

Amministrazione straordinaria n. 1/2023
TRIBUNALE DI VENEZIA
SEZIONE I

WORK SERVICE GROUP S.P.A.,

C.F. 10260250963,

in persona del l. r. pro tempore, avente sede legale in Milano via Benvenuto Cellini
1, attiva nel settore della logistica integrata

ELABORATO PERITALE

**LOTTO 2- MAGAZZINO SITO NEL COMUNE DI
PADOVA, ALLA VIA DELLA CROCE ROSSA N. 9**



Tecnico Incaricato: Arch Michela Marchi

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n.1.403

Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1.463

con studio in Vicenza (Vicenza) C.trà G. Chinotto 18, 36100 Vicenza

telefono: +39 0444 543838

cellulare: +39 335 6100320

fax: +39 0444 543838

email: michela.architetto@libero.it





CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

Valutatore incaricato	MARCHI MICHELA	Redatta il	02/10/2024
Pratica numero	10-24		PADOVA
Regione	Veneto	Comune	
Provincia	PADOVA	Indirizzo	VIA DELLA CROCE ROSSA N. 9

RIEPILOGO VALUTAZIONE

Tipologia	MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO
Più probabile valore di mercato	TOTALE 251.468,32 € arrotondato a 251.400,00 €
Più probabile valore di PRONTO REALIZZO	<u>MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO</u>
	TOTALE 203.748,08 € arrotondato 203.700,00 €

Descrizione sintetica	UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA UN FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO-LOCALE DEPOSITO
-----------------------	--

"Giudizio" sulla _____
commerciabilità: **Normale**

NOTE

Legittimità edilizia	Sussistono difformità
Legittimità catastale	Sussistono difformità

**SCHEDA SINTETICA
E INDICE**

Diritto (cfr. pag. 19-24): 1/1 DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' in capo a: WORK SERVICE GROUP S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 10260250963

Bene (cfr. pag. 6-19): CORPO A) Unità immobiliare costituita da un fabbricato a destinazione magazzino adibito a locale deposito, con antistante portone d'ingresso area di manovra esterna comune;

Ubicazione (cfr. pag. 25-27): PADOVA (PD) via CROCE ROSSA, N. 9:

Stato (cfr. pag. 17): CORPO A) DISCRETO; (art.21 l.392-1978);

Lotti: Lotto 2;

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 19):

- CORPO A: Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/06/2024

COMUNE DI PADOVA – C.F. – Fg. 94 (ex Sez. D – Fg. 8)

m.n. 631 sub 21, zona cens. 2, Via della Croce Rossa n. 9, P.S1., Cat. C/2, cl. 7, mq. 341, sup. cat. tot. 356 mq. RC EURO 1.408,90 (già m.n. 309 sub 21)

Irregolarità/abusi (cfr. pag. 30-41): SI;

CONFORMITA' URBANISTICA/ EDILIZIA (cfr. pag.29):

Dalla verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile presso il Comune di PADOVA (PD), **risultano difformità** tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato in riferimento all' immobile (**NON CONFORME**).

CONFORMITA' CATASTALE (cfr. pag.37):

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di PADOVA (PD), **risultano NON conformi** rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle entrate di PADOVA.

VALORE DI MERCATO calcolato (cfr. pag. 71):

CORPO A) MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

251.468,32 € arrotondato a 251.400,00 €

VALORE DI PRONTO REALIZZO (cfr. pag. 72):

CORPO A) MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

203.748,08 € arrotondato 203.700,00 €

Vendibilità (cfr. pag. 72): buona la possibilità di vendita del bene analizzato, malgrado la rarefazione degli scambi dovuta alle note attuali difficoltà economiche del mercato immobiliare, causa aumenti tassi d'interessi per rilascio dei mutui;

Motivo (cfr.72): buone le caratteristiche intrinseche dell'immobile; buona l'ubicazione; DISCRETO lo stato di manutenzione e le finiture; impianti tecnologici DA VERIFICARE

FUNZIONALITA' E NORMATIVA VIGENTE; ottima accessibilità;

Pubblicità (cfr. pag. 72): on-line e riviste di settore;

Titolo di acquisto (cfr. pag. 44): **Atto compravendita;**

Oneri (cfr. pag. 42-43): **Si veda dettagli spese condominiali.**

Vincoli (cfr. pag.28-29-45-46): **SI VEDA anche CDU.**

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli (cfr. pag. 29)

N.B.

L'esperto precisa che:

- il CDU allegato ha validità un anno dalla data del rilascio e dovrà essere richiesto nuovamente nel caso scadessero i termini.**
- l'Ape, per tale immobile non è producibile, perché non rientra tra quelli soggetti a tale attestazione energetica secondo D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modifiche e integrazioni.**

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

1. Tecnico incaricato della perizia

La sottoscritta libera professionista arch. Michela Marchi, iscritta come all'Albo nazionale dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 35 e iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto, 18 di Vicenza.

2. INCARICO E INFORMAZIONI GENERALI

L'incarico è stato affidato nella procedura di amministrazione straordinaria della società WORK SERVICE GROUP S.P.A. in A.S. (P.Iva. 10260250963), in persona del Commissario Straordinario pro tempore Prof. Avv. Francesco Grieco, giusto decreto di nomina emesso dal MIMIT del 19 dicembre 2023 a seguito di decreto di apertura della procedura di Amministrazione Straordinaria emesso dal Tribunale di Venezia Sez. I in data 14 dicembre 2023, n. 1/2023 (di seguito definita, anche, Work Service Group o la Società) Scopo dell'incarico è di determinare **il più probabile valore di mercato di massima allo stato attuale, con ottica prudentiale e finalità di realizzo/liquidazione**, dei seguenti immobili:

Predisposizione della perizia di stima richiesta a fini di Amministrazione Straordinaria:

In ditta a WORK SERVICE GROUP S.P.A. per la piena proprietà PADOVA (PD), via della Croce Rossa n. 9:

Trattasi di magazzino sviluppato al piano seminterrato:

L'immobile sopra descritto è riportato nel Catasto fabbricati del Comune di PADOVA, FOGLIO 94 PARTICELLA 631, con le seguenti indicazioni:

- SUBALTERNO 21, Categoria C/2 Classe 7 Consistenza 341 mq, superficie catastale totale mq. 356 - R.C.Euro 1.408,90.;

Confini N.E.S.O.: sub. 20 per primo lato, sub. 42 per secondo lato e subb. 22 e 4 per terzo lato.

3. DISCLAIMER

A. DOCUMENTAZIONE

1. Per procedere con la stima dei beni si sono svolte ricerche presso i seguenti uffici: Agenzia del Territorio di Padova - Catasto per estratto di mappa e visure;
2. In merito agli accertamenti relativi alle pratiche edilizie e alla conformità edilizia/urbanistica, i documenti è stata presentata regolare richiesta di accesso atti e del CDU al Comune sottoscritta da parte del Commissario Straordinario.
3. Sono fatte dall'esperto le verifiche ipo-catastali e degli atti pregiudizievoli, l'Ispezione ipotecaria è stata redatta dallo studio Giaretta srl;
4. Sono state richieste dall'esperto le verifiche degli atti di provenienza e la continuità nel ventennio.

Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.

B. OPERAZIONI PERITALI IN LOCO

5. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale (EVENTUALE PRESENZA DI ETERNIT IN COPERTURA, CAROTAGGI ATTI A RILEVARE EVENTUALI SOSTANZE INQUINANTI), questo in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
6. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree, ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica riferita agli immobili oggetto d'esecuzione.
7. La vendita è forzata per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
8. La stima è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore dei beni oggetto di stima.

B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

• SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli IVS (Internationale Valuation Standards), EVS (European Valuation Standard) e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto. Il rapporto estimativo è basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili.

Essa riflette altresì le opinioni personali dei periti estimatori e quindi la presente valutazione è una stima, non un fatto. Il presente rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il più probabile valore di mercato dell'immobile suddiviso in lotti omogenei. Inoltre il presente rapporto espone il procedimento estimativo adottato ed indica le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le eventuali condizioni limitanti.

- **DATA SOPRALLUOGO, ISPEZIONE, ACCESSI AD UFFICI PUBBLICI -OPERAZIONI PERITALI**

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, effettuava la verificava della documentazione tecnica e degli atti forniti dalla proprietà in 24/05/2024.

