

PERIZIA ESTIMATIVA

Proprietà	“RealShops – Fondo Comune di Investimento Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale” Padova, Via Porciglia, 14
Oggetto della perizia	Lotto B1- Immobili a destinazione box/posti auto coperti siti nel Comune di Padova (PD), Via Longhin Giacinto Andrea



INDICE

PREMESSA

TERMINI DELL'INCARICO

RIFERIMENTI NORMATIVI - Linee Guida ABI 2015/ EVS 2012

- 1. Localizzazione dell'immobile**
- 2. Descrizione dell'immobile**
- 3. Consistenza dell'immobile**
- 4. Accesso all'immobile**
- 5. Fungibilità**
- 6. Zona – Descrizione**
- 7. Collegamento**
- 8. Caratteristiche costruttive e impiantistiche**
- 9. Caratteristiche specifiche**
- 10. Stato di conservazione dell'immobile**
- 11. Stato locativo occupazionale**
- 12. Elementi che potrebbero limitare la commerciabilità**
- 13. Mercato immobiliare locale**
- 14. Comparabili**
- 15. Valutazione del bene**
- 16. Riepilogo perizia**

PREMESSA

La presente perizia di stima è eseguita per ricercare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari di proprietà "RealShops – Fondo Comune di Investimento Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale", sita nel Comune di Padova.

Nello specifico trattasi di box auto e posti auto coperti al piano seminterrato di un fabbricato, situato in Via Longhin Giacinto Andrea.

L'incarico di peritare i beni è stato conferito dal Prof. Avv. Francesco de Santis in qualità di liquidatore del Fondo Immobiliare "RealShops – Fondo Comune di Investimento Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale". La perizia è eseguita sulla base:

- della documentazione reperita negli archivi del Fondo Immobiliare "RealShops", proprietaria dei beni;
- dei documenti reperiti negli archivi del Comune di Padova a seguito di accesso agli atti,
- di rilievi eseguiti durante il sopralluogo a cura del Geom. Roberto Baldisser, tecnico accreditato Praxi, in 28/02/2017.

La valutazione è eseguita ricercando il "Valore di mercato" che l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards definiscono come "il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che le parti abbiano operato in modo indipendente, non condizionato, nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing, senza costrizioni".

Il presente documento, strettamente riservato e non riproducibile, è soggetto ad utilizzo limitato da parte di "RealShops – Fondo Comune di Investimento Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale" con riferimento alle finalità esposte in premessa; pertanto il presente documento non può essere riprodotto, anche parzialmente, o comunque messo a disposizione a soggetti terzi non coinvolti nel processo. Gli allegati costituiscono parte integrante del documento.

TERMINI DELL'INCARICO

DATA INCARICO 06/07/2016	DATA SOPRALLUOGO 28/02/2017	DATA PERIZIA 01/07/2017
--	---	---------------------------------------

Proprietà	RealShops– Fondo Comune di Investimento Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale
Scopo incarico	VENDITA
Tipologia PERIZIA	FULL
Soggetti presenti al sopralluogo	Geom. Roberto Baldisser (tecnico accreditato PRAXI S.p.A. e Geom. Riccardo Bissacco (Responsabile dell'area tecnica La Centrale Property S.r.l. Unipersonale)

RIFERIMENTI NORMATIVI - LINEE GUIDA ABI 2015/ EVS 2012

Il presente rapporto di perizia è stato redatto secondo le indicazioni e contenuti delle "Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" del 14 dicembre 2015 e degli standard europei per le valutazioni - EVS 2012.

