

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

dell'unità immobiliare commerciale ad uso locale di deposito/magazzino

sita a Padova in Largo Europa n. 3

Il sottoscritto Geom. Rossetto Roberto, nato a Padova il 12/09/1958, codice fiscale RSSRRT58P12G224E, con studio e residenza a Padova in via Vigonovese n. 10, iscritto dal 1980 al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n. 2328, a seguito del sopralluogo effettuato in data 12/11/2019 all'unità immobiliare commerciale ad uso locale di deposito/magazzino sita a Padova in Largo Europa n. 3, per accertare l'ubicazione, la forma, la consistenza, la vetustà, la qualità delle finiture, lo stato di manutenzione e conservazione ed altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche allo scopo di formulare il più probabile valore di mercato della stessa, è ad esporre quanto segue.

Proprietà

La proprietà dell'unità immobiliare sopraccitata è della Società "Vados S.r.l." con sede legale a Padova in Via Trieste n. 38, C.F./P.IVA.: 00680410289, REA: PD – 121851, legalmente rappresentata dall'Amministratore Unico Sig.ra Regazzo Maria Vittoria, nata a Padova il 17/01/1981, Cod. Fisc.: RGZMVT81A57G224N, residente a Padova in Via Crimea n. 35.



Handwritten signature of Maria Vittoria Regazzo

Dati Catastali

L'unità immobiliare sopraccitata è così censita al Catasto Fabbricati:

Comune di Padova - Fg. 89 - Largo Europa n. 3

Mapp. 1146 Sub. 84, piano S1, z.c. 1, categ. C/2, cl. 3, consist. 236 m²,
sup. cat. 273 m², Rendita €uro 658,17.

Dati Edilizio/Urbanistici

L'unità immobiliare e l'intero edificio condominiale di cui fa parte sono stati edificati a seguito di:

- Permesso di Costruzione rilasciato dal Comune di Padova in data 07/01/1955, Reg. n. 1354, Prot. n. 40058;

e sono dotati di :

- Permesso di Abitabilità rilasciato dal Comune di Padova in data 23/02/1957, Reg. n. 678, Prot. n. 43154.

La sola unità immobiliare è inoltre stata interessata dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia a Sanatoria (L. 47/85) rilasciata dal Comune di Padova in data 26/03/1991, Reg. n. 26668, Prot. Gen. n. 64204/86;
- CILA presentata al Comune di Padova in data 08/10/2019, Prat. n. 7441/2019, Prot. n. 0400737.

Descrizione

L'edificio condominiale del tipo a torre, di cui fa parte l'unità immobiliare sopraccitata, realizzato tra gli anni 1955 e 1957, pertanto vetusto anni 62, ubicato in zona a traffico limitato (ZTL) del centro storico della città, individuato nello strumento urbanistico comunale in edificio dell'unità di piano in classe "D" privo di vincoli architettonici od altro, dotato di

ascensore a partire dal piano terra fino al piano dodicesimo, costituito da n. 14 piani fuori terra e n. 1 piano interrato (piano 1° sottostrada), è composto complessivamente da n. 88 unità immobiliari di cui n. 81 con destinazione residenziale ad appartamento (categ. A/2 – A/3), n. 3 con destinazione ad ufficio (categ. A/10), n. 2 con destinazione a negozio (categ. C/1) e n. 2 con destinazione locale di deposito/magazzino (categ. C/2).

Tale edificio, avente caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca della sua realizzazione, con struttura in calcestruzzo armato, solai in laterocemento, murature in laterizio intonacato e tinteggiato, che si trovano in normale stato di conservazione e manutenzione, ha generalmente finiture quali serramenti esterni, pavimenti condominiali ed altro, anch'esse tipiche dell'epoca della sua realizzazione, di mediocre qualità ed in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, ad uso locale di deposito/magazzino, posta a piano interrato (piano 1° sottostrada), suddivisa in due locali di deposito ed un disimpegno/corridoio, non ha accesso diretto da via pubblica ma da questa passando per l'ingresso, un disimpegno/corridoio ed un tratto di scala condominiali, attraverso un articolato ed in parte ristretto percorso pedonale con presenza di gradini e porte, si arriva in un piccolo cortile condominiale dal quale si accede all'unità percorrendo una ripida e stretta scala che collega il piano terra al piano interrato.

Tale unità, della superficie netta calpestabile di circa mq. 237,00 e della superficie lorda di circa mq. 270,00, avente un'altezza netta interna di m.



Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Claudio Lotti'.



2,30, ha pavimento in calcestruzzo, pareti interne in parte in tavelle di laterizio ed in parte in lastre di cartongesso,intonaci e tinteggiature, il tutto di scadente qualità ma soprattutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione essendo presente su pareti e pavimenti, causa infiltrazioni d'acqua di falda e assenza d'areazione, ampie zone d'umidità che provocano negli intonaci evidenti, costanti e diffuse muffe che rendono insalubre l'ambiente.