Procedeva, quindi, eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

- estrazione delle visure all'Agenzia del Territorio di Padova e ai Registri Immobiliari;
- PER LE ISPEZIONI IPOTECARIE sono state eseguite per soggetto e per immobile;
- un'indagine iniziale condotta tramite gli strumenti attuativi vigenti e presenti sul sito del Comune di PADOVA (PD);
- in data 23/05/2024 l'esperto ha inviato regolare richiesta tramite pec per richiedere copia dei documenti agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di PADOVA (PD), supportata dal Commissario straordinario;
- in data 13/08/2024 l'esperto ha reiterato la richiesta tramite pec per sollecitare l'invio della copia dei documenti agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di PADOVA (PD); così nuovamente il 23/09/2024 a completamento dell'integrazione dei documenti mancanti;
- in data 29/05/2024 l'esperto ha effettuato il sopralluogo nel Comune PADOVA (PD) presso il bene oggetto di stima procedendo al rilievo fotografico dello stato dei luoghi (si veda allegato);
- in data 31/01/2024 e 01/02/03/del 02/2024 l'esperto effettuava verifica e studio del mercato immobiliare locale e segmentazione;
- in data 21/22/23 del 06/2024 l'esperto effettuava verifica dei dati attraverso l'analisi del mercato ed i database online, riverificati a 01/02 del mese di settembre;
- in data 02/10/2024 l'esperto concludeva:
redazione rapporto di valutazione (prima bozza);
redazione del certificato di valutazione;
- in data 02/10/2024 inviava rapporto di valutazione.

* * *

Ciò premesso, dopo approfondito studio della documentazione oltre a quella recuperata direttamente dalla sottoscritta, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi, dai rilievi eseguiti, il perito stimatore presenta la propria.

La sottoscritta è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima.

Beni in Comune di PADOVA (PD)- MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

Lotto 2-CORPO A

CAPITOLO 1-DESCRIZIONE DEI BENI



FIG.1-2-3-4 VISUALI PROSPETTICHE MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

Trattasi di unità immobiliare con destinazione d'uso magazzino/ locale deposito inserita in un fabbricato a destinazione direzionale, sito in Comune di Padova (PD), alla via F.S. Orologio angolo via Croce Rossa, eretto sull'area censita al C.T. di detto comune al Foglio 94 (novanta- quattro) con la particella n. 631 (seicentotrentuno), E.U. della superficie catastale di 3742 (tremilasettecentoquarantadue) mq [già part. 141, della stessa superficie]; e precisamente:

* magazzino, avente accesso sia dalla via F.S. Orologio n. 12, sia che da via della Croce Rossa, n.9, posto al piano interrato dell'edificio, della superficie catastale di 341 (trecentoquarantuno) mq.

1.1 MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

La pianta del magazzino/locale deposito è regolare, di forma rettangolare, al suo interno sono stati ricavati 5 vani, costruendo dei setti divisori, sempre adibiti a magazzino di varie dimensioni e nello specifico:

- MAGAZZINO A, LARG. TOT. 11,75 x LUNG.TOT.28,42m
- MAGAZZINO B, LARG. 3,59 x LUNG. 5,79 m=TOT. 20,78 mq
- MAGAZZINO C, LARG. 3,49 x LUNG. 5,68 m =TOT. 19,82mq
- MAGAZZINO D, LARG. 7,11 x LUNG. 5,51 m=TOT. 39,17mq
- MAGAZZINO E, LARG. 3,69 x LUNG. 1,89 m=TOT. 6,97mq

Il contesto risale agli anni '70. Il bene si presenta con uno spazioso ingresso. L'accesso all'interno del LOCALE DEPOSITO è garantito attraverso un portone di ampie dimensioni: L 5,49 x H 2,70 m, realizzato con struttura in ferro e pannelli in lamiera zincata, verniciati di verde verso l'esterno e di bianco verso l'interno. L'apertura è motorizzata, con automazione e guide a soffitto sui due lati; tagliando due pannelli è stata ricavata la porta apribile a battente dotata di maniglione antipanico per l'accesso pedonale. Il magazzino è illuminato con finestre sui muri perimetrali orientati a nord e ad est. I serramenti sono in ferro con vetro semplice, sul lato con affaccio sul fronte area di manovra sono protetti da tapparelle in pvc colore verde. L'ambiente si presenta finito con tinteggiatura a bianco lavabile, l'intera pavimentazione è in gres.

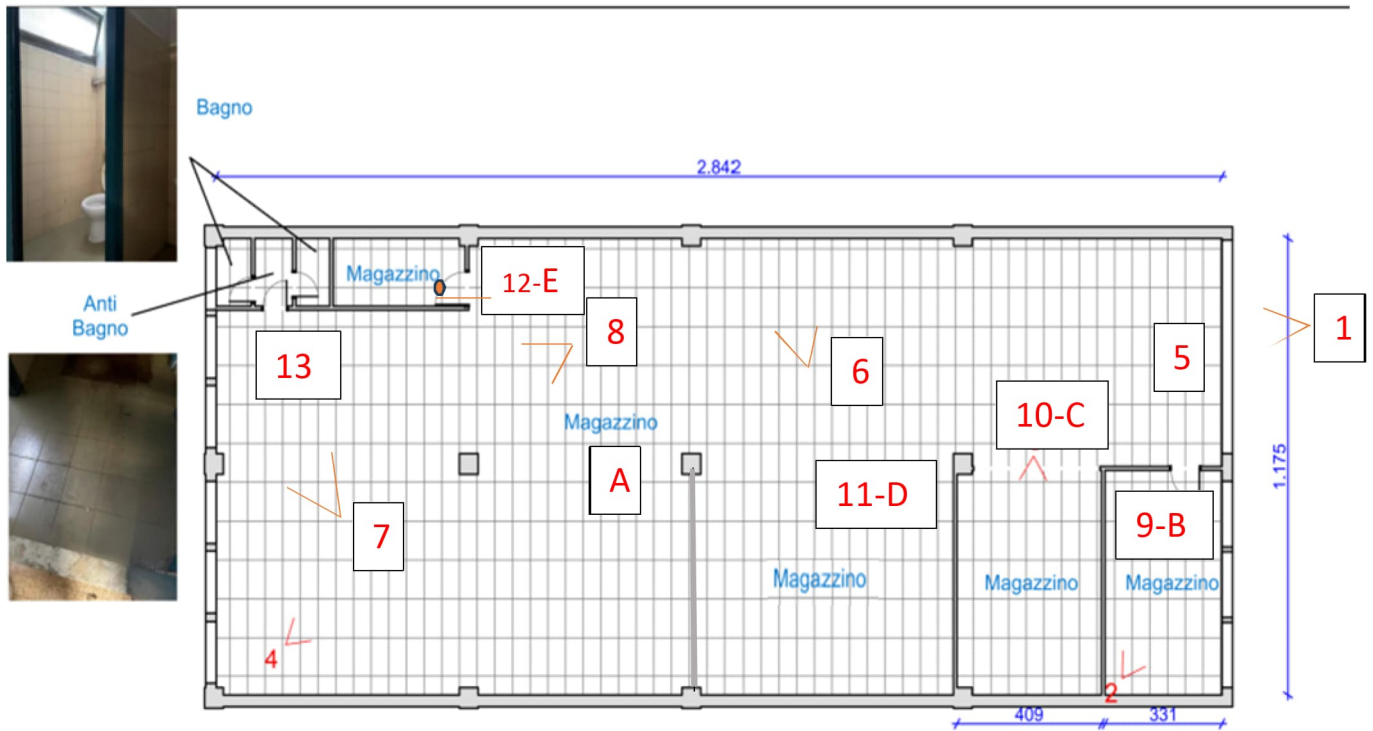
Originariamente l'immobile era adibito a laboratorio. È presente un bagno realizzato con due locali wc indipendenti e il lavello posizionato nell'antibagno. Questi ambienti hanno sia il pavimento che il rivestimento in piastrelle. Il rivestimento delle pareti arriva fino ad una altezza di 2.00 m circa. I sanitari presenti sono: lavandino nell'anti-bagno e due water nei rispettivi wc, completi di rubinetteria e raccordi.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si segnala: impianto elettrico dimensionato per luminosità e con corpi illuminanti di varia natura, impianto di riscaldamento dismesso, di cui si trova traccia nei ventilconvettori, elementi residui di un impianto in disuso. L'impianto elettrico, realizzato con canaline esterne, e quello idraulico sono in condizioni sufficienti per l'utilizzo del locale; il quadro elettrico è provvisto di interruttori differenziale e magneto termico. L'illuminazione artificiale, garantita con lampade fluorescenti. Gli impianti al momento del sopralluogo risultavano funzionanti, necessitano di verifiche e adeguamenti ai sensi della normativa Vigente.

Per quanto concerne l'esterno l'immobile risulta finito con la stesura della malta fina e completo di tinteggiatura, risalente agli anni di costruzione dell'edificio.

1.2 DESCRIZIONE STRUTTURALE

Il magazzino è ubicato al piano seminterrato di un condominio con una complessiva cubatura di circa mc.22.500. Il fabbricato viene utilizzato: - al piano seminterrato ad uso magazzini; - al piano rialzato ad uso commerciale,- ai piani primo e secondo ad uso uffici. Le fondazioni sono costituite da una platea continua con travi irrigidenti tra i pilastri e piastre incastrate alle travi irrigidenti tra i pilastri e le piastre incastrate alle travi. La struttura portante è in c.a. con travi rigide disposte in senso longitudinale con interasse di pilastri di mt.6.00. I solai sono a pannelli in c.a. preconfezionati, con alleggerimento in polistirolo, al piano rialzato ed in laterocemento ai piani primo, secondo e terzo disposti in senso trasversale con luce di ml 7,20. I tamponamenti sono costituiti da pannelli prefabbricati in c.a. dello spessore di cm 12 ancorati a mezzo di nervature in getto ed in senso verticale alle strutture portanti.