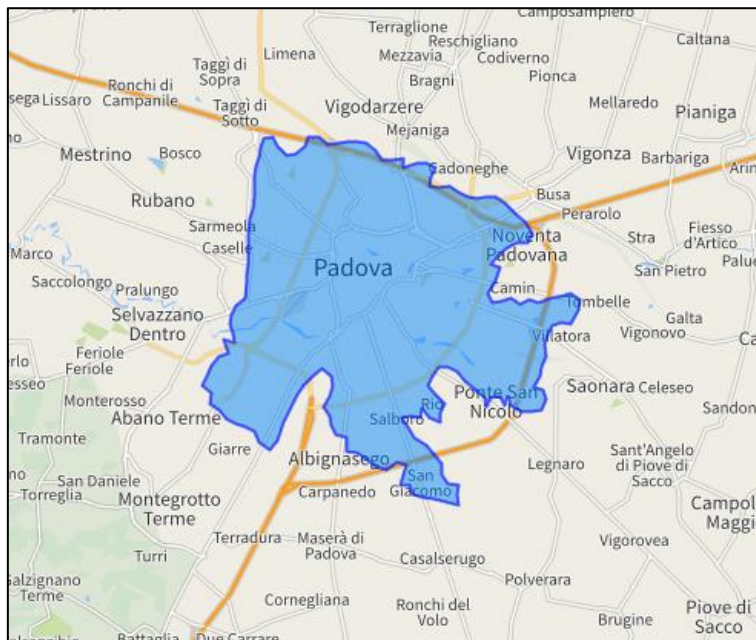
1. LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

Provincia: Padova (PD)

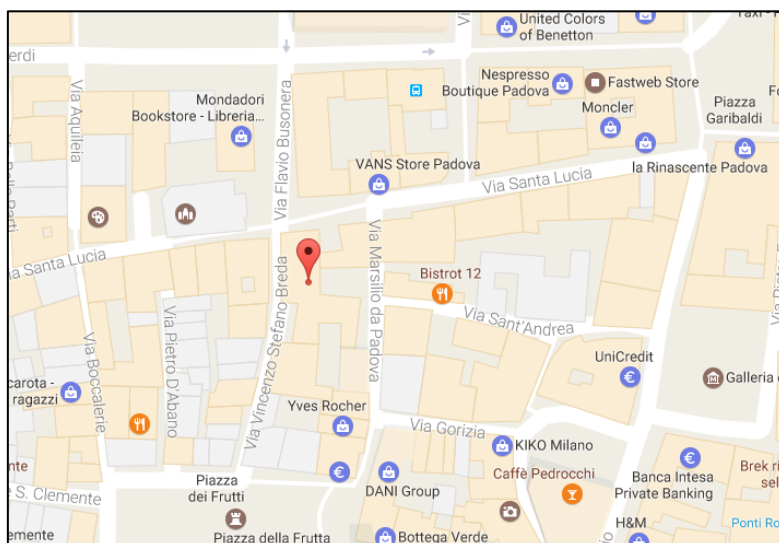
Comune: Padova

Indirizzo: Via Longhin Giacinto Andrea

Padova è un comune di 211.210 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia in Veneto. Il territorio comunale ha una superficie di 92,85 km², con una densità di popolazione pari a 2.274,74 abitanti per km² circa. Gli abitanti del comune di Padova hanno un'età media di 46,2 anni e un reddito medio 30.698 euro. Dati forniti da ISTAT, anni 2011, 2014 e 2015.



Localizzazione a scala territoriale



Localizzazione a scala urbana

2. DESCRIZIONE IMMOBILI

Le u.i. sono parte di un più ampio compendio ubicato in zona periferica del Comune di Padova, in Via Longhin Giacinto Andrea.

Il manufatto di cui le u.i. sono parte si articola su quattro livelli f.t. oltre un livello seminterrato. Presenta: struttura intelaiata in cemento armato con i pilastri perimetrali a vista; tamponamenti in parte in muratura ordinaria, in parte in vetrate isolanti antisfondamento al piano terra, in parte, ai piani in elevazione, con parete vetrata su struttura in alluminio; serramenti esterni in alluminio; prospetti parzialmente intonacati e tinteggiati; copertura piana non praticabile con sovrastante manto impermeabilizzante.

In particolare, trattasi di box e posti auto al piano seminterrato identificati catastalmente al Fg. 94, P.IIa 658 Sub. 44, 45, 46, 47, 51, 76, 77, 78, 80, 81. L'accesso ai beni è consentito da un portone in lamiera dotato di serratura e maniglia di apertura, motorizzato e radiocomandato.

Per la descrizione dei singoli cespiti si rimanda alle Perizie Estimative di ciascuna u.i..

