



PERIZIA DI STIMA
Eurohat New Srl
FALLIMENTO

N. istanza: 004 del 07/05/2018

Curatore: Dott. Roberto Scotton

Giudice Delegato: Dott.ssa Manuela Elburgo

Procedura: Eurohat New Srl (27/2018)

INDICE SINTETICO:

| | |
|---|----|
| 1. PREMESSA | 2 |
| 2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE GENERALE | 2 |
| 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE | 3 |
| 4. DESCRIZIONE TECNICA E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE | 5 |
| 5. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA | 7 |
| 6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE | 7 |
| 7. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE | 9 |
| 8. VINCOLI ED ONERI GIURICI GRAVANTI SUI BENI | 10 |
| 9. DISPONIBILITA' DEL BENE | 10 |
| 10. GIUDIZIO DI STIMA | 11 |
| ELENCO ALLEGATI | 15 |

Sabrina Meneghello

architetto

PERIZIA DI STIMA

Curatore: Dott. Roberto Scotton
Giudice Delegato: Dott.ssa Manuela Elburgo
Procedura: Eurohat New Srl (27/2018)

N. istanza: 004 del 07/05/2018

1. PREMESSA

In data il Sig. dott. Roberto Scotton curatore fallimentare dell'immobile oggetto di stima, Commercialista - Revisore Legale con sede in Padova, via Pietro Bembo n. 82, cf. SCTRRT70L20L736M, ha incaricato la sottoscritta Sabrina Meneghello, architetto libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n. 1631, con studio in Via Rolando n. 141 Piazzola sul Brenta (PD) cap. 35016, cf. MNGSRN71M48B564R ad eseguire una perizia di stima per attribuirne il più probabile valore di mercato all'immobile intestato alla Ditta EUROHAT NEW SRL sito nel Comune di Padova (PD), Via Portogallo n. 11 int. 29, 35127 Padova

2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E DESCRIZIONE GENERALE

(allegato 1, 2)

L'immobile oggetto di stima si trova in zona industriale a Padova (PD) all'interno del CENTRO GROSSISTI PADOVA, si tratta di un immobile commerciale di 1.500,00 mq circa facente parte di un complesso di costruzioni commerciali suddivisi in n.4 comparti realizzati su progetto di cui alla Licenza edilizia n. 744/297931/1983 del 09.07.1984, n. 744/297931/1983 del 15.05.1986, n. 744/297931/1983 del 24.03.1987. Successiva richiesta di abitabilità n. 149/1986 prot. n. 41005/1986.

L'immobile oggetto di valutazione è inserito nel corpo denominato 'b' in tutte le planimetrie di progetto acquisite dall'accesso agli atti.

Si tratta di un capannone in cemento armato realizzato con tecnologia prefabbricata, non isolato ma facente parte di un complesso più ampio. L'unità di riferimento è di testa lato est.

La struttura a pilastri prefabbricati con capitello superiore trapezoidale presenta campate dell'ampiezza di 12,00 mt x 24,00 mt. con sovrastanti travi prefabbricate in cemento armato a 'I' e copertura tipo Variant con lucernari a nastro sulla copertura. Le chiusure perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati.

Ogni comparto ed attività commerciale del blocco 'b' si caratterizza per suddivisione nord-sud disponendosi in modo parallelo occupando uno o più moduli da 24,00 mt determinati dalle pilastrate.

La Ditta EUROHAT NEW SRL all'interno 29 di Via Portogallo n. 11 a Padova, occupa una superficie in pianta di 24,00 mt x 60,00 mt. per una superficie di circa 1.440,00 mq. L'altezza utile dichiarata è di 5,00 mt. ed il piano di calpestio risulta posto a +50 cm. rispetto alla quota media dei piazzali circostanti adibiti a parcheggio e area di manovra per mezzi leggeri e pesanti.

