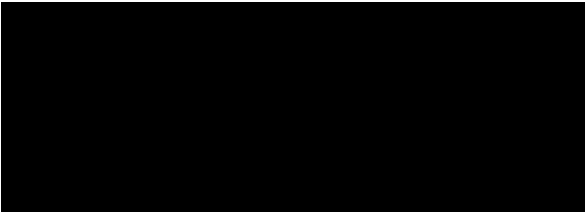


Liquidatore Giudiziale: 

RAPPORTO DI STIMA
Beni siti in Padova (PD)
Piazza Alcide De Gasperi 51bis – 65

LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Enrico Zambon, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri di Rovigo al n. [REDACTED], con studio [REDACTED], ha ricevuto l'incarico professionale di perito estimatore dal Liquidatore [REDACTED]

A tal riguardo, si riporta di seguito il rapporto di valutazione dei beni immobili ricompresi nel succitato fondo immobiliare siti in **Padova (PD) in Piazza Alcide De Gasperi 51 bis, 65 – lotto unico**, il cui contenuto è legato alle risultanze dell'analisi documentale così articolata:

- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio
- Acquisizione dei titoli di proprietà
- **Sopralluogo eseguito il 02/12/2024** durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni, verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;

Con la precisazione che non si sono condotti accertamenti di natura urbanistica ed edilizia sulle unità oggetto di stima, i quali vengono demandati al futuro aggiudicatario.

Il presente elaborato viene redatto al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima così come definito dagli International Valuation Standards:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un venditore e un acquirente, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata commercializzazione durante la quale le parti abbiano agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Con la precisazione che il valore di stima verrà aprioristicamente decurtato del 15%, al fine di favorirne l'alienazione a breve termine e per tenere conto dell'immediatezza delle condizioni di vendita giudiziaria dei beni e della conseguente mancata operatività della garanzia per eventuali vizi non emersi nel corso delle indagini e non riportate nel presente elaborato.

Le metodologie valutative adottate sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS, sia con quanto prescritto dall'ABI nelle sue Linee Guida.

In particolare, per i procedimenti ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale, ci si riferisce alle Best Practices per il Valutatore Immobiliare certificato ai sensi della UNI 11558.

Beni in **Padova (PD)**
Piazza Alcide De Gasperi 51bis, 65
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota di 1/1 di piena proprietà di tre locali ad uso magazzino posti al piano interrato e di una cantina di modestissime dimensioni inserita al nono ed ultimo piano di un più ampio complesso condominiale.

Nella vendita è compresa la comproprietà di tutto ciò che per legge, uso o destinazione è considerato comune tra i diversi condomini ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del CC ed in particolare, da un esame dell'elenco subalterni, si annoverano i seguenti beni comuni non censibili:

- sub 264: b.c.n.c. ai sub 1-12-23-29-30-31-38-73, DA 90 A 107,112-116, DA 251 A 259, AI SUBB.276-277-278-283-284-285-286-308-310-311-312-314 (RAMPA, CORSELLO DI MANOVRA, CORRIDOIO, LOCALI TECNICI)

- sub 265: b.c.n.c. ai piani T-1-2-3-4-5-6-7-8-9, SCALA A-B-C, AI SUBB. DA 158 A 237,247-248-260-270-271-272-273-285-286 (VANI SCALA, CORRIDOI, LOCALI TECNICI)

Salvi altri più esatti ed attuali e meglio indicati nel regolamento di condominio.