L'unità immobiliare gravata quasi integralmente da servitù pensile per passaggio, al di sotto del soffitto, delle tubazioni condominiali degli impianti tecnologici (fognatura, idrico, gas, antincendio ed altro) che ne diminuiscono l'altezza netta interna limitandone sensibilmente l'utilizzo.

Tale unità quasi integralmente priva di areazione ed illuminazione naturale, essendo presente solo una piccola bocca di lupo di circa mq. 1.60 a servizio di una superficie dell'unità di circa mq. 237,00, è priva degli impianti elettrico con relativo contatore/allacciamento, d'illuminazione artificiale, meccanico di areazione forzata, idrico e di riscaldamento, condizioni che sommate alla condizione di insalubrità succitata rendono l'ambiente pressochè inutilizzabile per la sua specifica destinazione di deposito/magazzino od altra fruizione.

Considerazioni e Valutazione

In base a quanto sopra esposto e precisamente considerando:

- la tipologia dell'edificio a torre, di cui fa parte l'unità oggetto di perizia, di mediocre valore commerciale essendo vetusto anni 62 e costituito da n. 14 piani fuori terra e n. 1 piano interrato, composto da

n. 88 unità immobiliari aventi generali finiture di mediocre qualità in mediocre stato di conservazione e manutenzione;

- la collocazione dell'edificio all'interno della zona a traffico limitato (ZTL) che per l'unità oggetto di perizia ne limita l'appetibilità commerciale ed il valore;
- l'accesso all'unità immobiliare che non avviene direttamente da via pubblica ma dalla stessa attraverso un articolato e ristretto percorso pedonale che attraversa l'edificio che limita fortemente la fruibilità, il valore e l'appetibilità commerciale della stessa;
- la totale mancanza nell'unità di propri impianti tecnologici, la situazione di insalubrità e la presenza di servitù per il passaggio degli impianti tecnologici condominiali che ne limitano sensibilmente l'utilizzo, rendono la stessa commercialmente quasi inappetibile diminuendone fortemente il valore commerciale;

considerando inoltre che l'unità :

- è parzialmente locata ad un canone annuo lordo di € 3.600,00;
- è gravata nell'anno 2019 da oneri condominiali che ammontano ad € 1.255,00, oneri per tassazione IMU che ammontano ad € 1.702,00, ed oneri per tassazione Ires+Irap che ammontano ad € 654,00, per un totale di € 3.611,00 per cui il reddito netto annuo derivato dalla locazione è negativo pari ad - € 11,00;
- ha un valore catastale di circa € 83.000,00;
- per poter essere portata ad un grado di utilizzazione normale dovrebbe essere dotata degli impianti tecnologici primari e risanata dall'insalubrità presente, con il rifacimento di intonaci, tinteggiature,



serramenti ed altro, affrontando una spesa di massima stimata pari a circa € 60.000,00;

- è stata pubblicizzata nel mercato immobiliare per essere venduta o locata integralmente da circa cinque anni, ma a tutt'oggi, presumibilmente per le sue condizioni, non è stata oggetto di nessuna trattativa pur avendo la proprietà proposto l'alienazione ad un prezzo irrisorio e negli ultimi tempi a libera offerta del potenziale acquirente;

tenendo conto inoltre che:

- non essendosi verificate in sito recenti compravendite di beni simili, come da informazioni acquisite presso colleghi Geometri, Architetti, ed Ingegneri nonché presso operatori immobiliari (agenzie immobiliari), non si hanno a disposizione reali prezzi di mercato per poter stimare il valore dell'unità oggetto di perizia per comparazione;
- da consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e dalla banca dati di siti specializzati in quotazioni immobiliari, quali il "Borsino Immobiliare" etc., non sono reperibili valori medi unitari al mq. di beni simili che possano essere presi come riferimento, dopo essere stati modificati con opportuni coefficienti correttivi, per la stima dell'unità oggetto di perizia;
- avendo l'unità oggetto di perizia reddito negativo la valutazione della stessa non può avvenire con il metodo della capitalizzazione diretta ed anche se l'unità producesse un reddito positivo sarebbe comunque impossibile determinare un saggio di capitalizzazione per poterla



stimare con tale metodo non essendosi verificate in sito recenti compravendite di beni simili;

il sottoscritto Geom. Rossetto Roberto, a seguito di altre considerazioni su caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra non menzionate ed a seguito di ponderate valutazioni ritiene di attribuire a tale unità immobiliare, nello stato di fatto in cui si trova, un valore pari ad €15.000,00 (quindicimila/00).