La struttura risulta destinata ad attività commerciale con una porzione adibita ad uffici e servizi igienici sulla parete Sud. Nell'ultimo progetto di variante depositato al Comune C.E. n. 744/1983 variante in c.o. del 15/05/1986, rimane la compartimentazione dei due magazzini commerciali, Magazzino 'A' e Magazzino 'B' divisi da una parete taglia fuoco e un locale CT e viene riportata una diversa distribuzione degli uffici.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(allegato 3, 4)

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – Servizi Catastali, del 28/08/2018 è risultato che gli immobili di proprietà della Ditta EUROHAT NEW SRL sito nel Comune di Padova (PD), Via Portogallo n. 11 int. 29, 35127 Padova sono così censiti:

NCEU: - foglio n. 150, mapp. 479 categoria D/8 Rendita Euro 6.713,94

VIA PORTOGALLO n. 11 piano: T interno: 29; Variazione del 17/07/2013 protocollo n. PD0267276 in atti dal 17/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.217115.1/2013)

EUROHAT NEW S.R.L. con sede in PADOVA 02216110284* (1) Proprieta' per I/1

- foglio n. 150 mapp. 884 sub 3 categoria C/1 classe 3

consistenza 132 m² sup.Totale: 138 m² Rendita Euro 2.011,08

VIA PORTOGALLO n. 11 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2018 protocollo n.

PD0128841 in atti dal 01/08/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 64180.1/2018)

EUROHAT NEW S.R.L. con sede in PADOVA 02216110284* (1) Proprieta' per 4065/100000

- foglio n. 150 mapp. 884 sub 4 categoria C/2 classe 3

consistenza 15 m² sup.Totale: 18 m² Rendita Euro 32,54

VIA PORTOGALLO n. 11 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2018 protocollo n.

PD0128841 in atti dal 01/08/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 64180.1/2018)

EUROHAT NEW S.R.L. con sede in PADOVA 02216110284* (1) Proprieta' per 4065/100000

- foglio n. 149 (150) mapp. 814 categoria D/8 Rendita Euro 156,00

VIA PORTOGALLO n. 11 piano: T interno: 55; Variazione del 24/06/2013 protocollo n. PD0171957 in

atti dal 24/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 125700.1/2013)

EUROHAT NEW S.R.L. con sede in PADOVA 02216110284* (1) Proprieta' per 4065/100000

Dalla Visura Catastale del 28/08/2018

- Sono stati altresì rilevati al catasto una serie di altri immobili ascritti alla proprietà EUROHAT NEW S.R.L. con sede in PADOVA 02216110284* che dagli atti notarili risultano, invece essere già stati oggetto di cessione da parte della Ditta in epoca non recente, e pertanto non verranno riportati tra gli immobili periziati. Tuttavia sono in atto delle verifiche al fine di aggiornare correttamente le volture relative alla trascrizione delle reali proprietà immobiliari.

Sempre dalla Visura Catastale del 28/08/2018 risultano i seguenti mappali al catasto terreni, ascrivibili all'attuale viabilità ed aiuole (bcnc), pertanto da considerarsi 'relitti' di frazionamenti anch'essi da verificare al fine della corretta trascrizione delle reali proprietà immobiliari.

NCEU:- foglio n. 149 mapp. 362 semin/arbor superfie 8 m² Reddito dominicale €. 0,04 Agrario

€. 0,04 FRAZIONAMENTO del 26/07/1983 in atti dal 28/01/1985 (n. 531

EUROHAT NEW S.R.L. con sede in PADOVA 02216110284* (1) Proprieta' per 4065/100000





NCEU:- foglio n. 149 mapp. 365 semin/arbor superfie 390 m2 Reddito dominicale €. 1,22
Agrario €. 1,51 FRAZIONAMENTO del 26/07/1983 in atti dal 28/01/1985 (n. 531

EUROHAT NEW S.R.L. con sede in PADOVA 02216110284* (1) Proprieta` per 4065/100000

Confini:

- Lato Nord, strada di scorrimento interno e parcheggi, più a nord Corso Stati Uniti, pertinenze insistenti su fg. 150 mapp. 884
- Lato Est, strada di scorrimento interno con doppio senso di marcia, pertinenze insistenti su fg. 150 mappa. 884
- Lato Ovest, altra proprietà confinante e contigua attività commerciale, fg. 150 mapp. 478
- Lato Sud piazzale adibito a parcheggio e area di manovra, , pertinenze insistenti su fg. 150 mapp. 884

4. DESCRIZIONE TECNICA E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE

(allegato 5)

Come si evince dalla documentazione allegata e da quanto rilevato sul posto si procede alla seguente valutazione tecnica:

Le pavimentazioni interne sono realizzate uniformemente da materiale ceramico colore chiaro su entrambe i magazzini, mentre all'esterno sono presenti marciapiedi e aree di parcheggio e manovra realizzati in asfalto con cordonate di perimetrazione in cls.

- Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento radiante a soffitto, di condizionamento, idrico e fognante, elettrico e antincendio oltre ad impianto di allarme, con regolari nulla osta e certificati, allegati alla documentazione inerente l'agibilità, di fatto risalenti all'anno 1986-1987.
- L'immobile dal punto di vista strutturale si presenta a vista in buono stato di conservazione delle strutture portanti realizzate con elementi prefabbricati in cemento armato, sia verticali (pilastri e pareti) che orizzontali (travi e copertura), non si rilevano fenomeni di fessurazione significativi.

- Invece, la pavimentazione del Magazzino 'A' presenta uno stato di degrado e deformazione di indicativo impatto visivo oltre che strutturale del materiale. Si può ritenere che il danno derivante da questa deformazione del pavimento, che risulta anche di pericolo ai fini della sicurezza dell'immobili per quanto riguarda il calpestio della superficie, è dovuto con molta probabilità alla mancanza dei giunti di dilatazione sulla pavimentazione e massetto qualora ci fosse (in alternativa le piastrelle sarebbero state incollate direttamente sul pavimento industriale in c.a. del magazzino), che hanno comportato nel tempo il fessurarsi e l'incrinarsi di intere fasce di piastre per mancanza di capacità elastica e di dilatazione stessa insita delle caratteristiche tecniche di tutte queste pavimentazioni industriali. Sarebbe necessaria una verifica degli strati sottostanti per capire se questo quadro fessurativo interessa solo la parte superiore o anche gli strati del massetto e di getto sottostanti. Si allega a tal fine congrua documentazione fotografica.

Trattasi di un **VIZIO** piuttosto significativo per l'immobile, tale da inficiarne l'abitabilità per oggettivi problemi di sicurezza e impedimento al normale calpestio delle superfici soggette da queste deformazioni. I costi di un eventuale adeguamento e risanamento di questo vizio per poter mettere sul mercato l'immobile in condizioni di accessibilità adeguate vengono di seguito stimate assumendo come area che necessita di tempestivo intervento quella relativa al Magazzino denominato 'A':

Superficie stimata di circa $36,00 \times 24,00 \text{ mt.} = 864 \text{ mq.}$

Lavori di, demolizione e rimozione delle piastrelle e del massetto sottostante e scarica, nonché realizzazione di nuovo massetto regolarmente giuntato e posa con adeguata colla della nuova pavimentazione anch'essa giuntata costo al mq. 80,00 euro.

a) *L'intervento potrà ammontare complessivamente ad : $864 \times 80 =$ €. 70.000,00 (Euro settantamila/00) arrotondato*

- Se fosse opportuno intervenire su tutto l'immobile per omogeneità dei lavori o per altri vizi occulti i costi potrebbero essere di:

b) L'intervento potrà ammontare complessivamente ad : $1400 \times 80 = \text{€ } 112.000,00$ (Euro centododicimila/00) arrotondato

5. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

(allegato 6)

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico settore edilizia privata del Comune di Padova, sono stati rilevati i seguenti atti e titoli edilizi che hanno permesso la realizzazione del Fabbricato:

- Concessione edilizia N.744/1983 prot. n. 27931 rilasciata il 09/07/1984 per la Nuova Costruzione di n. 4 capannoni a destinazione d'uso commerciali per il CENTRO GROSSISTI PADOVA
- Variante in Corso d'opera alla Concessione edilizia N.744/1983 prot. n. 27931 rilasciata il 15/05/1986 e 24/03/1987
- Richiesta di abitabilità n. 149/1986 rif. Prot. n. 41005/1986 rilasciata il 31/07/1987

6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

(allegato 7)

A seguito di sopralluoghi effettuati in data 12.06.2018 e 03.09.2018 di cui segue l'analisi e la descrizione delle opere e ripartizioni rilevate sul posto che non risultano dalle pratiche edilizie consultate presso l'UTC del Comune di Padova, le stesse vengono documentate dalle fotografie allegate insieme alla planimetria che evidenzia le difformità edilizie:

Si distinguono di seguito gli abusi sanabili, dagli abusi non sanabili tramite regolare pratica edilizia in sanatoria.