Piano interrato stato rilevato

1:200



Finiture



Pavimentazione
15*20

GRES
PORCELLANATO



Serramenti in alluminio

RILIEVO CON CONI OTTICI - FOTOGRAFIE



CONO OTTICO 1

FIG.5-6-7-8 ESTERNO-PORTONE INGRESSO MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO



CONO OTTICO 5

FIG.9-10-11-12 INTERNO- PORTONE INGRESSO MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO



CONO OTTICO 5

FIG.13-14-INTERNO- PORTONE INGRESSO MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO



CONO OTTICO 6

FIG.5-INTERNO- MAGAZZINO





CONO OTTICO 6

FIG.6-7-8--INTERNO- MAGAZZINO

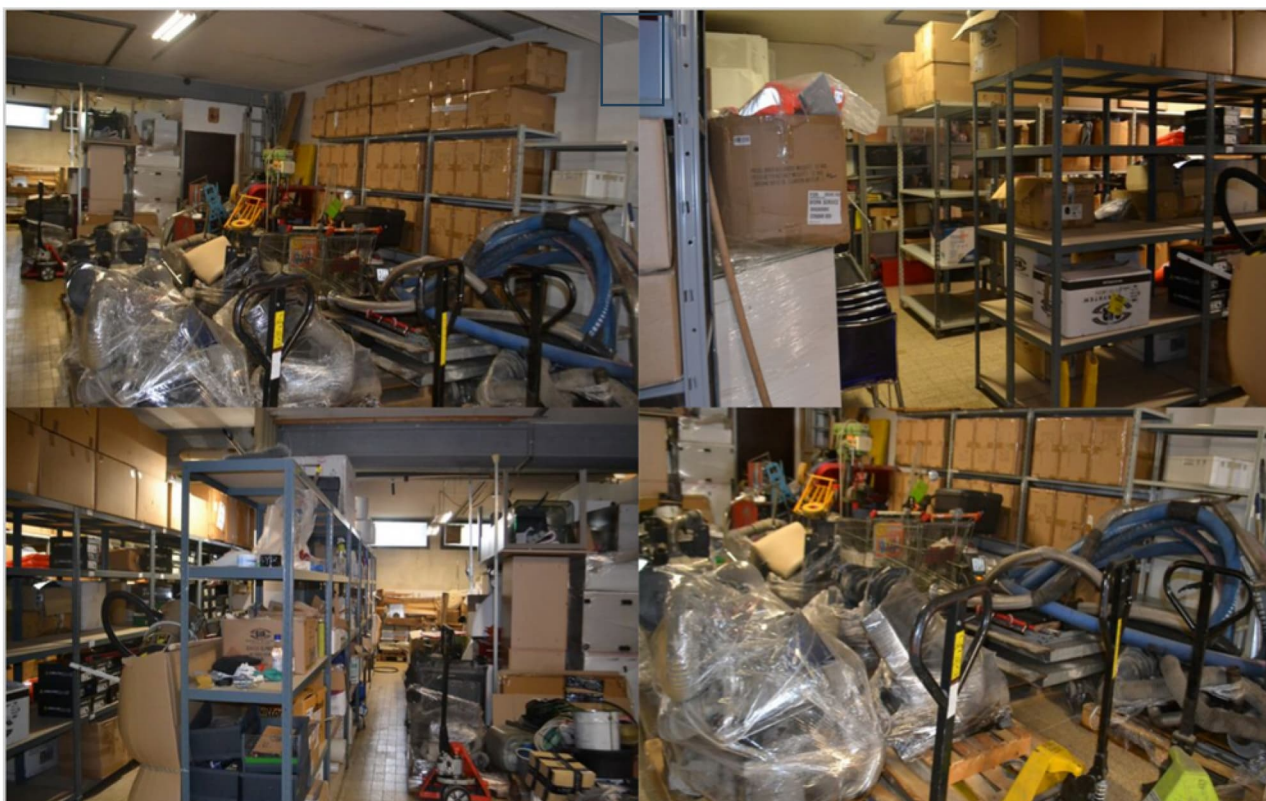
A



CONO OTTICO 7

FIG.9-10-11--INTERNO- MAGAZZINO

A



CONO OTTICO 8

FIG.12-13-14--INTERNO- MAGAZZINO A



CONO OTTICO 8

FIG.15-INTERNO- MAGAZZINO A



CONO OTTICO 9

FIG.16--INTERNO- MAGAZZINO **B**



CONO OTTICO 9

FIG.17-18-INTERNO- MAGAZZINO **B**



CONO OTTICO 10

FIG.19-20-21-INTERNO- MAGAZZINO

C



CONO OTTICO 10

FIG.17-INTERNO- MAGAZZINO

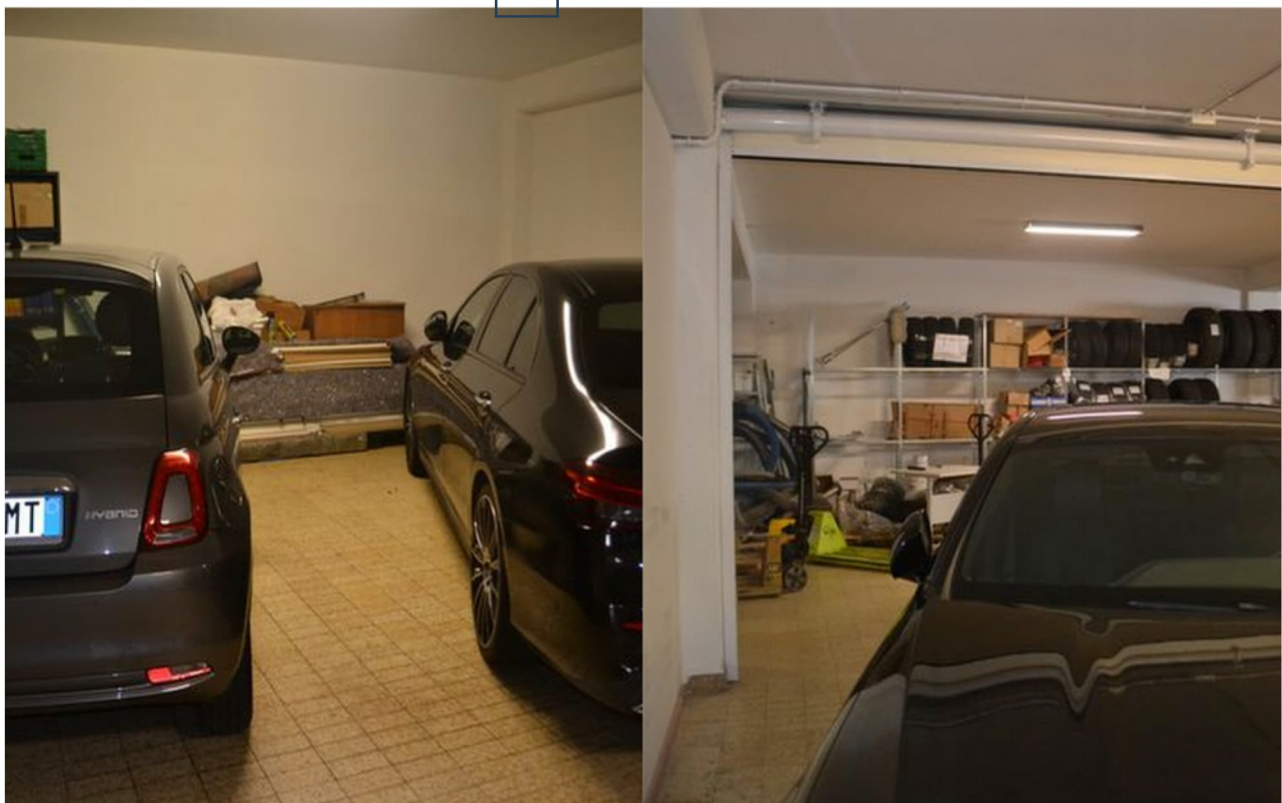
C



CONO OTTICO 11

FIG.18-INTERNO- MAGAZZINO

D



CONO OTTICO 11

FIG.19-20-INTERNO- MAGAZZINO

D



CONO OTTICO 12

FIG.21-22-23-24-INTERNO- MAGAZZINO

E



CONO OTTICO 13

FIG.25-26-27-28-INTERNO- DOPPI SERVIZI IGENICI

1.3 STATO MANUTENTIVO

L'immobile costruito a cavallo degli anni 1977 e 1980 nel corso degli anni è sempre stato mantenuto in un **discreto stato di conservazione**. Realizzato con le migliori tecniche costruttive dell'epoca e con l'utilizzo di materiali di buona qualità, come confermato anche dal collaudo strutturale allegato ai documenti della Concessione edilizia e dallo stato dei luoghi fotografato dal ctu durante il sopralluogo. Non è più stato oggetto di ristrutturazioni nel corso degli ultimi anni, gli impianti risultano funzionanti, ma necessitano di un opportune verifiche, con relativa messa a norma.