Padova, lì ..18../11/2019

In fede – Il Tecnico

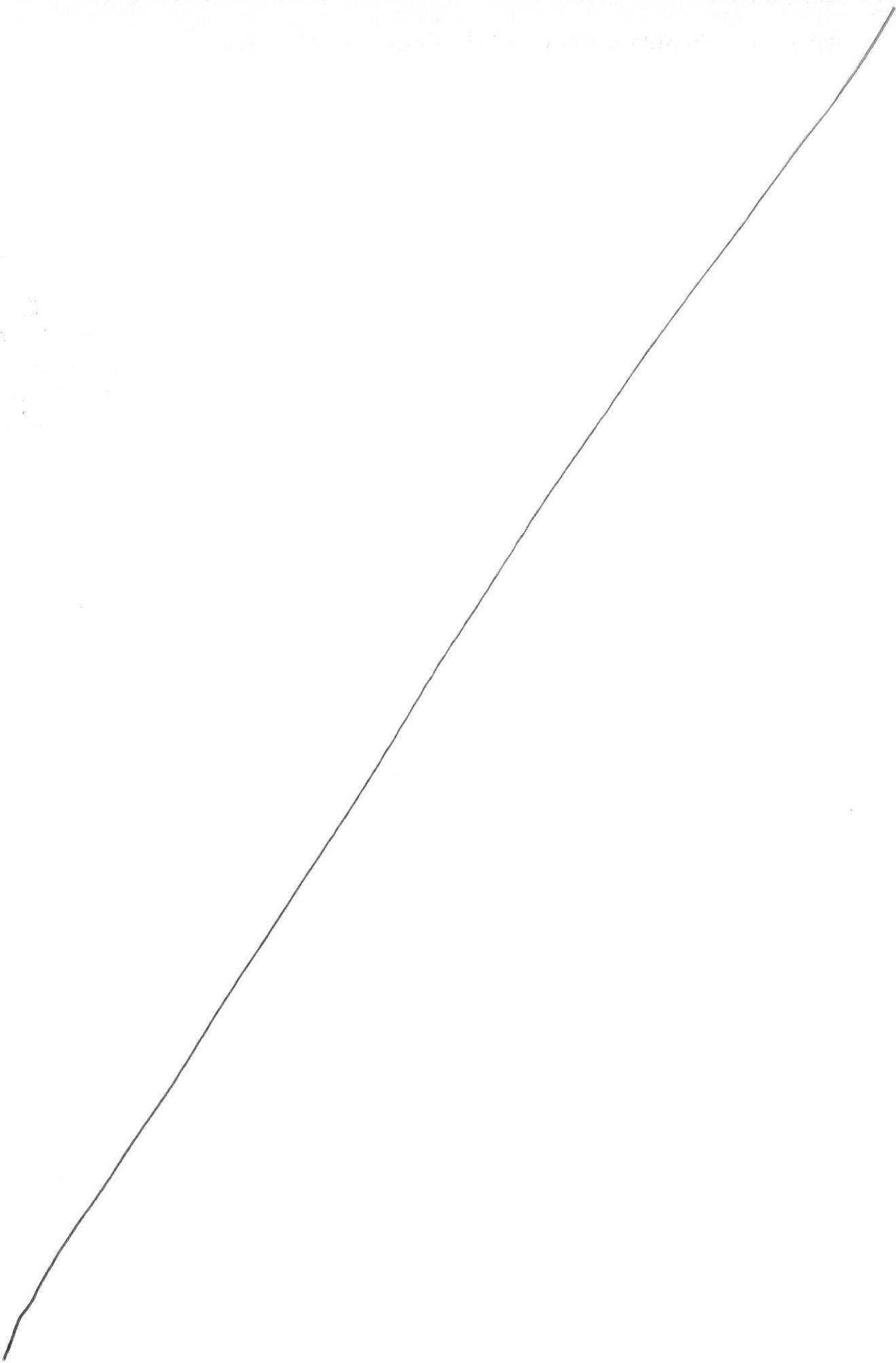
Geom. Rossetto Roberto



Alla presente si allega:

- Estratto mappa catastale con evidenziato in colore giallo l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare;
- Estratto mappa del P. I. (Piano Interventi comunale) con evidenziato in colore giallo l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare;
- Planimetria catastale unità immobiliare perimetrata in colore giallo con evidenziato in colore rosso il percorso d'accesso;
- Documentazione fotografica.





VG 10621/19

TRIBUNALE DI PADOVA

Verbale di asseverazione di perizia

L'anno duemiladiciannove addì ...DICIOTTO..... del mese di Novembre
avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il perito
Geom. Rossetto Roberto, nato a Padova il 12/09/1958 e residente a Padova
in Via Vigonovese n. 10, il quale chiede di asseverare con giuramento la su
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 provveduto all'espletamento
dell'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".*

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito

Il Cancelliere

Roberto Rossetto

*Il CANCELLIERE
Gaetano DE VENUTO*



Luigi Vittor Reyer

VE FESILU





Small red markings or text at the bottom of the page, possibly a signature or a date, which is mostly illegible due to fading and low resolution.