ABUSI SANABILI:

(allegato 8)

1. Diversa distribuzione degli spazi e delle geometrie in pianta della Zona Uffici prospiciente l'ingresso del magazzino commerciale (1). Distribuzione difforme dall'ultimo stato autorizzato Concessione edilizia N.744/1983 prot. n. 27931 rilasciata il 15/05/1986 e 24/03/1987, ma tuttavia sanabili trattandosi di opere interne. Anche il portone di collegamento fra il magazzino denominato 'A' e

magazzino denominato 'B' si trova in posizione difforme rispetto allo stato autorizzato, anch'esso sanabile (2).

2. Struttura a soppalco colore giallo/viola che si sviluppa sull'angolo nord/est per una superficie in pianta di circa 90,00 mq. così come al piano primo soppalcato. Trattasi di struttura leggera in alluminio con scala di accesso al piano soppalcato sul lato nord, solaio in lamiera grecata e pareti di chiusura realizzate in cartongesso. Tale spazio è stato ricavato nel Magazzino 'B' e fungeva verosimilmente da magazzino e spazio di lavoro modelli e spogliatoio. Il piano soppalco è privo di copertura e risulta illuminato dai lucernari presenti in copertura. Tale struttura poggia direttamente sulla pavimentazione del magazzino. Tali locali risultano bui e malamente illuminati dalla luce naturale (1.SOPPALCO).
3. Ufficio realizzato sull'angolo nord/ovest del magazzino commerciale denominato 'B', della superficie in pianta di circa 22,00 mq. L'ufficio è realizzato con struttura leggera, pareti divisorie per uffici, senza soffitto e presa di luce/areazione naturali (2.UFFICIO).

Trattasi di abusi e difformità sanabili la cui pratica edilizia di sanatoria, per la diversa distribuzione interna degli spazi e realizzazione di ripartizioni con ricavo di superficie utili aggiuntive al piano primo, dovrà tenere conto di valutare la giusta destinazione d'uso anche in base ai parametri illuminotecnici e ventilanti di norma da rispettare, il costo di tale sanatoria comprensiva di oneri e costi catastali, previa verifica c.o. l'ufficio edilizia privata del Comune di Padova, *potrà ammontare complessivamente ad € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)*

ABUSI NON SANABILI:

(allegato 9)

4. Struttura costruita all'esterno della parete nord dell'edificio non risulta presente nelle piante e nei prospetti dell'ultima variante urbanistica presentata al Comune. Della stessa non sono state rilevate agli atti altre pratiche presentate dalla Ditta oltre a quelle estratte ai fini del conseguimento del certificato dell'abitabilità.



La struttura misura in pianta 17,00x6,00 mt. per una superficie complessiva di 102 mq. ed una altezza media di 3,65 mt. il cui volume risulta essere di circa 372,30 mc. (3.CAPANNONE).

Si tratta di una struttura intelaiata in acciaio, con pilatri e arcarecci, rivestiti da pannelli sandwich. Il capannone è accostato alla parete Nord, realizzato sotto la quota massima utile dell'altezza del capannone, si trova in prossimità di una via d'esodo e di un portone, dove è visibile anche una porzione di marciapiede perimetrale del fabbricato. Risulta evidente che lo stesso fosse stato realizzato in funzione di un'esigenza, magari, temporanea della Ditta.

Trattasi di difformità edilizia non sanabile in quanto sono realizzati superfici e volumi privi di qualsiasi titolo edilizio che comportano aumento del volume urbanistico non concesso e non conforme con alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (art. 36 d.p.r. 380/2001 e d.lgs. n. 301 del 2002), che non possono essere pertanto sanati, pertanto si suppone che il capannone dovrà essere demolito con costi che potranno ammontare complessivamente ad € 10.000,00 (Euro quindicimila/00)

7. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

- L'immobile di proprietà censito al foglio n. 150, mapp. 479 è classificato in categoria D/8 ed è sviluppato su un unico piano di h. utile 5,00 mt. e si suddivide in:

AREA ESPOSITIVA: $24 \times 60,60 = 1.454,40 - 110,00 =$ circa sup.Tot.1.344,40 mq.

ZONA A UFFICI: circa sup.Tot. 110,00 mq.

Complessivi 1.454,40 mq.

Quota di Proprietà per 1/1

(allegato 10)

ALTRI IMMOBILI DI USO COMUNE: PARTI COMUNI

- L'immobile di proprietà censito al foglio n. 150 mapp. 884 sub 3

LOCALE USO BAR, SALA RIUNIONI E SERVIZI: circa sup.Tot. 138 mq.