1.4 AREA ESTERNA

Il lotto all'interno in cui si inserisce il magazzino è recintato con un muretto in calcestruzzo e sovrastante struttura metallica con paletti di ferro scanditi all'interno di riquadri accostati, sui confini verso le particelle 629 e 630. L'accesso e l'uscita con mezzi pesanti verso la pubblica sono garantiti da due rampe di raccordo collocate a nord e ad est dei confini, protette da rispettivi due cancelli di metallo.

L'area che circonda il fabbricato è interamente asfaltata. Nelle tavole di progetto è riportata parzialmente la rete di sottoservizi riscontrabile dai chiusini presenti.

Il manto di asfalto risulta compatto, in ottimo stato ed idonea a supportare la movimentazione intensa di mezzi pesanti.

Tutta l'area di manovra di fronte al magazzino è adeguatamente illuminata e servita da un sistema di videocamere di sorveglianza (DA VERIFICARE IL FUNZIONAMENTO), sono presenti lance antincendio (DA VERIFICARE IL FUNZIONAMENTO SECONDO NORMATIVA VIGENTE).

1.5 ACCESSI AL MAGAZZINO

Esaminato l'atto del Notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda di Padova in data 16 maggio 2014 Rep. 105858, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 29 maggio 2014 ai n.ri 16166/11724 si legge che erano state assegnate l'uso esclusivo di alcune porzioni da destinare a sosta di autoveicoli pertinenza al magazzino; in particolare si legge:

“In ordine all'utilizzo del cortile comune, di cui ai subalterni 38 (trentotto), 41 (quarantuno) e 42 (quarantadue) le parti convengono che l'accesso ai beni compravenduti possa avvenire sia dalla rampa nord attraverso il sub. 41(quarantuno), - a servizio anche dei posti auto ai subb da 26 (ventasei) a 34 (trentaquattro) e del sub. 35 (trentacinque) -, che dalla rampa sul lato est attraverso i subb 38 (trentotto) e 42 (quarantadue), mentre i subb.21 (ventuno) e 22 (ventidue) di proprietà della società venditrice potranno accedere esclusivamente dalla rampa est attraverso i subb 38 (trentotto) e 42 (quarantadue).

Viene perciò consentito alla società acquirente di collocare sul confine tra i subb.41(quarantuno) e 42 (quarantadue) un cancello apribile a sua discrezione, con apertura verso la proprietà della ditta acquirente e nel rispetto delle vigenti norme di Sicurezza, fatti salvi i diritti di terzi.

Si danno atto le parti che l'accesso al cortile mapp. 631 sub 36 è concesso alla società acquirente al solo ed esclusivo scopo di accedere alla terrazza del coperto e che su tale cortile la Società venditrice si è riservata l'uso esclusivo di alcune porzioni da destinare a sosta di autoveicoli, come da delibera dell'assemblea condominiale del 23 ottobre 2009.”

INGRESSO AL MAGAZZINO DA VIA FRANCESCO SCIPIONE,12



INGRESSO AL MAGAZZINO DA VIA FRANCESCO SCIPIONE,12



INGRESSO AL MAGAZZINO DA VIA DELLA CROCE ROSSA,9



IMPIANTI E PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia non rientra nelle fattispecie previste dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modifiche e integrazioni, trattandosi di magazzino (cat. C/2) e non deve quindi essere dotato dell'attestato di prestazione energetica.

CAPITOLO 2 -IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STATO DI DIRITTO

2.1-DIRITTO: Diritto in capo a: WORK SERVICE GROUP S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 10260250963 – per la piena proprietà

2.2 -IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE: - Beni Immobili identificati al Catasto FABBRICATI, censiti:

- CORPO A: MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2024

Dati identificativi: Comune di PADOVA (G224) (PD)

Foglio 94 Particella 631 Subalterno 21(*già m.n. 309 sub 21*)

Confini N.E.S.O.: sub. 20 per primo lato, sub. 42 per secondo lato e subb. 22 e 4 per terzo lato.

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PADOVA (G224) (PD)

Foglio 94 (*ex Sez. D – Fg. 8*) Particella 631

Classamento:

Rendita: Euro 1.408,90 Zona censuaria 2,

Categoria C/2a), Classe 7, Consistenza 341 mq, Foglio 94 Particella 631 Subalterno 21

Indirizzo: VIA DELLA CROCE ROSSA n. 9 Piano S1

Dati di superficie catastale: Totale: 356 mq

2.3-PROVENIENZA CATASTALE

DATI CATASTALI DERIVANTI DA:

dal 07/08/2013

Immobile attuale

Comune di PADOVA (G224) (PD) Foglio 94 Particella 631 Subalterno 21

- per variazione del 7.08.2013 pratica n. PD0320807 in atti dal 7.08.2013 bonifica identificativo catastale (n. 268315.1/2013) l'unità immobiliare di cui al m.n. 309 sub 21 – Sez. D, Fg. 8 – variava la sua identificazione in m.n. **631 sub 21 – Fg. 94**

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez d fgl 8 pla 309 sub 21 per allineamento mappe

dal 28/05/2013 al 07/08/2013

Immobile predecessore

Comune di PADOVA (G224) (PD)

Sez. Urb. D Foglio 8 Particella 309 Subalterno 21 VIA DELLA CROCE ROSSA n. 9

-per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2013 Pratica n.PD0138352 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 98415.1/2013)

dal 07/08/2013 al 11/11/2013

Immobile attuale

Comune di PADOVA (G224) (PD)

Foglio 94 Particella 631 Subalterno 21 VIA DELLA CROCE ROSSA n. 9

-per Variazione del 07/08/2013 Pratica n. PD0320807 in atti dal 07/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 268315.1/2013)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez d fgl 8 pla 309 sub 21 per allineamento mappe

dal 11/11/2013 al 19/12/2018

Immobile attuale

Comune di PADOVA (G224) (PD)

Foglio 94 Particella 631 Subalterno 21 VIA DELLA CROCE ROSSA n. 9 Piano S1

-per VARIAZIONE del 11/11/2013 Pratica n. PD0412817 in atti dal 11/11/2013 G.A.F. G.A.F. CODIFICA PIANO INCOER (n. 353896.1/2013)

dal 19/12/2018 Immobile attuale

Comune di PADOVA (G224) (PD)

Foglio 94 Particella 631 Subalterno 21 VIA DELLA CROCE ROSSA n. 9 Piano S1

-per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2018 Pratica n. PD0240224 in atti dal 19/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 133893.1/2018)

INTESTATARI:

- da oltre il ventennio, per atto di compravendita in data 18.03.2002 al n. 15.203 Rep. Notaio Nicola Atlante, trascritto in data 19.03.2002 ai nn. 10.319 RG. e 7.290 RP., l'unità immobiliare di cui al m.n. 309 sub 21 era in ditta alla società:

GHIOTTI S.R.L. con sede in Trecenta (RO) – C.F.: 00958360299 – per la piena proprietà
- per atto di compravendita in data 25.01.2019 al n. 18.862 Rep. Notaio Vincenzo Attianese, trascritto in data 5.02.2019 ai nn. 4.451 RG. e 2.709 RP., l'unità immobiliare di cui al m.n. 631 sub 21 passavano in ditta alla società:

per la piena proprietà

- per atto di compravendita in data 22.09.2020 al n. 20.960 Rep. Notaio Vincenzo Attianese, trascritto in data 1.10.2020 ai nn. 32.719 RG. e 21.014 RP., l'unità immobiliare di cui al m.n. 631 sub 21 passavano in ditta alla società:

WORK SERVICE GROUP S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 10260250963 – per la piena proprietà



- ESTRATTO DI MAPPA MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO- Comune di PADOVA (G224) (PD) Foglio 94 Particella 631 Subalterno 21

CAPITOLO 3-VERIFICA DEI CONFINI:

I dati relativi ai confini del terreno misurati cartograficamente, corrispondono tra quelli agli atti del Catasto, ovvero estratto di mappa e ortofoto alla data del sopralluogo stesso, rispetto alla documentazione di seguito allegata. (NON È STATO ESEGUITO RILIEVO STRUMENTALE SUL TERRENO per verifiche delle distanze del fabbricato condominiale dai confini):

N.E.SO. magazzino- Comune di PADOVA (PD)