LEGENDA - (ex) B2

(DESTINAZIONI D'USO)

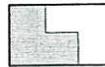


DESTINAZIONE RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA E ARTIGIANALE

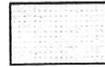
ART. 43 N.T.A.



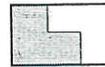
SERVIZI DI INTERESSE GENERALE



ISTITUZIONI RELIGIOSE



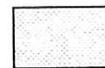
AREE SISTEMATE A VERDE



ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

AREE PER SERVIZI PUBBLICI

ART. 43 N.T.A.



ISTRUZIONE
Asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo.



INTERESSE COMUNE (1) - SERVIZI RELIGIOSI



VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO



ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO



PARCHEGGI E AUTORIMESSE



MODIFICHE AI SENSI DI QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 5.1.1 DEL P.A.T. (CON AUMENTO DI VOLUME)



E STRATTO MAPPA
FG. 100 - ZONA CENTRALE

Mane Villan Begun

DI PADOVA

DI PADOVA

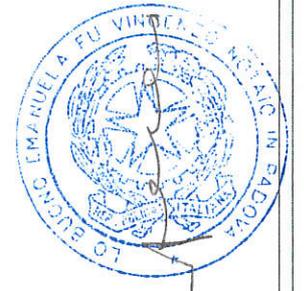
1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...

Agenzia CATASTO
Ufficio pr
Pa

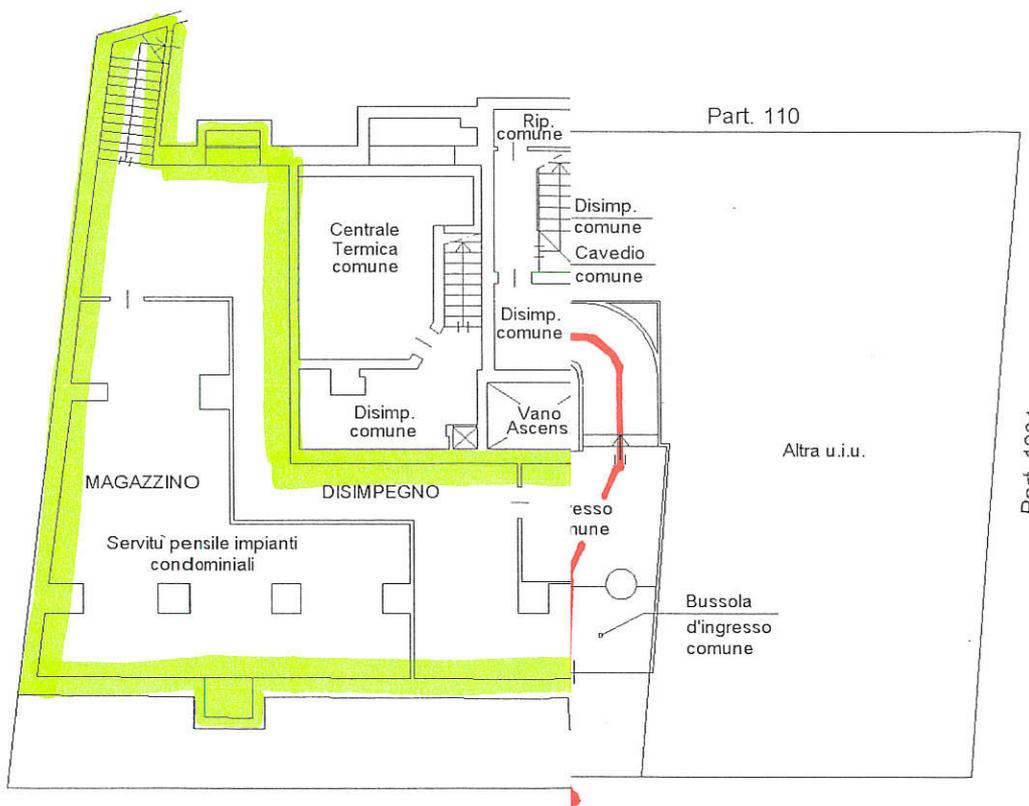
Compilata da:
Zuppardo Rosita
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Padova N. 3630

Data: 29/10/2019 - n. 11931/1 - Richiedente: ZPPRST73P66G224Z
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria negli atti

Geometria n.1 Scala 1:200



De
Zuppardo Rosita



ni)
PIANO PRIMO SOTTO



Indirizzo professionale n. 10
C.A.P. 00100

Agente delle Edizioni
CATALIZIO FABRICATI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