Quota di Proprietà per 4065/100000

- L'immobile di proprietà censito foglio n. 150 mapp. 884 sub 4

LOCALE USO CABINA ENEL:

circa sup.Tot. 18 mq.

Quota di Proprietà per 4065/100000

- L'immobile di proprietà censito foglio n. 149 mapp. 814 è classificato in categoria categoria D/8

INGRESSO A MAGAZZINO COMMERCIALE:

circa sup.Tot. 20 mq. Quota di

Proprietà per 4065/100000

8. VINCOLI ED ONERI GIURICI GRAVANTI SUI BENI

(allegato 11)

Da ispezione effettuata in data 04/09/2018 n. PD 407952/3 del 2018, presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare – si è ottenuto un elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico in cui è presente la Ditta: EUROHAT NEW S.R.L. con sede in PADOVA 02216110284

Dall'elenco ottenuto risulta quanto segue di seguito in estratto e poi allegato per intero (allegato 11)

su immobili sopra identificati al paragrafo 3:

NCEU: - foglio n. 150, mapp. 479 categoria D/8 Rendita Euro 6.713,94

EUROHAT NEW S.R.L. con sede in PADOVA 02216110284* (1) Proprieta` per 1/1

- foglio n. 150 mapp. 884 sub 3 categoria C/1 classe 3

EUROHAT NEW S.R.L. con sede in PADOVA 02216110284* (1) Proprieta` per 4065/100000

- foglio n. 150 mapp. 884 sub 4 categoria C/2 classe 3

EUROHAT NEW S.R.L. con sede in PADOVA 02216110284* (1) Proprieta` per 4065/100000

- foglio n. 149 mapp. 814 categoria D/8 Rendita Euro 156,00

EUROHAT NEW S.R.L. con sede in PADOVA 02216110284* (1) Proprieta` per 4065/100000

9. DISPONIBILITA' DEL BENE

Ai fini della disponibilità dell'unità immobiliare appresa da curatore fallimentare dott. Roberto Scotton, la struttura è libera anche se al suo interno sono ancora presenti rimanenze di magazzino e/o attività che

devono essere inventariate, oltre ad una serie di faldoni e documenti d'archivio che sembrano appartenere non solo all'attività fallita ma anche di indirizzo personale.

10. GIUDIZIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello oggetto di stima.

Il criterio è quello di prendere a riferimento prezzi di mercato di beni che presentano caratteristiche simili espressi in termini di parametro al mq. commerciale, considerando immobili assimilabili per ubicazione, caratteristiche costruttive, consistenza, destinazione, e altro.

Sono altresì considerate:

a) Le caratteristiche intrinseche dell'immobile descritte nell'analisi dello stesso anche a seguito di giusti sopralluoghi, quindi:

- Tipo di costruzione;
- Livello di finiture;
- Caratteristiche architettoniche, compositive e ambito in cui l'immobile si inserisce;
- Le altezze utili degli ambienti;
- La destinazione d'uso e la rispondenza dei locali allo scopo per cui sono stati progettati

b) Le caratteristiche estrinseche dell'immobile, quindi:

- Ubicazione, la prossimità e il collegamento coerentemente con la destinazione dell'immobile;
- L'efficienza dei servizi di zona;
- L'urbanizzazione della zona;

c) Le condizioni attuali di mercato, tenendo conto dell'andamento dei prezzi in generale nonché di altre circostanze caratterizzante la valutazione nel suo complesso.

L'immobile oggetto di valutazione presenta caratteristiche tipologiche ordinarie per caratteristiche e destinazioni d'uso, fa parte di un complesso molto più grande costituito da edifici del tutto o in parte simili se non uguali sia da punto di vista strutturale, sia per consistenza e destinazione d'uso trattandosi dell'area 'Centro Grossisti Padova'. Il Centro Grossisti Padova nasce nel 1985 circa ed è un'area dove si collocano n. 13 blocchi di capannoni ad uso commerciale, dotati di parcheggio, servizi di ristorazione sale riunioni e convegni. L'area fa parte della Zona Industriale di Padova, la più grande del nord-est. Una zona di notevole interesse commerciale, nonostante il grave periodo di depressione che vive il mercato immobiliare, trovandosi fra le più importanti vie di scorrimento e collegamento stradale e autostradale del nord Italia.