3. CONSISTENZA IMMOBILI

Identificativo Catastale	Destinazione	Piano	Superficie lorda (mq)	Rapporto mercantile	Superficie comm. (mq)	Altezza (m)
Fg. 94 P.IIa 658 Sub. 44	Box Auto	S1	16	1,00	16	2,90
Fg. 94 P.IIa 658 Sub. 45	Box Auto	S1	15	1,00	15	2,90
Fg. 94 P.IIa 658 Sub. 46	Box Auto	S1	18	1,00	18	2,90
Fg. 94 P.IIa 658 Sub. 47	Box Auto	S1	27	1,00	27	2,90
Fg. 94 P.IIa 658 Sub. 51	Box Auto	S1	30	1,00	30	2,90
Fg. 94 P.IIa 658 Sub. 76	Posto Auto Coperto	S1	16	1,00	16	2,90
Fg. 94 P.IIa 658 Sub. 77	Posto Auto Coperto	S1	16	1,00	16	2,90
Fg. 94 P.IIa 658 Sub. 78	Posto Auto Coperto	S1	16	1,00	16	2,90
Fg. 94 P.IIa 658 Sub. 80	Posto Auto Coperto	S1	13	1,00	13	2,90
Fg. 94 P.IIa 658 Sub. 81	Posto Auto Coperto	S1	13	1,00	13	2,90
				TOTALE	180	2,90

4. ACCESSO AGLI IMMOBILI

Diretto	Comune	Servitù	Altro
----------------	--------	---------	-------

L'accesso alle unità in valutazione è consentito direttamente dalla strada comunale Via Longhin Giacinto Andrea.

5. FUNGIBILITA'

Considerate le dimensioni e la forma dei beni, ai fini dell'appetibilità sul mercato, non è da suggerire l'eventuale frazionamento né il cambio di destinazione d'uso. Per una maggiore fruttuosità ed efficienza della liquidazione si ritiene opportuno che i beni siano venduti in un unico lotto.

6. ZONA - DESCRIZIONE

Centrale	Semicentrale	Periferica	Isolata
----------	--------------	-------------------	---------

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate in zona periferica del Comune di Padova, in Via Longhin Giacinto Andrea, angolo con Via Crispino.

Trattasi di zona periferica, distante circa 4,5 Km dal centro abitato, a destinazione mista (commerciale/residenziale), con presenza di locali commerciali ai piani terra. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici pluripiano di recente costruzione e capannoni commerciali di piccolo e medio taglio dimensionale, a ridosso dell'area industriale di Padova.

Buona la presenza di attività commerciali e servizi, sia pubblici, sia privati: nelle immediate vicinanze vi sono il Parco d'Europa, il comando dei Vigili del Fuoco e gli uffici dell'Agenzia delle Entrate. Da segnalare la presenza di numerose strutture commerciali tra cui, in particolare, il centro commerciale "Giotto", "Decathlon" e "Media Word".

7. COLLEGAMENTO

Scarso	Discreto	Buono	Ottimo
--------	----------	--------------	--------

Buona la posizione rispetto alle principali direttrici, sia urbane, sia extraurbane: l'unità immobiliare si trova a circa 1,5 Km dal casello autostradale "Padova est", a circa 5 Km dall'Autostrada A13 "Bologna-Padova" e a circa 5 Km dall'Autostrada A4 "Torino-Trieste". Inoltre è posta a circa 3,5 Km dalla SS516 "Piovese" che consente il collegamento di Padova con la Costa Adriatica e a circa 6 Km dalla Tangenziale Nord di Padova.

8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTISTICHE

Anno di costruzione		1998
Anno di ristrutturazione		-
Elemento costruttivo	Tipologia	Stato manutentivo
Struttura portante	travi e pilastri in c.a.	Ottimo
Solai	laterocemento	Ottimo
Copertura	piana con manto impermeabilizzante	Ottimo
Tamponamenti esterni	muratura ordinaria/vetratura	Ottimo
Serramenti	alluminio	Ottimo
Tamponamenti interni	mattoni siporex	Buono
Pavimentazione	c.a.	Buono

NOTA:

Impianto	Presenza impianto		Dichiarazione di conformità		Tipologia	Stato manutentivo
	SI	NO	SI	NO		
Elettrico	SI	NO	SI	NO	sopratraccia	Buono
Idrico	SI	NO	SI	NO		
Termico	SI	NO	SI	NO		
Condizionamento	SI	NO	SI	NO		
Antincendio	SI	NO	SI	NO		

NOTA:

9. CARATTERISTICHE SPECIFICHE

Presenza amianto	SI	NO
Presenza materiali tossici o nocivi	SI	NO
Danni ambientali	SI	NO
Altro	SI	NO

10. STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce degli accertamenti effettuati		Gli immobili necessitano di interventi
		Gli immobili NON necessitano di interventi
Interventi di manutenzione ordinaria riferiti alle finiture interne ed esterne, agli impianti ed infissi		

Dal sopralluogo effettuato si evince che i beni oggetto di stima presentano un buono stato conservativo.