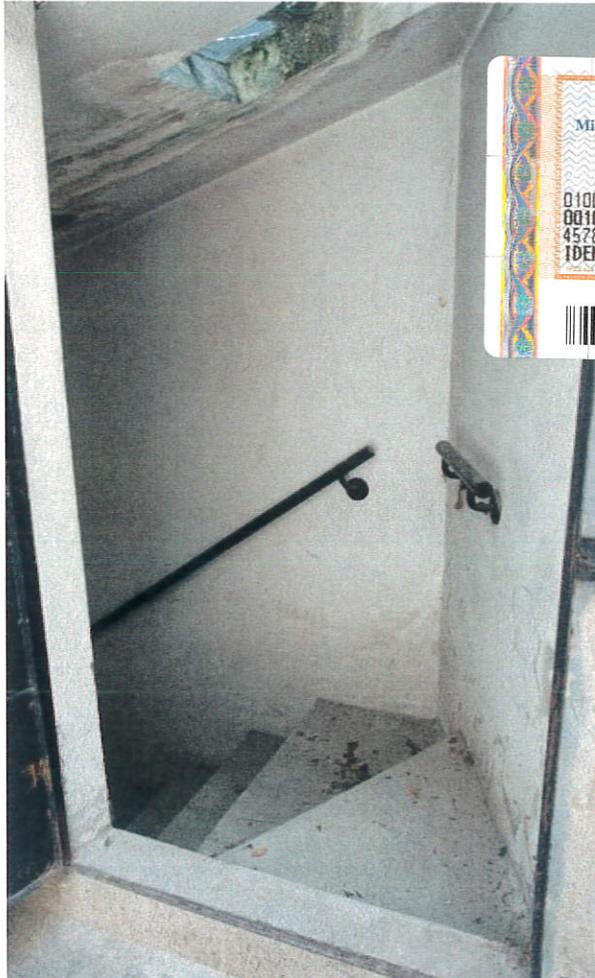


[Handwritten signature]

[Faint stamp]

[Faint stamp]