$$\Sigma \text{ val.} : \Sigma p = \text{val.x} : px$$

Da cui:

$$\text{val.x} = \frac{\Sigma \text{ val.}}{\Sigma p} * px$$

Dove:

$\Sigma \text{ val.} =$ somma dei recenti valori unitari fabbricati simili presi in esame e a confronto

$\Sigma p =$ somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili

$\text{val.x} =$ il valore di mercato unitario dei fabbricati presi in riferimento

$px =$ superficie oggetto di stima

10.1.1 PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Sono stati presi a campione n. 8 capannoni in vendita a destinazione d'uso commerciale in zona, con caratteristiche costruttive simili per tecnologia ed epoca di costruzione, ne risulta:

$\text{val.x} = \frac{13.988.000,00}{15.721}$ se ne determina un valore medio al mq. di circa **889,00 €/mq.**

15.721



A) Capannone Commerciale compreso uffici al piano terra

EUROHAT NEW S.R.L. con sede in PADOVA 02216110284* (1) Proprieta' per 1/1

val.x = 13.988.000,00 * 1.454,40 valore 889,00 €/mq. = €. 1.294.000,00
15.721

B) Locale ad uso Bar, Sala Riunioni e Servizi

EUROHAT NEW S.R.L. con sede in PADOVA 02216110284* (1) Proprieta' per 4065/100000

Valore stimato mq. 138 * 1.500,00 €/mq. = €. 207.000,00 quota = €. 8.415,00

C) Locale tecnico

EUROHAT NEW S.R.L. con sede in PADOVA 02216110284* (1) Proprieta' per 4065/100000

Valore stimato mq. 18 * 500,00 €/mq. = €. 9.000,00 quota = €. 365,00

Valore della Proprietà Immobiliare libera da di vizi e difformità = €. 1.302.780,00

Tuttavia come evidenziato nella perizia vi sono vizi e difformità urbanistiche, nonché condizioni pregiudizievoli evidenziate dalle visure fatte che inficiano il più probabile valore della Proprietà Immobiliare della Ditta EUROHAT NEW S.R.L. pertanto si ritiene di valutare gli immobili come di seguito evidenziato.

10.1.2 PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO FINALE

Dal valore stimato dell'immobile vengono detratte le valutazioni relative alla sanabilità e non sanabilità delle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi, i vizi e le incombenze finanziarie ricadenti sull'immobile che non risulta libero da ipoteche volontarie e giudiziarie.

Valore della Proprietà Immobiliare al netto delle detrazioni e riduzioni

| | | |
|---|---|---------------------|
| A Capannone Commerciale compreso uffici al piano terra | € | 1.294.000,00 |
| B Locale ad uso Bar, Sala Riunioni e Servizi | € | 8.415,00 |
| C Locale tecnico | € | 365,00 |
| Più probabile valore di stima del bene libero da persone e cose | € | 1.302.780,00 |

DETRAZIONI

| | | |
|--|----|-----------|
| a detrazione di cui al punto 4. della perizia | -€ | 70.000,00 |
| b detrazione di cui al punto 5. abusi sanabili | -€ | 25.000,00 |
| c detrazione di cui al punto 5. abusi non sanabili | -€ | 10.000,00 |
| detrazione per l'esistenza di formalità pregiudizievoli e loro | | |
| d cancellazione - 5% | -€ | 65.139,00 |

VALORE FINALE AL NETTO DELLE DETRAZIONI € **1.132.641,00**

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO € **1.132.500,00**

Valore della Proprietà Immobiliare al netto delle detrazioni e riduzioni

Seguono allegati

Piazzola sul Brenta 17 Gennaio 2019

Architetto Sabrina Meneghello



ALLEGATI:

- Allegato 1_punto 2 ident. immobile_foto;
- Allegato 2_punto 2 ident. immobile_progetti;
- Allegato 3_punto 3 ident. catastale Visura Eurohat New srl;
- Allegato 4_punto 3 ident. catastale _Estratto Foglio 150_con Planimetrie;
- Allegato 5_punto 4 descriz.tecnica_vizi;
- Allegato 6_punto 5 regolarità urb;
- Allegato 7_punto 6 verifica regolarità urb;
- Allegato 8_punto 6 verifica regolarità urb;
- Allegato 9_punto 6 verifica regolarità urb;
- Allegato 10_punto 7 determinazione sup. comm_parti comuni;
- Allegato 11_punto 8 visure conservatoria RR.II.;
- Allegato 12.Nomina estimatore;
- Allegato 13.carta d'identità dr. scotton roberto;
- Allegato 14.carta d'identità arch. meneghello sabrina;