Quota e tipologia del diritto



Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI PADOVA

Magazzino sito al piano primo sottostrada

- **Foglio 66 Particella 18 Sub 251**, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, Rendita € 100,40; indirizzo Piazza Alcide De Gasperi 51/bis piano:S1;

Coerenze e confini:

- Nord, Sud, Est, Ovest: sub. 264

Salvo altri più esatti ed attuali

Magazzino sito al piano primo sottostrada

- **Foglio 66 Particella 18 Sub 258**, Categoria C/2, Classe 12, Consistenza 61 mq, Superficie Catastale 65 mq, Rendita € 693,09; indirizzo Piazza Alcide De Gasperi 51/bis piano:S1;

Coerenze e confini:

- Nord: sub. 12

- Sud: sub. 259

- Est, Ovest: sub. 264

Salvo altri più esatti ed attuali

Magazzino sito al piano primo sottostrada

- **Foglio 66 Particella 18 Sub 259**, Categoria C/2, Classe 12, Consistenza 43 mq, Superficie Catastale 46 mq, Rendita € 488,57; indirizzo Piazza Alcide De Gasperi 51/bis piano:S1;

Coerenze e confini:

- Nord: sub. 12
- Sud: sub. 285
- Est, Ovest: sub. 264

Salvo altri più esatti ed attuali

Cantina sita al piano nono

- **Foglio 66 Particella 18 Sub 237**, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 4 mq, Superficie Catastale 4 mq, Rendita € 33,47; indirizzo Piazza Alcide De Gasperi 65 piano: 9;

Coerenze e confini:

- Nord, Est: in affaccio
- Sud: sub 265
- Ovest: sub. 236

Salvo altri più esatti ed attuali

N.B. Il lotto oggetto di stima ricomprende anche un'ulteriore unità a destinazione **CABINA ELETTRICA** la quale, tuttavia, non è stata individuata nel corso del sopralluogo e non viene rappresentata nell'elaborato planimetrico in atti presso l'Agenzia del Territorio, i cui riferimenti catastali sono i seguenti:

- **Foglio 66 Particella 18 Sub 88**, Categoria D/1, Rendita € 171,00; indirizzo Piazza Alcide De Gasperi snc piano: S1-T;

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI PADOVA

- **Foglio 66 Particella 18**, Qualità: Ente Urbano, Consistenza 00.35.50 mq

(Sedime del fabbricato che racchiude le unità oggetto di stima)

Coerenze e confini:

- Nord, Sud, Ovest: Piazza Alcide De Gasperi
- Ovest: Corso del Popolo

Salvo altri più esatti ed attuali

Conformità catastale

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio, fatta eccezione per le seguenti difformità riscontrate:

- sub 258, 259: realizzazione di un'apertura interna che ne consente la comunicazione diretta
- sub 259: la planimetria catastale parrebbe ricomprendere anche l'attiguo bene comune non censibile di cui al sub 264, attraverso il quale è peraltro consentito l'unico accesso diretto con l'antistante corsia di manovra.
- sub 258: si rileva la presenza di una compartimentazione interna realizzata con pannellature in legno.

Per la regolarizzazione catastale finalizzata a far combaciare le planimetrie catastali con il reale stato dei luoghi, si prevede la predisposizione di una pratica di aggiornamento DOCFA.

Oneri e spese di regolarizzazione (fatte salve ulteriori e diverse quantificazioni, anche da parte dei pubblici uffici preposti): € 1.000,00

Non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla piena proprietà di n. 3 locali ad uso magazzino posti al piano seminterrato e di una soffitta al nono piano di un più ampio complesso condominiale sito in Padova (PD) alla Piazza Alcide De Gasperi ai civici 51bis e 65.

Caratteristiche zona:

Piazza Alcide De Gasperi è ubicata in una zona limitrofa al centro della città, in prossimità della stazione ferroviaria, a ridosso del Corso del Popolo.

L'area è costituita in prevalenza da palazzi adibiti a destinazione residenziale, direzionale e commerciale.

L'accessibilità con mezzi di trasporto è ottima, la vicinanza alle maggiori arterie di traffico permette rapidi collegamenti con il resto del territorio comunale ed extra-comunale.

I trasporti pubblici di superficie risultano essere sufficienti per numero e frequenza.

3. STATO DI POSSESSO:

I beni non sono occupati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.2 Ulteriori vincoli ed oneri giuridici:

4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria a favore di*

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Padova in data 09/12/2008 ai nn. R.G. 53775, R.P. 11641.
Importo totale: € 194.697.763,02.; Importo Capitale: € 77.879.105,21.