Alvise Vettorelli

MAILED

MAILED

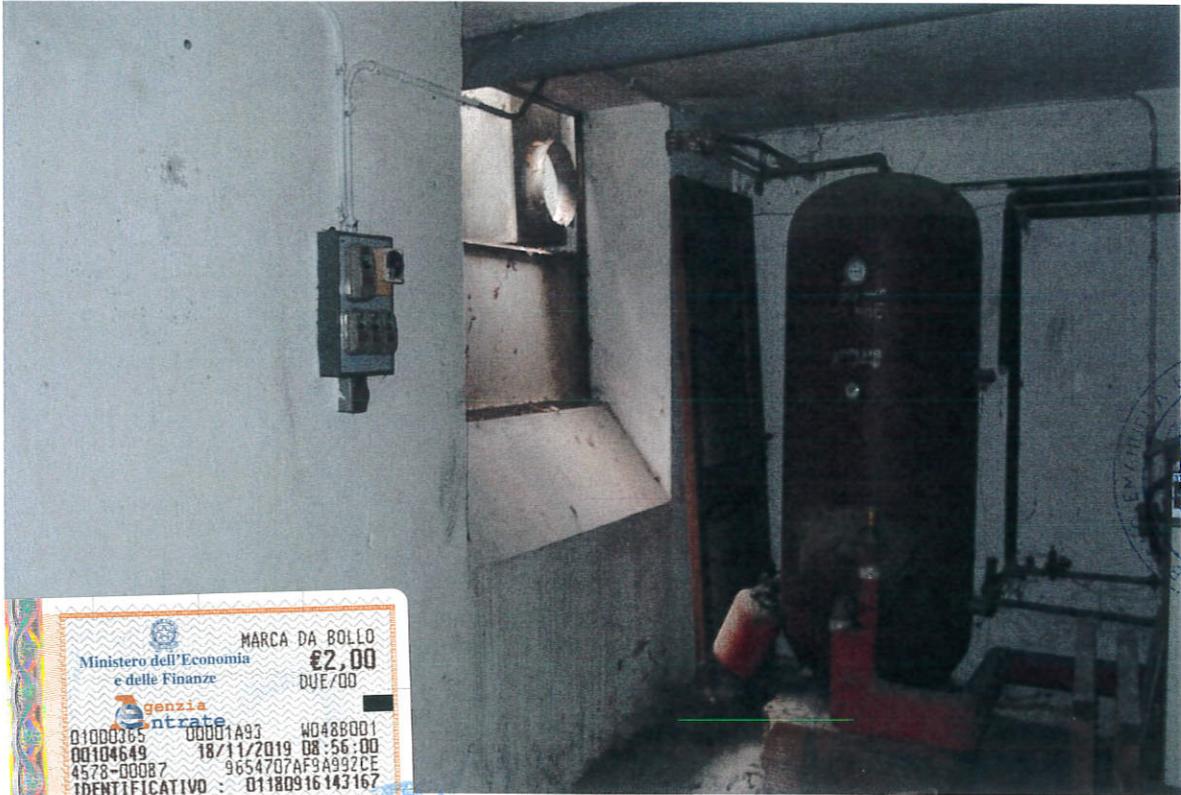


Handwritten signature

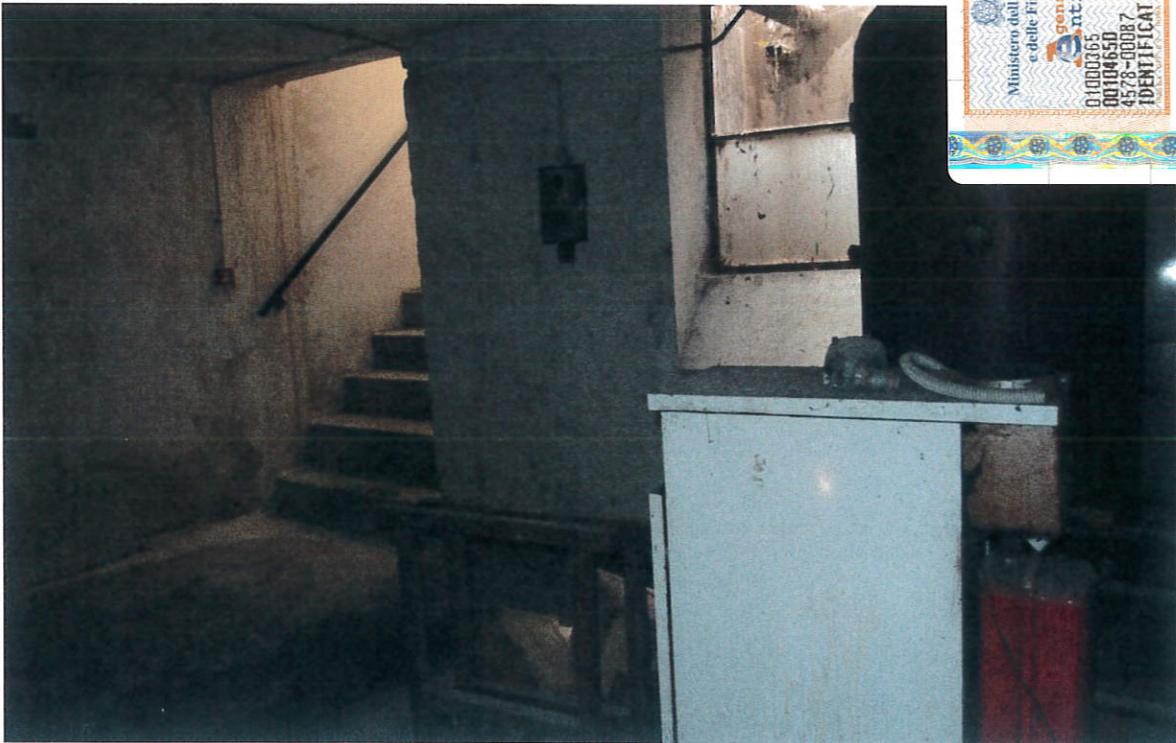


SALEDA

SALEDA



Handwritten signature



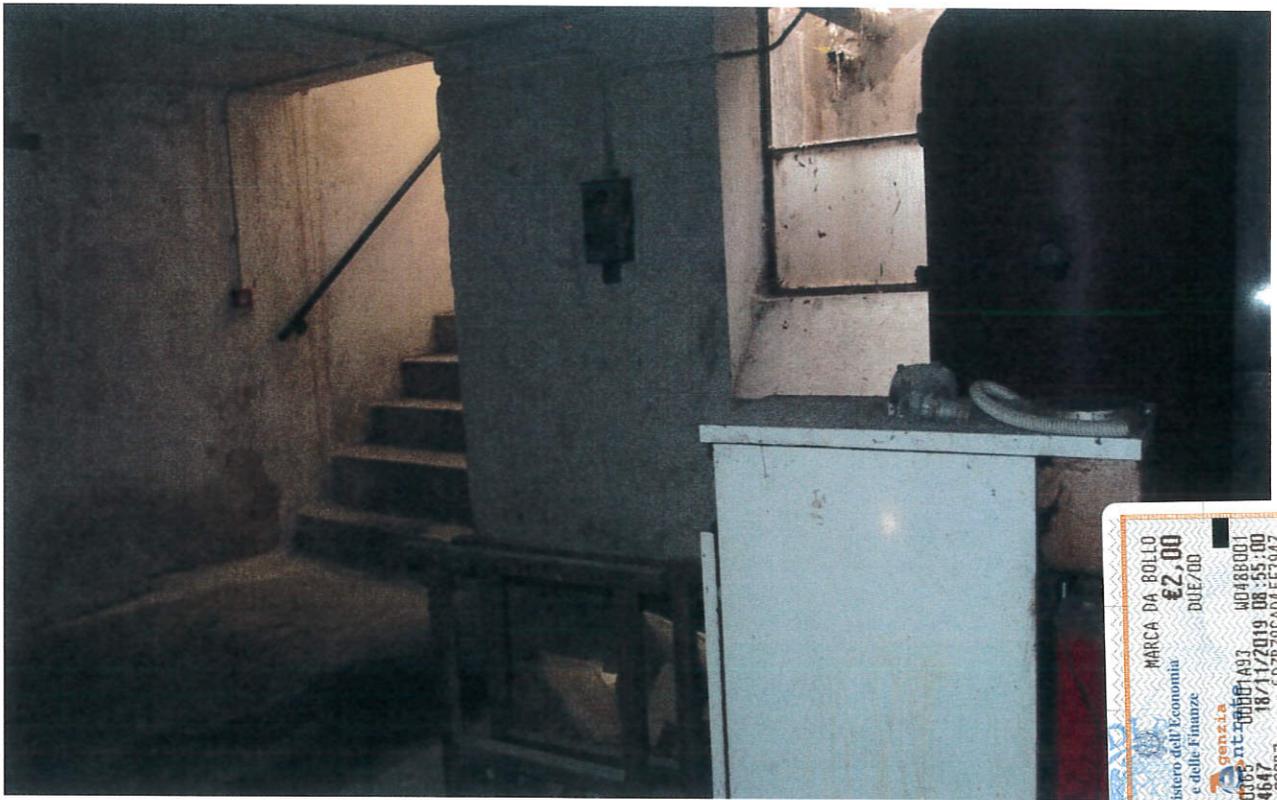
Handwritten signature



PAID

PAID

18/11/2019



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

genzia entrate

01000365 00001A93 W048B001
 00104648 18/11/2019 08:55:00
 4578-00087 B91F188AA5479479