11. ELEMENTI CHE POTREBBERO LIMITARE LA COMMERCIALIZZABILITÀ

Edilizi – Urbanistici - Ambientali	-
Convenzioni urbanistiche	-
Regolamenti consortili	-

12. STATO LOCATIVO OCCUPAZIONALE

Immobili occupati	-
Immobili liberi	-
Immobile occupato dalla società	-
Canone di locazione	-

13. MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

OFFERTA COMMERCIALE BENI SIMILI	scarsa	media	buona
DOMANDA COMMERCIALE BENI SIMILI	scarsa	media	buona
GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA' BENE	scarso	medio	buono
PREVISIONE ASSORBIMENTO MERCATO	12 mesi	24 mesi	36 mesi
MOTIVAZIONI: l'area si caratterizza per la presenza di un'offerta di livello scarso con una domanda di pari livello.			

14. VALUTAZIONE DEI BENI

Per lo sviluppo della valutazione di ciascuna u.i. si faccia riferimento alle Perizie Estimative specifiche di ciascun bene.

In regione della natura e delle caratteristiche dei beni, ai fini di una maggiore fruttuosità ed efficienza della liquidazione (anche in relazione ai tempi della procedura), si ritiene opportuno offrire in vendita il lotto unico denominato B1.

Lo sviluppo della valutazione riportato nella seguente tabella evidenzia i valori attribuibili ai singoli cespiti:

n.	Ubicazione	Fg.	P.IIa	Sub.	Destinazione	Valore di Mercato (€)
9	VIA LONGHIN GIACINTO ANDREA, Piano S1	94	658	44	Box	12.500
10	VIA LONGHIN GIACINTO ANDREA, Piano S1	94	658	45	Box	11.500
11	VIA LONGHIN GIACINTO ANDREA, Piano S1	94	658	46	Box	13.000
12	VIA LONGHIN GIACINTO ANDREA, Piano S1	94	658	47	Box	19.500
14	VIA LONGHIN GIACINTO ANDREA, Piano S1	94	658	51	Box	20.500
15	VIA LONGHIN GIACINTO ANDREA, Piano S1	94	658	76	PAC	9.000
16	VIA LONGHIN GIACINTO ANDREA, Piano S1	94	658	77	PAC	9.000
17	VIA LONGHIN GIACINTO ANDREA, Piano S1	94	658	78	PAC	9.000
18	VIA LONGHIN GIACINTO ANDREA, Piano S1	94	658	80	PAC	7.500
19	VIA LONGHIN GIACINTO ANDREA, Piano S1	94	658	81	PAC	7.500

La tabella di seguito evidenzia il valore stimato per il Lotto B1, che, pur prevedendo uno sconto di portafoglio, risulta avere una maggiore appetibilità commerciale.

Lotto B1	Fg.	P.IIa	Sub.	Livello di Piano	Superficie lorda totale (mq)	Coeff. (%)	Superficie Comm. (mq)	Valore di Mercato (€)
Box Auto/ Posti Auto Coperti	94	658	44/45/46/47/51/76/77/78/80/81	S1	180	100%	180	90.000

15. RIEPILOGO PERIZIA

UBICAZIONE CESPITE	PADOVA – Via Longhin		
TIPO PERIZIA	FULL	DRIVE BY	ADVANCED
QUOTA PROPRIETÀ – Fondo Immobiliare RealShops	100%		
DESTINAZIONE - C/6 – FG. 94 P.LLA. 658 SUB. 44/45/46/47/51/76/77/78/80/81	BOX AUTO/POSTI AUTO COPERTI		
SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ	180		
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO	€ 90.000		

PRAXI S.p.A.

Un procuratore

Dott. Ing. Andrea Guadalupi