastrico solare (sub 23)	mq. 435		
Totale			mq. 2318

La consistenza del bene è stata desunta sulla scorta della documentazione catastale e di alcune misurazioni sommarie effettuate sul luogo.

L'unità in perizia si sviluppa per una superficie complessiva mq. 2318.

3. Provenienza – Trascrizioni – Ipoteche.

In forza della relazione notarile del Notaio

il

bene oggetto della presente perizia di stima risulta di proprietà della

con sede legale in

e n. d'iscrizione al Registro delle Imprese: _____, ed è

pervenuto all'attuale proprietà in forza dei seguenti atti:

"1 – Al ventennio gli immobili in oggetto risultavano di piena proprietà della società _____ con sede in _____, per averli acquistati con atto del _____ Padova, debitamente registrato e trascritto

_____ ha venduto alla società _____ la piena proprietà degli

immobili sotto descritti;

Dette unità immobiliari risultano catastalmente intestate a _____

d'iscrizione al

Registro delle Imprese:

Detti immobili alla data del 4/4/2019 non risultano gravati da trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni.

Si richiamano, per quanto ancora attuali:

- il vincolo di destinazione costituito _____ del Notaio Sergio Cardarelli di Padova, debitamente registrato e trascritto a Padova _____, con il quale la società _____, con sede in Padova _____, ha costituito a favore del Comune di Padova un vincolo di destinazione ad uso pubblico dell'area destinata a parcheggio identificata al con il Fg.150 Mapp.335, 135, 136, 214, 215, 216, 337 e 286, garantendo l'apertura dei cancelli di accesso a tale area nell'orario di attività aziendale;
- il vincolo di destinazione costituito con atto del _____ di rep. del _____ debitamente registrato e trascritto a Padova _____ il _____ con il quale la società "S.R.L." ha costituito a favore del Comune di Padova un vincolo di destinazione ad uso pubblico di parcheggio sull'area di mq.198 (centonovantotto), costituente porzione dell'area censita al C.T. con il Fg.150 Mapp.337 di mq.9982.

Si precisa che l'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è ricompresa nella zona industriale e portuale del Comune di Padova e che, pertanto, la stessa è assoggettata alle norme del disciplinare adottato dal relativo consorzio.

4. Identificazione catastale

I beni oggetto della presente perizia di stima sono censiti all'NCEU del Comune di Padova,

– Provincia di Padova, foglio 150:

- 1- Deposito al piano terra;
- 2- Ufficio, al piano primo, composto di più vani ed accessori;
- 3- Ufficio, svolgentesi ai piani primo sottostrada, terra, primo e secondo, composto da più vani ed accessori;
- 4- Lastrico solare al piano secondo;

Il tutto così censito:

- 1- Mapp. 337 sub. 19 p.T z.c. 2 cat. D/8 rcE. 618,00;
- 2- Mapp. 337 sub. 22 p.1 z.c. 2 cat. A/10 cl.1 vani 3 sup. cata. mq. 57 rcE. 1.402,18;
- 3- Mapp. 337 sub. 23 p.S1-T-1-2 z.c. 2 cat. A/10 cl.1 vani 64,5 sup. cata. mq. 2103 rcE. 30.146,88;
- 4- Mapp. 337 sub 24 p.2 lastrico solare mq. 435;

5. Profilo urbanistico – Legittimità edilizia.

Il Comune di Padova è dotato di PAT, ratificato con delibera di Giunta provinciale n. 142 del 4/09/2014; il Piano è efficace dal 4/10/2014.

Il Piano degli interventi (ex PRG) è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 9/05/2016, successivamente efficace in data 30/05/2016.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione vigenti alla data attuale l'area sulla quale si eleva il manufatto in perizia è regolata dall'art. 21 – Zona Industriale.

Nello specifico la norma tecnica consente nell'area sulla quale ricade l'edificio in perizia destinazioni di tipo produttivo con l'esclusione di destinazioni finalizzate al commercio, al turismo ed alla residenza.

Secondo quanto dichiarato nell'atto di provenienza l'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Padova in data 19/01/1978 n. 254 – prot. 17036/77 e successivamente in data 2/05/1989 n. 890/87, prot. 45035/87.

Successivamente ai predetti titoli risultano rilasciate le concessioni:

- n.850/87 del 27/12/1993 - prot. 40535/87;
- n. 17/94 del 6/12/1994;
- n. 1716/97 del 26/03/1998 e successiva sanatoria dell'11/10/1999 n. 1716/97/1.

L'immobile nella configurazione attuale è stato realizzato con permesso di costruire del 8/01/2004 n. 4307/03 e successiva variante in corso d'opera del 5/05/2006 n. 4307/03/1, pratica 1191/2006.

Per quanto attiene la specifica disciplina sul consumo del suolo, l'area sulla quale si eleva il manufatto in questione rientra nel cosiddetto "Territorio urbano consolidato".

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi.

Infine vi è da ricordare che l'area sulla quale si eleva il manufatto in perizia, poiché ricade in zona ZIP, è sottoposta al disciplinare del Consorzio per la Zona Industriale e per il Porto Fluviale di Padova costituito con decreto del Prefetto di Padova l'11/12/1956 n. 45999.

6. Stima del bene.

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti, per quanto possibile, a beni simili o assimilabili, ovvero ipotizzabili sulla base delle caratteristiche del cespite.

Base di valutazione: immobile libero – Metodo: comparativo.

Il prezzo sotto indicato tiene conto delle condizioni del mercato immobiliare alla data attuale, in funzione della localizzazione, della destinazione d'uso, della consistenza, delle condizioni e dei vincoli di natura urbanistica.

Il prezzo indicato tiene conto dell'immobile come "libero ed immediatamente disponibile", completo delle opere di urbanizzazione primaria, ed attestabile ai fini dell'agibilità.

Sono elementi di apprezzamento del cespite:

- Buono stato di manutenzione e buon livello delle finiture;
- Vicinanza al casello autostradale;
- Posizione centrale nella ZIP.

Sono elementi di deprezzamento del cespite:

- Notevole consistenza superficiaria.

Stante la persistente crisi del mercato immobiliare preciso che non sono disponibili valori attendibili, riscontrabili in atti notarili di recente sottoscrizione.

Pertanto i valori di riferimento sono stati assunti mediante informazioni presso agenti immobiliari, operatori del settore e mediante la consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'OMI identifica i seguenti parametri:

Capoluogo comunale – anno 2018 / 2° semestre

Comune Padova

Fascia / Zona: Suburbana/Zona INDUSTRIALE ZIP

Codice Zona: E2

Microzona: 5

Tipologia Prevalente: Capannoni Industriali

Destinazione: Produttiva

Stato conservativo: ottimo

Prezzo: 1200,00 – 1700,00 €/mq

Ritengo che il più attendibile valore di mercato sia il seguente:

Destinazione: Ufficio	1400,00 €/mq	mq. 2318	€ 3.245.200,00
-----------------------	--------------	----------	----------------

Sulla scorta dell'indagine svolta, delle considerazioni ed a quanto contenuto e descritto nella presente perizia, stimo il Valore di Mercato del bene in perizia in **€ 3.245.200,00 (€ tremilioniduecentoquarantacinquemiladuecento/00).**

Padova, 19 aprile 2019.

Arch.