 IDENTIFICATIVO : 01180916143178

01000365-00001A93 W048B001
 00104648 18/11/2019 08:55:00
 4578-00087 B91F188AA5479479
 IDENTIFICATIVO : 01180916143178

0 1 18 091614 318 9



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

genzia entrate

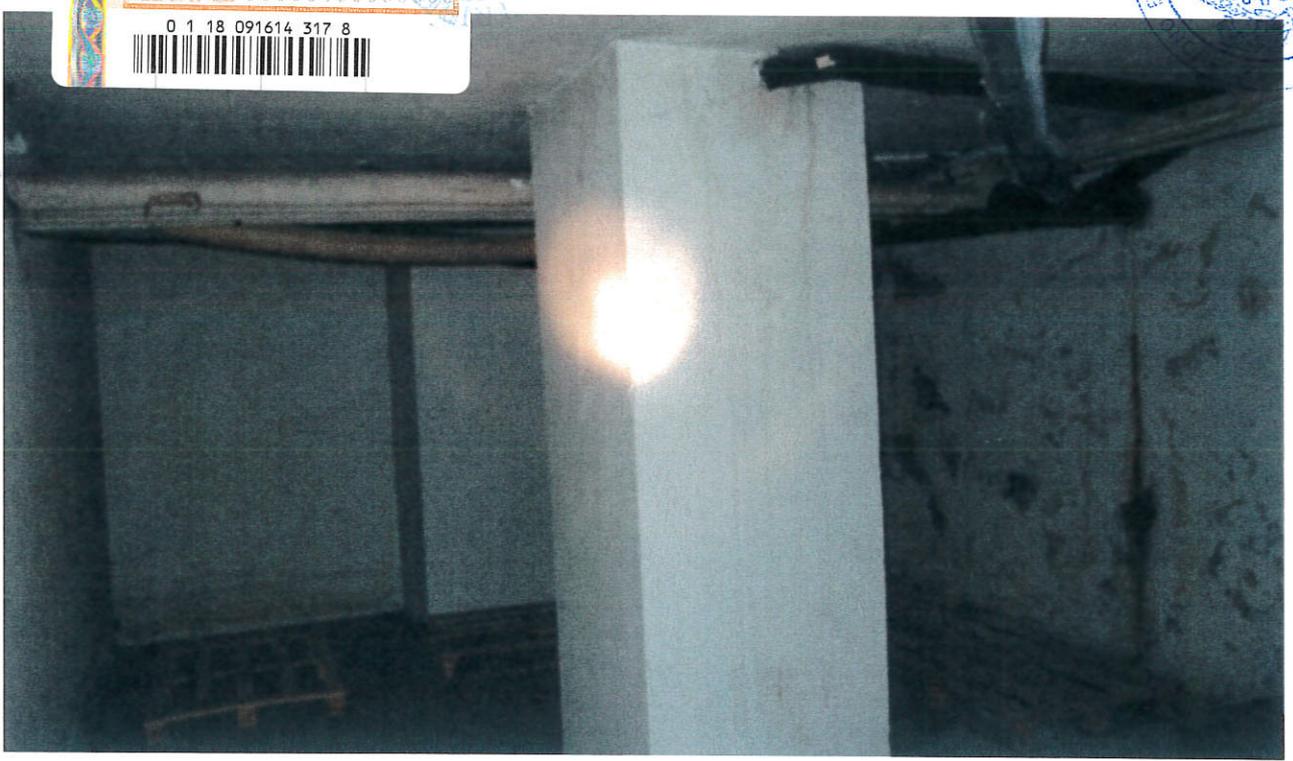
01000365 00001A93 W048B001
 00104648 18/11/2019 08:55:00
 4578-00087 B91F188AA5479479
 IDENTIFICATIVO : 01180916143178