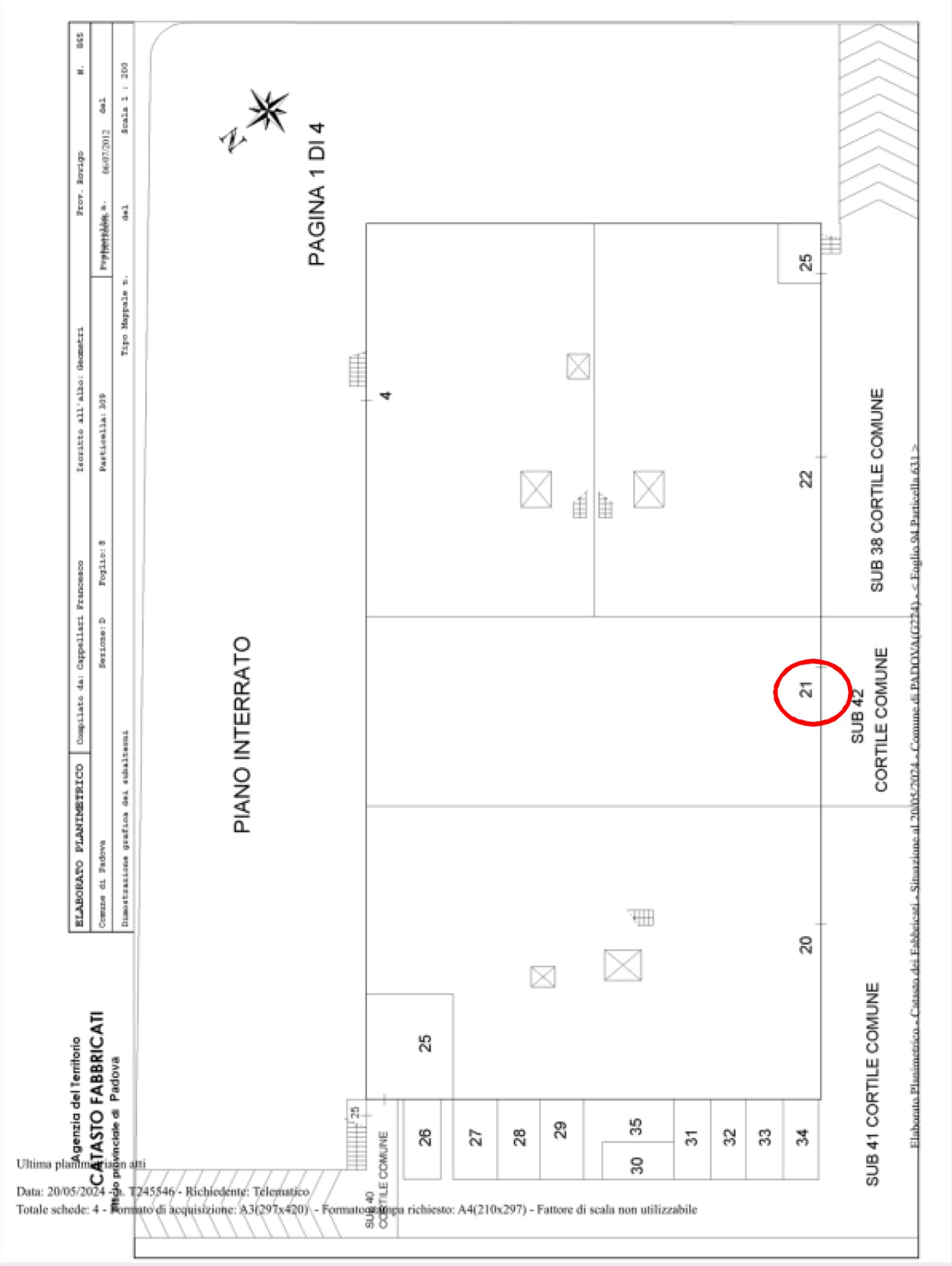
Sez. Urb. C Foglio 94 Particella 631 sub.21: sub. 20 per primo lato, sub. 42 per secondo lato e subb. 22 e 4, muro contro terra per terzo lato.

N.E.SO. terreno su cui insiste il bene- Comune di PADOVA (PD)

-A nord: part. 629, del foglio 94 stesso Comune;

-A est: pubblica via F. Scipione Orogio stesso Comune;

- A sud: via DELLA CROCE ROSSA stesso Comune e foglio;
- A ovest con le particelle: part.630, del foglio 94 stesso Comune e foglio;





Direzione Provinciale di Padova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

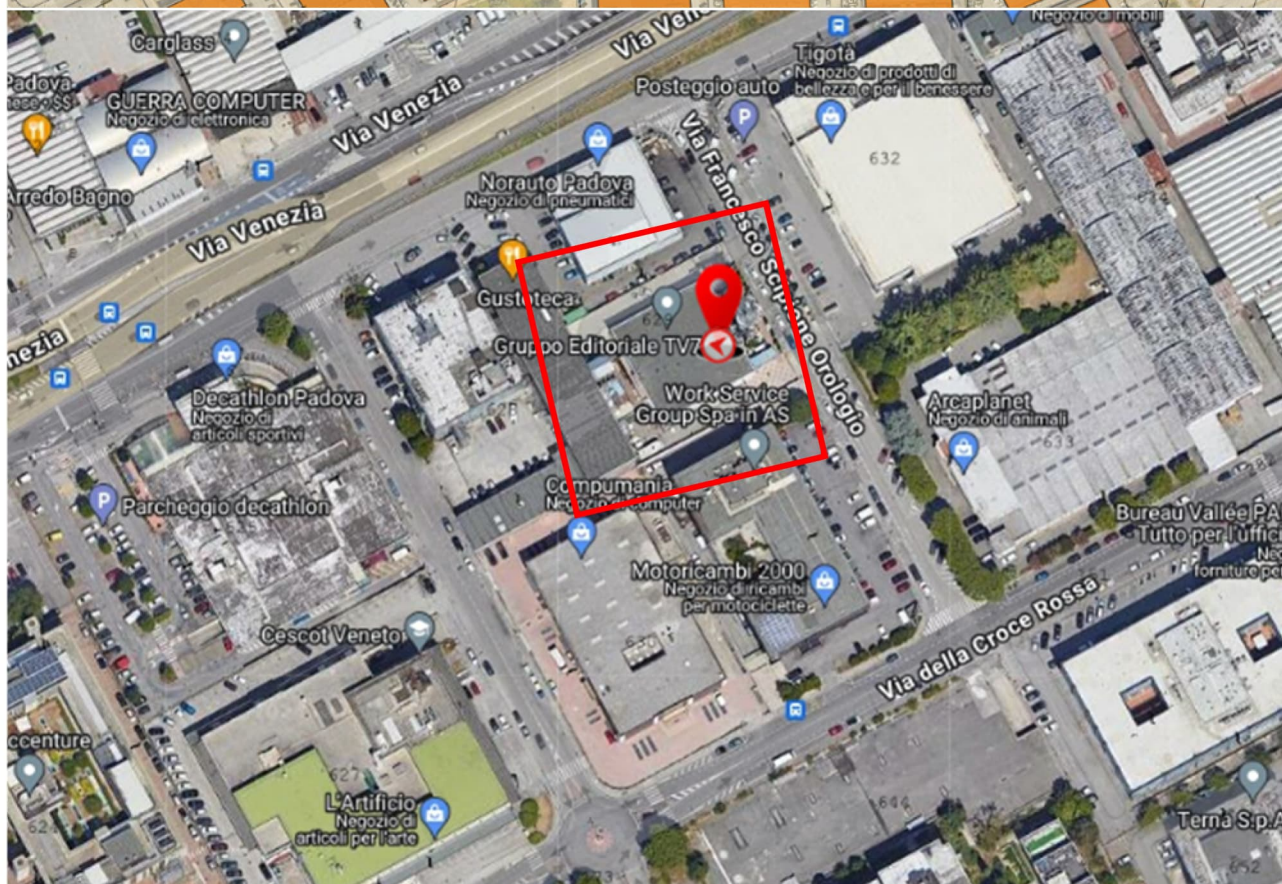
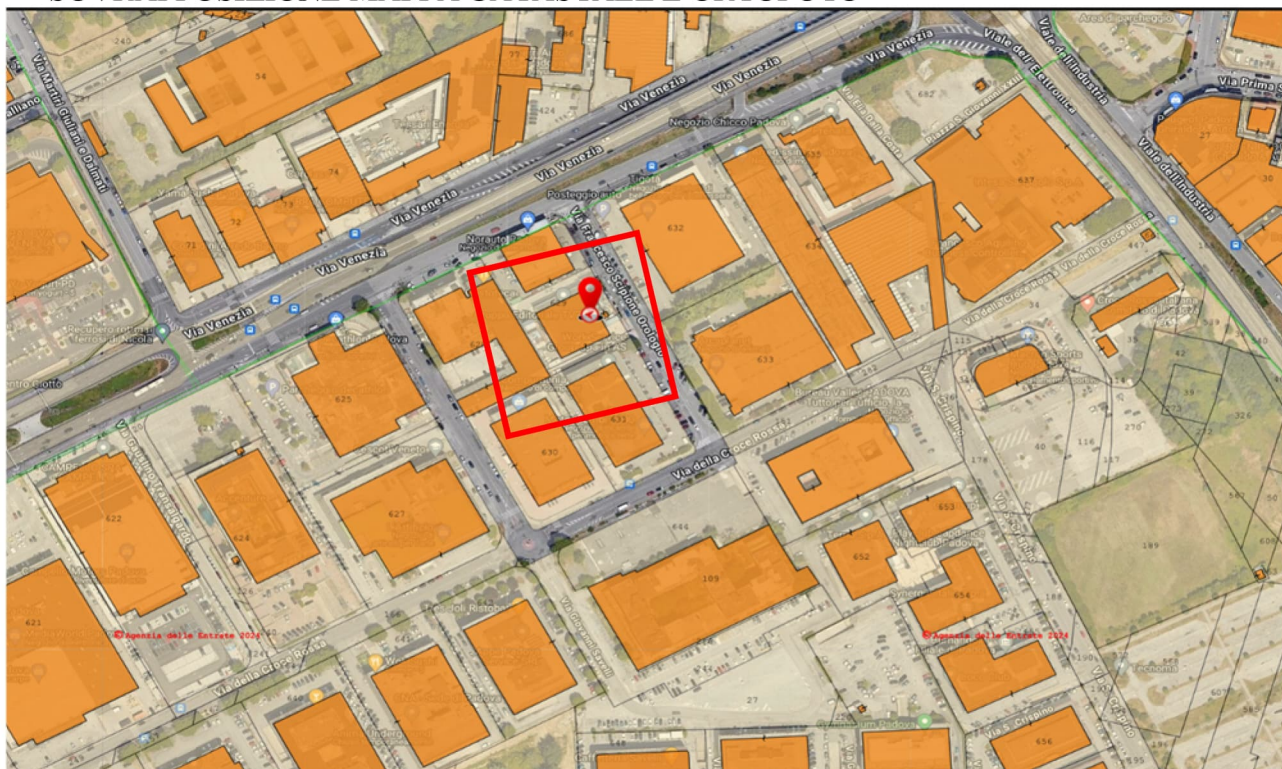
Data: 21/05/2024
Ora: 08:54:16
Numero Pratica: T35578
Pag: 1 - Segue