- *Ipoteca volontaria a favore di*

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Padova in data 09/12/2008 ai nn. R.G. 53775, R.P. 11642.
Importo totale: € 194.697.764,67.; Importo Capitale: € 77.879.105,87.

- *Ipoteca volontaria a favore di*

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Padova in data 09/12/2008 ai nn. R.G. 53775, R.P. 11643.
Importo totale: € 194.697.764,67.; Importo Capitale: € 77.879.105,87.

- *Ipoteca volontaria a favore di*

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Padova in data 09/12/2008 ai nn. R.G. 53775, R.P. 11644.
Importo totale: € 87.023.857,37.; Importo Capitale: € 34.809.542,95.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuno

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuno

4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle citate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nella vendita è compresa la comproprietà di tutto ciò che per legge, uso o destinazione è considerato comune tra i diversi condomini ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del CC ed in particolare, da un esame dell'elenco subalterni, si annoverano i seguenti beni comuni non censibili:

- sub 264: b.c.n.c. ai sub 1-12-23-29-30-31-38-73, DA 90 A 107,112-116, DA 251 A 259, AI SUBB.276-277-278-283-284-285-286-308-310-311-312-314 (RAMPA, CORSELLO DI MANOVRA, CORRIDOIO, LOCALI TECNICI)

- sub 265: b.c.n.c. ai piani T-1-2-3-4-5-6-7-8-9, SCALA A-B-C, AI SUBB. DA 158 A 237,247-248-260-270-271-272-273-285-286 (VANI SCALA, CORRIDOI, LOCALI TECNICI)

N.B. Il lotto oggetto di stima ricomprende anche un'ulteriore unità a destinazione **CABINA ELETTRICA** la quale, tuttavia, non è stata individuata sul posto nel corso del sopralluogo e non viene rappresentata nell'elaborato planimetrico in atti presso l'Agenzia del Territorio, i cui riferimenti catastali sono i seguenti:

- **Foglio 66 Particella 18 Sub 88**, Categoria D/1, Rendita € 171,00; indirizzo Piazza Alcide De Gasperi snc piano: S1-T;

Sarà cura del futuro aggiudicatario del bene assumere informazioni di dettaglio presso l'Amministratore di Condominio in ordine allo stato dell'attuale Certificato di Prevenzione Incendi afferente all'autorimessa, oltre che ai millesimi di proprietà, alle dotazioni condominiali, ai bilanci consuntivo e preventivo, alle spese medie annue di gestione dell'immobile, ad eventuali spese scadute e/o straordinarie già deliberate o in fase di approvazione.

Attestazione Prestazione Energetica:

Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: III

Ulteriori avvertenze:

- Ai sensi e per gli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e smi, si precisa che l'immobile è sprovvisto della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza.
- All'interno delle unità immobiliari oggetto di stima si rileva la presenza di un ingente quantitativo di beni mobili (scaffalature, biciclette, attrezzature di vario genere, archivi cartacei)
- L'unità di cui al sub 258 presenta una compartimentazione interna non accessibile, realizzata con pannellature in legno al cui interno parrebbero esserci serbatoi e bombole in disuso, le quali potrebbero necessitare di idoneo smaltimento a cura di ditte specializzate.

Di tutto quanto sopra elencato se n'è tenuto forfetariamente conto nella valutazione del bene, precisando che per eventuali ed ulteriori aspetti/vizi/diformità non rilevate nel corso delle attività peritali e non riportate nel presente elaborato, viene applicata una decurtazione del 15% al valore di stima per l'assenza di garanzia dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni oggetto di stima risultano conferiti dalla società [redacted] al [redacted]

[redacted]