0 1 18 091614 317 8



Emmanuel

PADOVA



PAID

PAID

15/07/2019



MARCA DA BOLLO €2,00
DUE/00

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Genzia Entrate

010007065 00001A93 WD488001
00104660 18/11/2019 08:57:00
4578-00087 E66C1370394BE464
IDENTIFICATIVO : 01180916143042

0 1 18 091614 304 2

15/07/2019



MARCA DA BOLLO €2,00
DUE/00

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Genzia Entrate

010007065 00001A93 WD488001
00104660 18/11/2019 08:57:00
4578-00087 8C8978578D913FCA
IDENTIFICATIVO : 01180916143053

0 1 18 091614 305 3

Luca





Handwritten signature



Handwritten signature



100

100

100



[Handwritten signature]



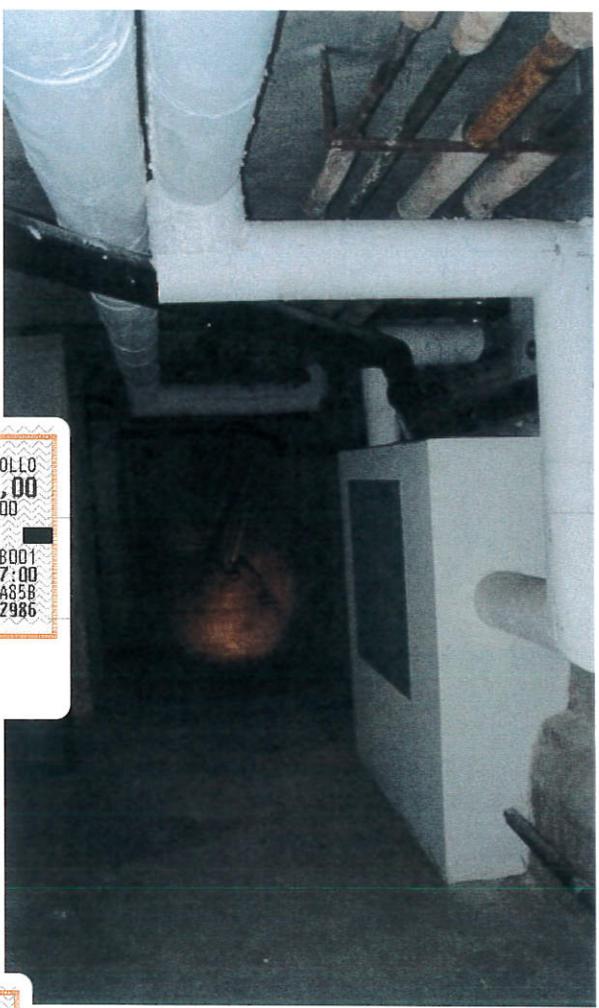
RECEIVED

RECEIVED

PA...
...
...



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO €2,00
 DUE/00
 Agenzia Entrate
 01000365 00001A93 WD488001
 00104667 18/11/2019 08:57:00
 4578-00087 871D6911070DA858
 IDENTIFICATIVO : 01180916142986
 0 1 18 091614 298 6



[Handwritten signature]



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO €2,00
 DUE/00
 Agenzia Entrate
 01000365 00001A93 WD488001
 00104666 18/11/2019 08:57:00
 4578-00087 5F8E75657016588B
 IDENTIFICATIVO : 01180916142997
 0 1 18 091614 299 7



[Handwritten signature]

PA...
...
...





lee

Lu M