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PADOVA	D	8	309		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA OROLOGIO FRANCESCO SCIPIONE		T			NEGOZIO
2	VIA OROLOGIO FRANCESCO SCIPIONE		T			ABITAZIONE
3	VIA OROLOGIO FRANCESCO SCIPIONE		T			NEGOZIO
4	VIA OROLOGIO FRANCESCO SCIPIONE		S1-T			NEGOZIO
5	VIA DELLA CROCE ROSSA		T			NEGOZIO
6	VIA OROLOGIO FRANCESCO SCIPIONE		1			UFFICIO
7	VIA OROLOGIO FRANCESCO SCIPIONE		1			UFFICIO
8	VIA OROLOGIO FRANCESCO SCIPIONE		1			UFFICIO
9	VIA OROLOGIO FRANCESCO SCIPIONE		1			UFFICIO
10	VIA OROLOGIO FRANCESCO SCIPIONE		2			UFFICIO
11	VIA OROLOGIO FRANCESCO SCIPIONE		2			UFFICIO
12	VIA OROLOGIO FRANCESCO SCIPIONE		2			UFFICIO
13	VIA DELLA CROCE ROSSA		2			UFFICIO
14	VIA DELLA CROCE ROSSA		1			UFFICIO
15	VIA DELLA CROCE ROSSA		1			UFFICIO
16	VIA DELLA CROCE ROSSA		1			UFFICIO
17	VIA DELLA CROCE ROSSA		2			UFFICIO
18	VIA DELLA CROCE ROSSA		2			UFFICIO
19	VIA DELLA CROCE ROSSA		2			UFFICIO
20	VIA OROLOGIO FRANCESCO SCIPIONE		S1			MAGAZZINO
21	VIA DELLA CROCE ROSSA		S1			MAGAZZINO
22	VIA DELLA CROCE ROSSA		S1			MAGAZZINO
23	VIA DELLA CROCE ROSSA		T-1 - 2			B.C.N.C. ATRIO E VANO SCALA AI SUB. 14-15-16-17-18-19
24	VIA OROLOGIO FRANCESCO SCIPIONE		T-1 - 2			B.C.N.C. ATRIO E VANO SCALA AI SUB. 1-2-6-7-8-9-10-11-12-13
25	VIA OROLOGIO FRANCESCO SCIPIONE		S1			B.C.N.C. C.T. E LOCALE CONTATORI AI SUB. 1-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22

CAPITOLO 4-INDIVIDUAZIONE CARATTERISTICHE DI ZONA
-SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO



- ORTOFOTO

4.1-BENE E UBICAZIONE

MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO situato al piano semi-interrato di immobile adibito prevalentemente a settore terziario/uffici. Il Comune di Padova è collocato a circa 15 chilometri a nord di Treviso e a 20 chilometri da centro di Montebelluna (TV). Ubicato all'interno della zona direzionale PADOVA UNO, ben collegato uscita tangenziali e autostrade, nello specifico, da Padova Est (stazione autostradale), Raccordo Gandhi, 35129 Padova PD a Via Francesco Scipione Orologio, 35129 Padova PD, in auto: **3,3 km, 5 minuti**.

Provincia: PADOVA

Comune: PADOVA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA DIREZIONALE PADOVA UNO

Zona Omogenea: C4

Microzona: 7

Tipologia prevalente: Uffici

Destinazione: Terziaria

La zona nella quale si opera si mostra dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con una ordinaria viabilità che consente un immediato collegamento con il centro cittadino e con le principali arterie di scorrimento veicolare nazionale.

Vi è servizio bus urbano/extraurbano per la zona.

Indicazioni per Via Francesco Scipione Orologio dai principali luoghi di Padova con i mezzi pubblici

Queste linee hanno fermate in corrispondenza di Via Francesco Scipione Orologio

- **Bus: 10, E015, E041, E060, E066.**

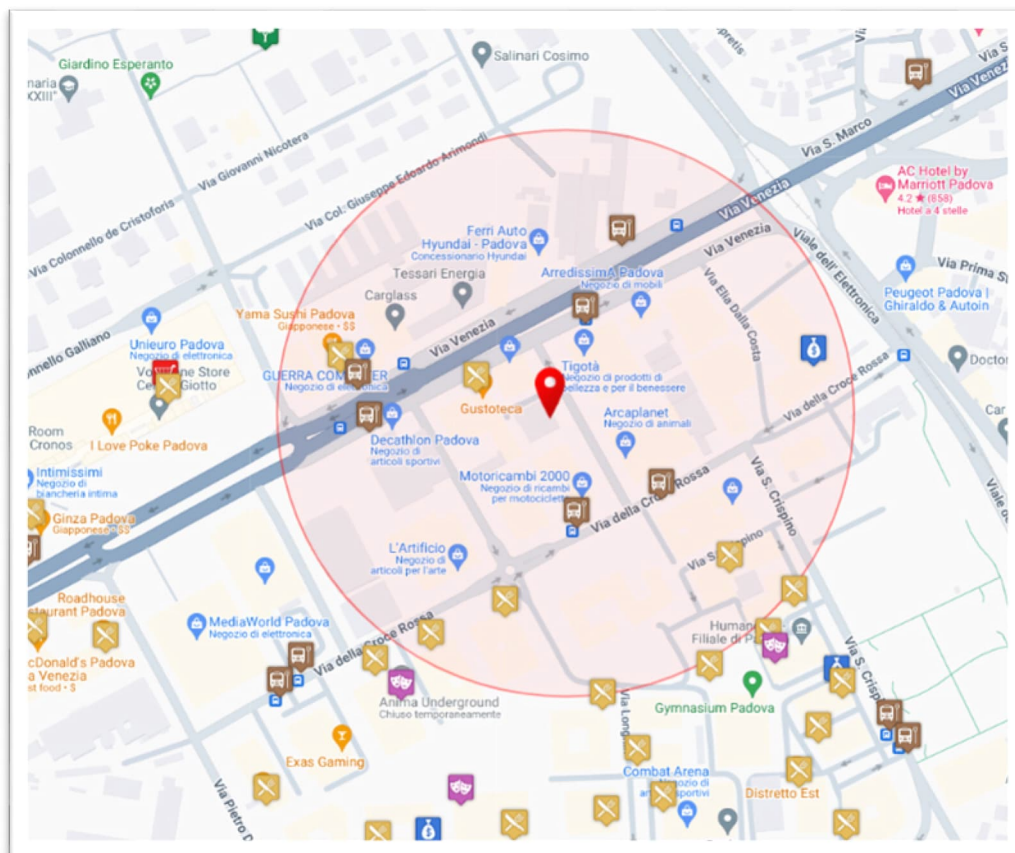
Le fermate più vicine a Via Francesco Scipione Orologio sono:

- Padova Centro Giotto è a 35 metri di distanza a piedi e ci si arriva in 1 minuti di cammino.
- Venezia 104 (Ang. Via Savelli) è a 48 metri di distanza a piedi e ci si arriva in 1 minuti di cammino.
- Padova è a 96 metri di distanza a piedi e ci si arriva in 2 minuti di cammino.
- Croce Rossa 9 è a 215 metri di distanza a piedi e ci si arriva in 4 minuti di cammino.
- Dazio è a 3222 metri di distanza a piedi e ci si arriva in 42 minuti di cammino

- **Treno: R, RV.**



GEOREFERENZIAZIONE-GEPOI



Ricerca punti di interesse (POI)

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio **Overpass API** basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza **Open Data Commons Open Database License (ODbL)** dalla **OpenStreetMap Foundation (OSMF)**.