In virtù dell'atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso del Notaio [redacted] di Rho (MI) del 28/11/2006 Rep. 2385, trascritto a Padova il 05/01/2007 RG 879 RP 439

e successivi atti ricognitivi:

del Notaio [redacted] di Milano del 10/11/2008 Rep. 22619

del Notaio [redacted] dei Milano del 04/11/2022 Rep. 24633

Precedenti provenienze nel ventennio:

- Atto di conferimento in società del Notaio [redacted] di Milano del 08/04/2004 Rep. 17879 trascritto a Padova il 05/05/2004 RG 19957 RP 12274 da [redacted] a [redacted]

- Atto di trasferimento sede sociale del Notaio [redacted] di Milano del 10/12/2003 Rep. 40340/6094 trascritto a Padova il 08/05/2004 RG 20425 RP 12545 da [redacted] a [redacted]

- Atto di compravendita del Notaio [redacted] di Corbetta (MI) del 24/09/2003 Rep. 109282 trascritto a Padova il 24/10/2003 RG 46298 RP 28805 da [redacted] a [redacted]

[REDACTED]
- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio [REDACTED]
[REDACTED] di Firenze del 29/12/2002 Rep. 10364 trascritto a Padova il 28/01/2003 RG
4067 RP 2641 da [REDACTED]

7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

7.1 Autorizzazioni edilizie:

Si riporta di seguito l'elenco delle pratiche edilizie citate nell'atto di costituzione di fondo immobiliare chiuso a rogito del Notaio [REDACTED] di Milano del 28/11/2006 Rep. 2385, con la precisazione che sarà onere del futuro aggiudicatario procedere ad eventuali e più approfonditi accertamenti, anche in merito alla regolarità urbanistica/edilizia delle unità oggetto di stima.

URBANISTICA

Si precisa:

a) che il fabbricato è stato edificato in data anteriore all' 1 Settembre 1967 e precisamente in dipendenza delle seguenti provvedimenti rilasciati/richiesti al Comune di Padova:

- n° 1806/49706 del 1/4/1964 - Licenza di costruzione;
- n° 383/18665 del 23/06/1964 - Licenza in variante;
- n° 383/18665 del 7/12/1964 - Proroga della Licenza in variante;
- n° 383/18665 del 1°/07/1966 - Licenza in variante
- n° 40653 autorizzazione edilizia (installazione veranda)
- Concessione edilizia n. 961/83 del 05/08/1986;
- Concessione edilizia n. 961/83 del 07/02/1984;
- n° 7591/37 del 22/03/1967 - Autorizzazione di abitabilità.
- Dia n. 13/98 del 9/01/98
- Dia n. 1498 del 16 marzo 2001;
- Dia n. 1496/01 del 16 marzo 2001;
- Dia n. 2159 del 10/12/1998;
- Autorizzazione edilizia n. p.g. 57401 del 16/04/1993;
- Autorizzazione edilizia n. p.g. 59944 del 07/03/1991;
- Autorizzazione edilizia n. 131 p.g. 9640 del 13/08/1987;
- Autorizzazione edilizia n. p.g. 57401 del 16/04/1993;

b) che è stata presentata domanda di concessione in sanatoria in data 22 marzo 1986 n. 16481/86 di protocollo; il Comune di Padova ha provveduto a rilasciare concessione in sanatoria n° 9041 in data 13/02/1989.

c) domanda di concessione in sanatoria del 6 dicembre 2004:

- n. 7594 Protocollo numero 2004-0317794 progressivo 36, oblazione interamente pagata in data 3 dicembre 2004 per Euro 516,00 con bollettino n. 80 uff. postale 611 ed in data 6 dicembre 2004 per Euro 25,80, con bollettino n. 18 ufficio postale 795 (oneri concessori non dovuti);
- n. 7668 Protocollo numero 2004-0317909 progressivo 35, oblazione interamente pagata in data 3 dicembre 2004 per Euro 516,00 con bollettino n. 80 uff. postale 611 ed in data 6 dicembre 2004 per Euro 25,80, con bollettino n. 18 ufficio postale 795;
- n. 7662 Protocollo numero 2004-0317898 progressivo 34, oblazione interamente pagata in data 3 dicembre 2004 per Euro 516,00 con bollettino n. 75 uff. postale 38/115 e in data 3 dicembre 2004 per Euro 25,80, con bollettino n. 74 ufficio postale 38/115 (oneri concessori non dovuti);
- n. 7640 Protocollo numero 2004-0317869 progressivo 32, oblazione interamente pagata in data 3 dicembre 2004 per Euro 516,00 con bollettino n. 20 uff. postale 38/115 e in data 3 dicembre 2004 per Euro 25,80, con bollettino n. 19 ufficio postale 38/115 (oneri concessori non dovuti);
- n. 7633 Protocollo numero 2004-0317855 progressivo 31, oblazione interamente pagata in data 3 dicembre 2004 per Euro 516,00 con bollettino n. 47 uff. postale 38/115 e in data 3 dicembre 2004 per Euro 25,80, con bollettino n. 79 ufficio postale 38/115 (oneri concessori non dovuti);
- n. 7598 Protocollo numero 2004-0317802 progressivo 27, oblazione interamente pagata in data 3 dicembre 2004 per Euro 516,00 con bollettino n. 24 uff. postale 38/115 e in data 3 dicembre 2004 per Euro 25,80, con bollettino n. 23 ufficio postale 38/115 (oneri concessori non dovuti);
- n. 7679 Protocollo numero 2004-0317926 progressivo 25, oblazione interamente pagata in data 3 dicembre 2004 per Euro 516,00 con bollettino n. 30 uff. postale 38/115 e in data 3 dicembre 2004 per Euro 25,80, con bollettino n. 29 ufficio postale 38/115 (oneri concessori non dovuti);
- n. 7682 Protocollo numero 2004-0317935 progressivo 24, oblazione interamente pagata in data 3 dicembre 2004 per Euro 516,00 con bollettino n. 40 uff. postale 38/115, in data 3 dicembre 2004 per Euro 306,00 con bollettino n. 14 ufficio postale 38/115, in data 3 dicembre 2004 per Euro 25,80 bollettino n. 39 ufficio postale 38/115, in data 3 dicembre 2004 per Euro 30,60 con bollettino n. 48 ufficio postale 38/133, oneri concessori dovuti per Euro 217,26 interamente pagati in data 3 dicembre 2004 con bollettino n. 66 ufficio postale 38/115;
- n. 7698 Protocollo numero 2004-0317960 progressivo 19, n. 7713 oblazione interamente pagata in data 3 dicembre 2004 per Euro 322,00 con bollettino n. 16 uff. postale 38/115 e in data 3 dicembre 2004 per Euro 32,20, con bollettino n. 45 ufficio postale 38/133 oneri concessori dovuti per Euro 228,62 interamente pagati in data 3 dicembre 2004 con bollettino n. 69 ufficio postale 38/115;
- n. 7647 Protocollo numero 2004-0317875 progressivo 17, oblazione interamente pagata in data 3 dicembre 2004 per Euro 516,00 con bollettino n. 60 uff. postale 38/115 e in data 3 dicembre 2004 per Euro 25,80, con bollettino n. 59 ufficio postale 38/115 (oneri concessori non dovuti);