UFFICIO DEL...
TRIBUNALE DI PADOVA

Verbale di asseverazione di perizia

L'anno 2019 addì 17 del mese di Gennaio avanti al sottoscritto cancelliere è personalmente comparso il perito Architetto Sabrina Meneghello nato a Campo San Martino il 08/08/1971 e residente a Piazzola sul Brenta (PD), in Via Rolando n.141 -35016, 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 proceduto all'espletamento dell'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il perito



Il Cancelliere



RG 268



VISTA AEREA



INGRESSO E ACCESSO ALL'IMMOBILE



FOTO ESTERNE



F.1

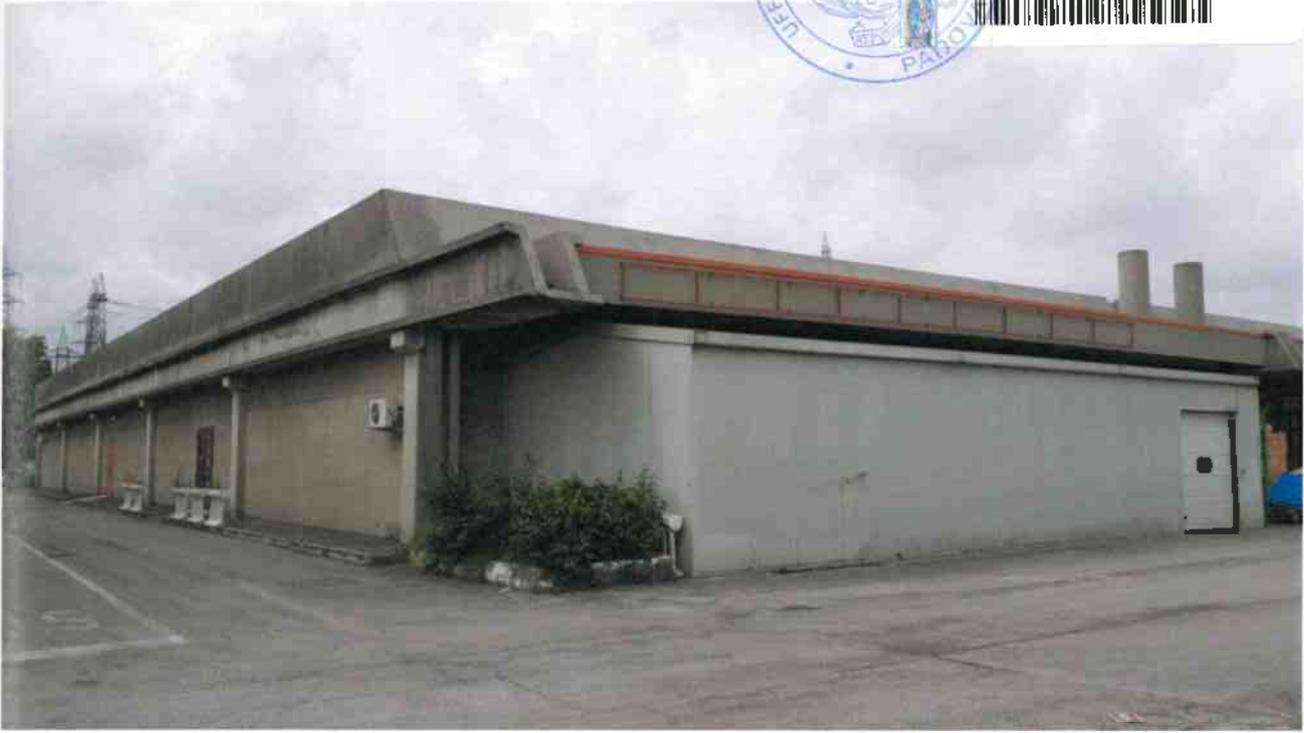


F.2





MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
€2,00
DUE/00
00012779 00001308 W16WZ001
00003117 17/01/2019 10:22:27
4578-00087 5C57COA3A1E10480
IDENTIFICATIVO : 01152081480268



F.3



F.4