☒ Scuole☒ Luoghi di ristoro

☒ Banche☐ Salute

☒ Svago e cultura☒ Centri commerciali

☒ Trasporti☒ All'aperto

Cerca nel raggio di 1500 m dal centro della mappa

CercaResetta la ricerca

Risultati

☒ Scuole	19
☒ Luoghi di ristoro	58
☒ Banche	8
☒ Svago e cultura	6
☒ Centri commerciali	5
☒ Trasporti	72
☒ All'aperto	8

A seguito di verifiche dei punti di interesse nel raggio di 1500 metri rispetto al bene in esame esistono servizi primari, quali (scuole, bar, negozi). La zona risulta servita da trasporti.

4.2- STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'unità immobiliare di cui al m.n. 631 sub 21, risultava occupato al momento del sopralluogo dalla società WORK SERVICE GROUP S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 10260250963 – per la piena proprietà; per atto di compravendita in data 22.09.2020 al n. 20.960 Rep. Notaio Vincenzo Attianese, trascritto in data 1.10.2020 ai nn. 32.719 RG. e 21.014 RP.

L'immobile viene usato come archivio e deposito attrezzi. **Il C2 è un magazzino o un locale di deposito; allo stato non è presente il passo carrabile, quindi i locali interni non possono essere utilizzati né per il carico/scarico di merci né per l'autorimessa di veicoli, inoltre non si può esercitare attività produttive tipo laboratorio né commerciale tipo negozio, per il quale è richiesta la categoria C1.**

Le utenze (luce, acqua, gas) risultano APERTE.

4.3-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Pertinenze (art. 817 CC): -

Parti comuni (art.1117 CC): Come si legge nell'atto di compravendita in data 22.09.2020 al n. 20.960 Rep. Notaio Vincenzo Attianese, trascritto in data 1.10.2020 ai nn. 32.719 RG. e 21.014 RP:

-Detto immobile comprende i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, così come previsto per legge, per destinazione, dal titolo di provenienza e dal regolamento di condominio ove esistente. Sono parti comuni:

- il sub. 25 (B.C.N.C. ai subb. 1 e da 6 a 22) che identifica c.t. e locale contatori; **
- il sub. 36 (B.C.N.C. a tutti i subalterni) che identifica cortile;*
- il sub. 38 (B.C.N.C. ai subb. 20, 21, 22 e da 26 a 35) che identifica rampa e corsia di manovra;*
- il sub. 40 (B.C.N.C. ai subb. 20, 21, 22 e da 26 a 35) che identifica rampa e corsia di manovra;*
- il sub. 41 (B.C.N.C. ai subb. 20, 21, 22 e da 26 a 35) che identifica corsia di manovra;*
- il sub. 42 (B.C.N.C. ai subb. 20, 21, 22 e da 26 a 35) che identifica corsia di manovra.*

Sono invece esclusi dal presente atto i subb. 23 e 24 (B.C.N.C. atrii e vani scale comuni ad altri subalterni).

*** Per quello che attiene l'utilizzo della centrale termica il ctu non ha potuto accedere al locale, per mancanza delle chiavi, sia da parte dell'amministratore che della proprietà.**

Ad oggi dalle verifiche condotte, come dichiarato dall'amministratore, non vi è installato l'impianto di riscaldamento centralizzato e non vi è un piano antincendio, ma come dichiarato dalla proprietà, all'interno sarebbero presenti le tubazioni e l'impianto antincendio dell'edificio, ormai evidentemente da controllare e verificarne la conformità.

Questo a suffragio della necessità URGENTE che l'amministratore predisponga quanto necessario ai fini della tutela e sicurezza dell'edificio, seguendo le norme di prevenzione

incendi, in base AL RISCHIO valutato anche secondo l'altezza del fabbricato e alle attività presenti al suo interno.

Servitù: Come si legge nell'atto di compravendita in data 22.09.2020 al n. 20.960 Rep. Notaio Vincenzo Attianese, trascritto in data 1.10.2020 ai nn. 32.719 RG. e 21.014 RP., l'unità immobiliare di cui al m.n. 631 sub 21 passava in ditta alla società:

“WORK SERVICE GROUP S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 10260250963 – per la piena proprietà. Le parti richiamano, in quanto alle stesse ben noti, tutti i patti (relativi all'utilizzo e all'accesso ai cortili del fabbricato) di cui all'art. 2 dell'atto a rogito del Notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda di Padova in data 16 maggio 2014 Rep. 105858, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 29 maggio 2014 ai n.ri 16166/11724.

In particolare, richiamando il medesimo atto, la società venditrice precisa, e rende edotta la parte acquirente, che la società propria dante causa ("GHIOTTI S.R.L.", con sede in Trecenta e c.f. 00958360299), come anche risulta dalla delibera dell'assemblea condominiale del 23 ottobre 2009, e come altresì precisato e richiamato nell'atto di provenienza infra citato, si era riservata l'uso esclusivo di alcune porzioni destinate alla sosta di autoveicoli; la parte acquirente se ne dichiara espressamente edotta, anche in quanto già proprietaria di altre unità immobiliare nel medesimo fabbricato.

La parte venditrice richiama le servitù di natura condominiale come derivanti dalla progettazione unitaria dell'edificio e dalla sua vendita frazionata.”

Convenzione edilizie: -

Vincoli storico-artistici: nessuno

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: - DECRETO DI AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA N.1/2023-TRIBUNALE DI VENEZIA- SEZIONE I- DELLA SOCIETA' WORK SERVICE GROUP S.P.A. -ATTIVITA' NEL SETTORE DELLA LOGISTICA INTEGRATA;

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

- ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1.- ISCRIZIONE CONTRO del 26.10.2017 ai nn. 36.827 RG. e 6.301 RP.: a favore CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A., oggi INTESA SAN PAOLO S.P.A, a carico WORK

SERVICE GROUP CONSORZIO SOCIETA' COOPERATIVA- Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 24.10.2017 al n. 17.360 Rep. Notaio Vincenzo Attianese

Capitale Euro 520.000,00, durata 15 anni, ipoteca Euro 1.040.000,00;

4.4.1 Altre trascrizioni: Nessuna

4.4.2 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.5 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

4.5.1- STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE

Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati grafici, forniti dal Comune, i beni non sono formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L.47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i., quindi risultano sussistere delle difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato, all'interno del magazzino. Dopo l'approvazione definitiva del Senato, è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 175 del 27 luglio 2024 la legge di conversione 24 luglio 2024, n. 105 del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "decreto salva casa 2024". Lo stato legittimo dell'immobile è quello disciplinato dal titolo abilitativo originario o da quello relativo all'ultimo intervento eseguito a condizione, però, che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi. Il CTU sottolinea che nel campo delle proprietà condominiali, l'inserimento, nell'articolo 9-bis del Testo Unico Edilizia, del comma 1 -ter prevede che, **ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevino le difformità sulle parti comuni dell'edificio** di cui all'articolo 1117 del codice civile e che, d'altra parte, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevino le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

- **NELLO SPECIFICO:**

L'esperto CTU, unitamente al suo ausiliario, ha verificato che allo stato attuale, in seguito ad un rilievo eseguito in loco, nell'immobile sono presenti le seguenti difformità:

- -Con particolare riferimento **al magazzino**: A seguito di restituzione grafica tecnico-comparativa, confrontato il disegno con l'ultimo titolo autorizzato dal Comune di Padova, sono emerse alcune modifiche all'interno dell'immobile nella distribuzione degli spazi, così come le misure dei muri perimetrali che risultano essere di dimensioni inferiori quindi con meno volumetria rispetto a quella autorizzata;

In tale situazione le difformità edilizie interne (cd. "tolleranze costruttive"), risultanti da interventi stratificati nel tempo, realizzati in assenza di formale autorizzazione o segnalazione, rendono oggi difficile comprovare lo stato legittimo dell'unità immobiliare in oggetto.

Il decreto SALVA CASA introduce nuove fattispecie liberalizzate DI TOLLERANZE COSTRUTTIVE, limitate, però, agli interventi eseguiti **entro il 24 maggio 2024**.

Alla originale previsione di cui al comma 1 “Il mancato rispetto dell’altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo” norma già in vigore al momento dell’introduzione della nuova disciplina del decreto, viene aggiunta, al nuovo comma 1 - bis la novità, per quanto riguarda gli interventi eseguiti entro il 24 maggio 2024, delle percentuali di tolleranza che vengono aumentate in rapporto alla superficie utile degli immobili in cui si evidenziano e precisamente PER L’IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA:

- **del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 mq;**

L’esperto ipotizza di procedere con **Scia in Sanatoria**, che dovrà essere concordata e pianificata con l’area tecnica del Comune di Padova; il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori € 7.500,00 oltre Iva e accessori, oneri comunali, sanzioni ed eventuali fiscalizzazioni.