- n. 7713 Protocollo numero 2004-0318001 progressivo 16, oblazione interamente pagata in data 3 dicembre 2004 per Euro 516,00 con bollettino n. 58 uff. postale 38/115, in data 3 dicembre 2004 per Euro 25,80, con bollettino n. 57 ufficio postale 38/115, in data 6 dicembre 2004 per Euro 307,00 con bollettino n. 20 ufficio postale 38/380, in data 6 dicembre 2004 per Euro 30,70 con bollettino n. 21, ufficio postale 38/380, oneri concessori dovuti per Euro 217,97 interamente pagati in data 6 dicembre 2004 con bollettino n. 19 ufficio postale 38/380;
- n. 7715 Protocollo numero 2004-0318014 progressivo 15, oblazione interamente pagata in data 3 dicembre 2004 per Euro 516,00 con bollettino n. 36 uff. postale 38/115 e in data 3 dicembre 2004 per Euro 25,80, con bollettino n. 35 ufficio postale 38/115 (oneri concessori non dovuti);
- n. 7716 Protocollo numero 2004-0318017 progressivo 13, oblazione interamente pagata in data 3 dicembre 2004 per Euro 516,00 con bollettino n. 46 uff. postale 38/115, in data 3 dicembre 2004 per Euro 25,80, con bollettino n. 45 ufficio postale 38/115 (oneri concessori non dovuti);
- n. 7718 Protocollo numero 2004-0318022 progressivo 11, oblazione interamente pagata in data 3 dicembre 2004 per Euro 317,00 con bollettino n. 10 uff. postale 38/115, in data 3 dicembre 2004 per Euro 31,70, con bollettino n. 43 ufficio postale 38/115 oneri concessori dovuti per Euro 225,07 interamente pagati in data 3 dicembre 2004 con bollettino n. 71 ufficio postale 38/115;
- n. 7707 Protocollo numero 2004-0317985 progressivo 10, oblazione interamente pagata in data 3 dicembre 2004 per Euro 314,00 con bollettino n. 12 uff. postale 38/115, in data 3 dicembre 2004 per Euro 31,40, con bollettino n. 50 ufficio postale 38/133 oneri concessori dovuti per Euro 222,94 interamente pagati in data 3 dicembre 2004 con bollettino n. 77 ufficio postale 38/115;
- n. 7704 Protocollo numero 2004-0317977 progressivo 9, oblazione interamente pagata in data 3 dicembre 2004 per Euro 516,00 con bollettino n. 49 uff. postale 38/115 e in data 3 dicembre 2004 per Euro 25,80, con bollettino n. 48 ufficio postale 38/115 (oneri concessori non dovuti);
- n. 7630 Protocollo numero 2004-0317850 progressivo 6, oblazione interamente pagata in data 3 dicembre 2004 per Euro 516,00 con bollettino n. 64 uff. postale 38/115 e in data 3 dicembre 2004 per Euro 25,80, con bollettino n. 63 ufficio postale 38/115 (oneri concessori non dovuti);
- n. 7636 Protocollo numero 2004-0317857 progressivo 5 oblazione interamente pagata in data 3 dicembre 2004 per Euro 516,00 con bollettino n. 78 uff. postale 38/115 e in data 3 dicembre 2004 per Euro 25,80, con bollettino n. 77 ufficio postale 38/115 (oneri concessori non dovuti);
- n. 7642 Protocollo numero 2004-0317871 progressivo 2 oblazione interamente pagata in data 3 dicembre 2004 per Euro 290,00 con bollettino n. 6 uff. postale 38/115 e in data 3 dicembre 2004 per Euro 29,00, con bollettino n. 46 ufficio postale 38/133 oneri concessori dovuti per Euro 205,90 interamente pagati in data 3 dicembre 2004 con bollettino n. 68 ufficio postale 38/115;
- n. 7655/04 Protocollo numero 2004-0317888 progressivo numero 1 oblazione interamente pagata in data 3 dicembre 2004 per Euro 516,00 con bollettino n. 18 uff. postale 38/115 e in data 3 dicembre 2004 per Euro 25,80, con bollettino n. 17 ufficio postale 38/115 (oneri concessori non dovuti).

7.2 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: Piano degli Interventi

Il bene ricade in ZTO B2: zone residenziali di completamento consolidate

Si dichiara la conformità urbanistica.

A. Descrizione: Quota di 1/1 di piena proprietà di tre locali ad uso magazzino posti al piano interrato e di una cantina di modestissime dimensioni inserita al nono ed ultimo piano di un più ampio complesso condominiale.

Trattasi di n. 3 locali ad uso magazzino ubicati al piano seminterrato e di una cantina di modestissime dimensioni inserita al nono ed ultimo piano di un più ampio complesso condominiale collocato in Piazzale Alcide De Gasperi, la cui epoca di costruzione risale alla metà degli anni '60.

Nel dettaglio, il lotto si compone di n. 2 unità collocate nella zona est del piano seminterrato, tra loro comunicanti mediante un'apertura interna e di un terzo magazzino ubicato ad ovest.

L'accesso al piano seminterrato avviene dal civico 51/bis mediante apposita rampa ad uso pedonale e carraio, attraverso la quale è possibile fruire della corsia di manovra/camminamento dove si trovano i portoni di ingresso ai beni oggetto di stima.

Diversamente, accedendo dal civico 65, mediante il vano scala condominiale o l'ascensore è possibile raggiungere il nono piano dell'edificio, al cui interno è racchiusa una piccola cantina collocata all'estremo est del sottotetto.

Tutte le unità oggetto di stima si presentano dotate del solo impianto elettrico, le cui condizioni dovranno essere verificate ed eventualmente adeguate alle vigenti norme in materia da parte di una ditta specializzata.

Le finiture interne, tipiche dei locali ad uso accessorio, constano di pareti intonacate e dipinte e di pavimenti in getto di cemento, con eccezione della cantinetta, la quale presenta una pavimentazione rivestita con piastrelle in graniglia.

La superficie esterna lorda parametrata complessiva del lotto, calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione risulta pari a 128,00 mq ed è così suddivisa:

sub. 251: 13,00 mq

sub. 258: 65,00 mq

sub. 259: 46,00 mq

sub. 237: 4,00 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si adotta il metodo sintetico comparativo (MCA – Market Comparison Approach), basato sul raffronto con altri beni simili dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato.

Nella stima del bene si considerano le caratteristiche estrinseche (relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere ed alla zona in particolare in cui è ubicato il fabbricato) ed intrinseche (proprie del fabbricato, che riguardano la sua tipologia, le sue dotazioni, l'età, il suo stato di conservazione ed efficienza), inoltre, si tiene in considerazione la situazione contingente del mercato immobiliare, con particolare riferimento al territorio ove ricade il cespite.

Per l'applicazione del metodo si sono effettuate specifiche ricerche di settore, con particolare riferimento ad *asking price* come da norma UNI 11612:2015 par. 4.1 ed a tal riguardo si sono adottati i seguenti comparabili:

- Atto di compravendita del Notaio ██████████ di Padova del 22/05/2024 Rep. 148901 avente ad oggetto un'unità immobiliare ad uso cantina sviluppantesi al piano interrato, facente parte del complesso immobiliare a destinazione commerciale – direzionale – residenziale sito nel Comune di Padova, Piazza Alcide De Gasperi, ██████.

Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda ai tabulati prodotti in allegato al presente elaborato.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

A. Valutazione immobile

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Complessivo (€)
Locali di deposito	128,00	47.252,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi	€ 7.087,80
Spese di regolarizzazione catastale	€ 1.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore quota immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 39.164,20
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 39.000,00



Allegati:

- documentazione catastale
- atti di provenienza
- documentazione fotografica
- tabulato di stima immobile

23 Dicembre 2024

L' Esperto alla stima

Ing. Enrico Zambon

		Liquidatore	
Perito	ZAMBON ENRICO	Iscr. Albo prof.	

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1				Soggetto
Provincia	Padova				Padova
Comune	Padova				Padova
Indirizzo	Piazza De Gasperi				Piazza De Gasperi 51bis
Zona	Semicentrale				Semicentrale
Origine del dato	Documentazione				
* Data (mesi) (n)	7				
Disponibilità	Libero				Libero
Anno di costr./ristruttur.	1967				1967
Stato manutenz. fabbricato	Medio				Medio
Stato manutenz. unità imm.	Medio				Minimo
Dotazione impiantistica	Minimo				Minimo
* N° servizi igienici	0				0
* Livello piano (n)	0				0
* Ascensore	Presente				Presente
* Balconi/Terrazze (mq)	0				0
* Depositi/Magazzini (mq)	0				0
* Box/P.Auto Cop. (mq)	0				0
* P.Auto Esterni (mq)	0				0
* Altri Accessori (mq)	0				0
* Aree Esterne (mq)	0				0
* Sup. principale (mq)	15				232,1
* Prezzo	€ 5.000				X
Sconto (eventuale)	0%				
Prezzo scontato	€ 5.000				

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto
Prezzo (€)	€ 5.000	€ 0	€ 0	X
Data (mesi) (n)	7			
Sup. principale (mq)	15			232,1
Balcone (mq)	0			0
Depositi/Magazzini (mq)	0			0
Box/P.Auto Cop. (mq)	0			0
P.Auto Esterni (mq)	0			0
Altri Accessori (mq)	0			0
Aree Esterne (mq)	0			0
Dotazione impiantistica (n)	1			1
Servizi igienici (n)	0			0
Ascensore (0-1)	1			1
Livello Piano (n)	0			0
Stato manutenz. Un. (n)	2			1
Stato manutenz. Fab. (n)	2			2

Sup. commerciale (mq)	15			232,1	
Prezzo marginale sup. prin.	Minimo	€ 333	Data	Riv. annua	2,00%

Servizi Igienici	Costo (C)	€ 0
	Vita utile (n)	20
	Vetustà (t)	19

Dotazione impiantistica	Costo (C)	€ 300
	Vita utile (n)	20
	Vetustà (t)	19

Livello piano	Coeff. piano	1,00%
---------------	--------------	-------

Ascensore del soggetto	Presente
------------------------	----------

Stato manutenzione Un.	Costo al mq. x liv.	€ 130
------------------------	---------------------	-------

Stato manutenzione Fabb.	Costo al mq. x liv.	€ 150
--------------------------	---------------------	-------

Balconi/Terrazze	Index Mercantile	30%
------------------	------------------	-----

Depositi/Magazzini	Index Mercantile	50%
--------------------	------------------	-----

Box/P.Auto Cop.	Index Mercantile	50%
-----------------	------------------	-----

P.Auto Esterni	Index Mercantile	10%
----------------	------------------	-----

Altri Accessori	Index Mercantile	50%
-----------------	------------------	-----

Area ESTERNA	€/mq	€ 3
--------------	------	-----

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	€ 8	€ 0	€ 0
-----------------	-----	-----	-----

Sup. principale	€ 333				
Balcone	€ 100				
Depositi/Magazzini	€ 167				
Box/P.Auto Cop.	€ 167				
P.Auto Esterni	€ 33				
Altri Accessori	€ 167				
Aree Esterne	€ 3				
Dotazione impiantistica (n)	€ 15				
Servizi igienici (n)	€ 0				
Livello Piano (n)	€ 50				
Stato manutenz. Un. (n)	€ 130				
Stato manutenzione Fabb.	€ 150				

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	€ 58				
Sup. principale (mq)	€ 72.367				
Balcone (mq)	€ 0				
Depositi/Magazzini (mq)	€ 0				
Box/P.Auto Cop. (mq)	€ 0				
P.Auto Esterni (mq)	€ 0				
Altri Accessori (mq)	€ 0				
Aree Esterne (mq)	€ 0				
Dotazione impiantistica (n)	€ 0				
Servizi igienici (n)	€ 0				
Livello Piano (n)	€ 0				
Stato manutenz. Fab. (n)	€ 0				
Stato manutenz. Un. (n)	-€ 30.173				

Prezzi aggiustati finali	€ 47.252				
---------------------------------	-----------------	--	--	--	--

Peso dei comparabili	100%	0%	0%		
-----------------------------	-------------	-----------	-----------	--	--

Massimo	€ 47.252
Minimo	€ 47.252
Divergenza	0,00%

100%

Valore del soggetto (€)	47.252
--------------------------------	---------------

Valore di mercato unitario (€/mq)	204
--	------------