Rispetto alla **CONCESSIONE EDILIZIA (VARIANTE) RILASCIATA IN DATA 21 APRILE 1980, N. 750/42775**, si riscontrano:

- altezza interna differente (2,96 m rilevata 2,90 m);
- forometrie di dimensioni differenti e in posizione spostate rispetto allo stato autorizzato;
- difformità relative a spallette e posizione dei muri portanti e divisori;
- difformità relative a dimensione e posizione traslata dei pilastri interni, rispetto ai disegni;
- realizzazione di nuove tramezzature interne;

n.b. i vani tecnici non sono stati rilevati.

- L’ESPERTO RITIENE CHE SARA’ NECESSARIO PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA SCIA IN SANATORIA AL COMUNE, perché si tratta di difformità che non superano il limite delle Tolleranze costruttive introdotte dal Decreto Salva Casa.

PREVENTIVO sanatoria IMMOBILE

Valutazione preliminare stato dell’immobile e fattibilità intervento;

- Valutazione preliminare pratica amministrativa necessaria ed iter autorizzativi;
€ 500/00

SCIA IN SANATORIA

consistente in:

1 – Rilievo esecutivo;

2- compilazione e presentazione modello

3 - presentazione progetto edilizio corredato di elaborati comparativi tra lo stato di fatto e la nuova realizzazione

5- dimostrazione del soddisfacimento del rapporto aero-illuminante minimo di legge relativamente a tutti i locali per i quali la normativa prevede tale requisito, tenendo in debita

considerazione l'art. del Regolamento Edilizio vigente;

7- Allegato "E" alla D.G.R.V. n. 1400/2017 (nuova modulistica), ivi compreso il modello "Dati Personali" rif. d.g.r.v. n. 1400/2017 (nuova modulistica);

8- documentazione fotografica atta a comprendere lo stato dei luoghi;

9- adempimento alla vigente normativa in materia di Barriere Architettoniche secondo quanto previsto dalla L. 13/1989 e s.m.i., D.M. 236/1989 e s.m.i. e DGRV n. 1428/2011 (elaborato grafico, specifica relativa relazione tecnica e dichiarazione di conformità alla normativa precitata su apposito modello prestampato allegato alla D.g.r.v. 1428/2011);

10- dichiarazione in materia sismica su apposito modello prestampato u.t.c. scaricabile dal sito internet di questo Comune;

11- dimostrazione/relazione in merito alla rilevanza strutturale o meno degli interventi realizzati abusivamente, a firma di tecnico competente laureato. In caso di dimostrata rilevanza strutturale delle opere abusive si dovrà procedere con la denuncia delle opere strutturali in sanatoria, e il successivo collaudo statico, in riferimento alle norme tecniche e alla sismicità in vigore al momento della presentazione della domanda del permesso in sanatoria, di cui all'articolo 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

12- adempimento all'art. 44 del Regolamento Edilizio vigente "c.d. linee vita" (relazione ed elaborato grafico), tenendo eventualmente presente, se del caso, i "casi particolari" di cui alla nota della Regione Veneto del 26/09/2012;

13- adempimento alla vigente normativa in materia di impianti rif. D.M. n. 37/2008 e s.m.i., ivi compresa la compilazione del modello prestampato u.t.c. in tal senso scaricabile dal sito internet di questo Comune;

14- computo metrico delle superfici fiscali dell'edificio (situazione stato approvato e situazione stato di sanatoria) per il calcolo del contributo di costruzione, redatto dal tecnico progettista secondo modello scaricabile dal sito internet del Comune, il tutto al fine della quantificazione di tale contributo ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che verrà comunicata con apposita nota a parte di questo u.t.c. unitamente alla sanzione di cui al punto successivo;

15- versamento della dovuta sanzione prevista dal NUOVO DECRETO SALVA CASA, n. 105 del decreto-legge 69/2024, riguardo l'aspetto urbanistico-edilizio, da presentarsi a seguito ricevimento di apposita comunicazione a parte di questo u.t.c.;

16- relazione di asseverazione;

17- ottemperanza, prima dell'inizio dei lavori come dichiarato nell'MDA, agli adempimenti in materia di sicurezza di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., ivi compresa la nomina dell'impresa esecutrice dei lavori e relativi dati per acquisizione d'ufficio del D.U.R.C.;

18- aggiornamento, con riferimento alla soluzione progettuale di sanatoria, degli adempimenti ex L. 10/91 e s.m.i., D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i. e 311/2007 e s.m.i. oppure, in alternativa se del caso, dichiarazione di non assoggettamento a tale normativa;

19- acquisizione parere c.e.c. di competenza rif. P.A.I. (a cura dell' u.t.c.);

20- conclusione della valutazione in materia Vinca su provvedimento u.t.c. (a cura dell' u.t.c.).

Il tutto previo parere dell'Ufficio tecnico dell'Edilizia Privata di Padova per la richiesta

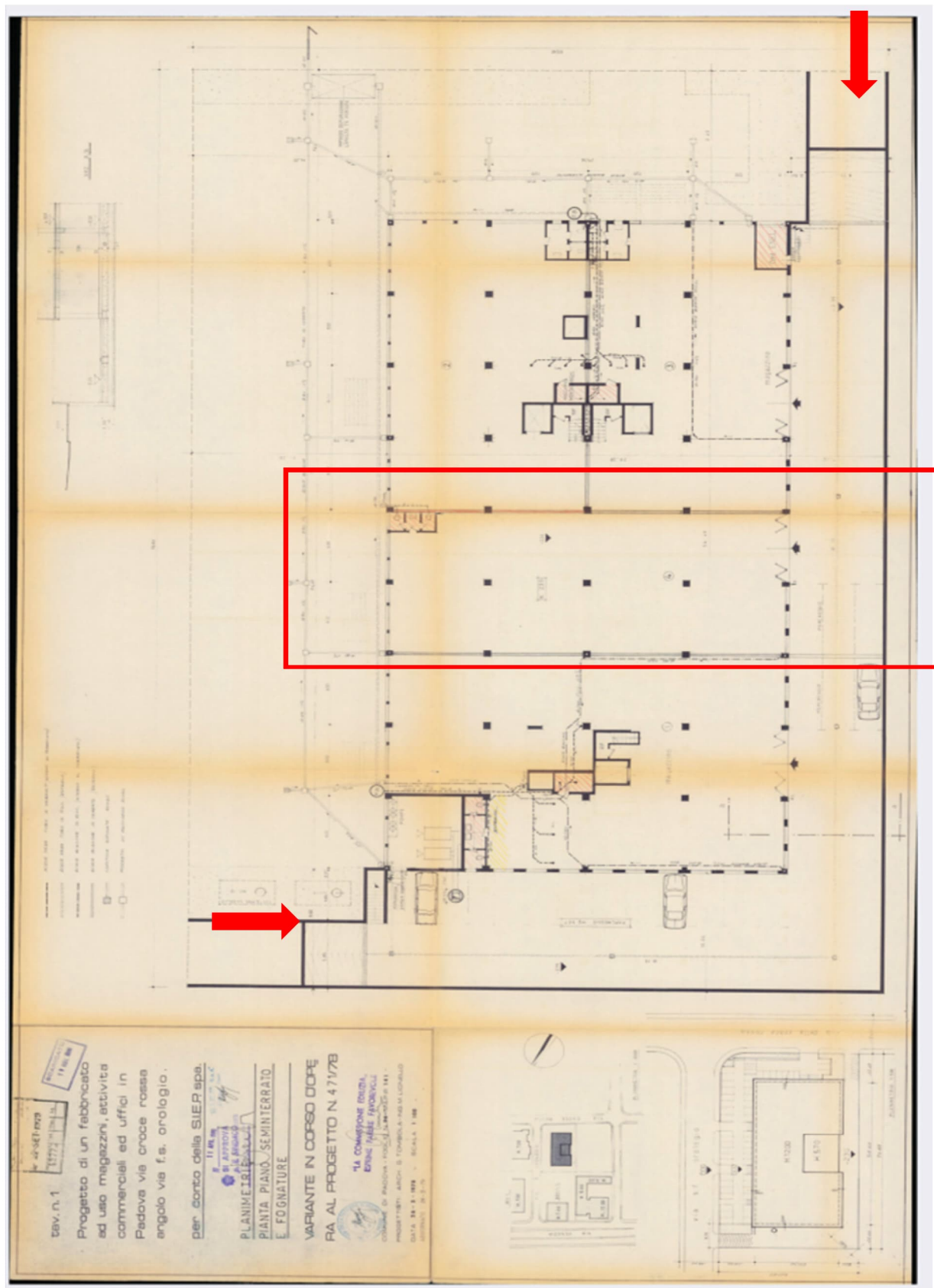
di altra documentazione.

Importo: **€ 5.500/00**

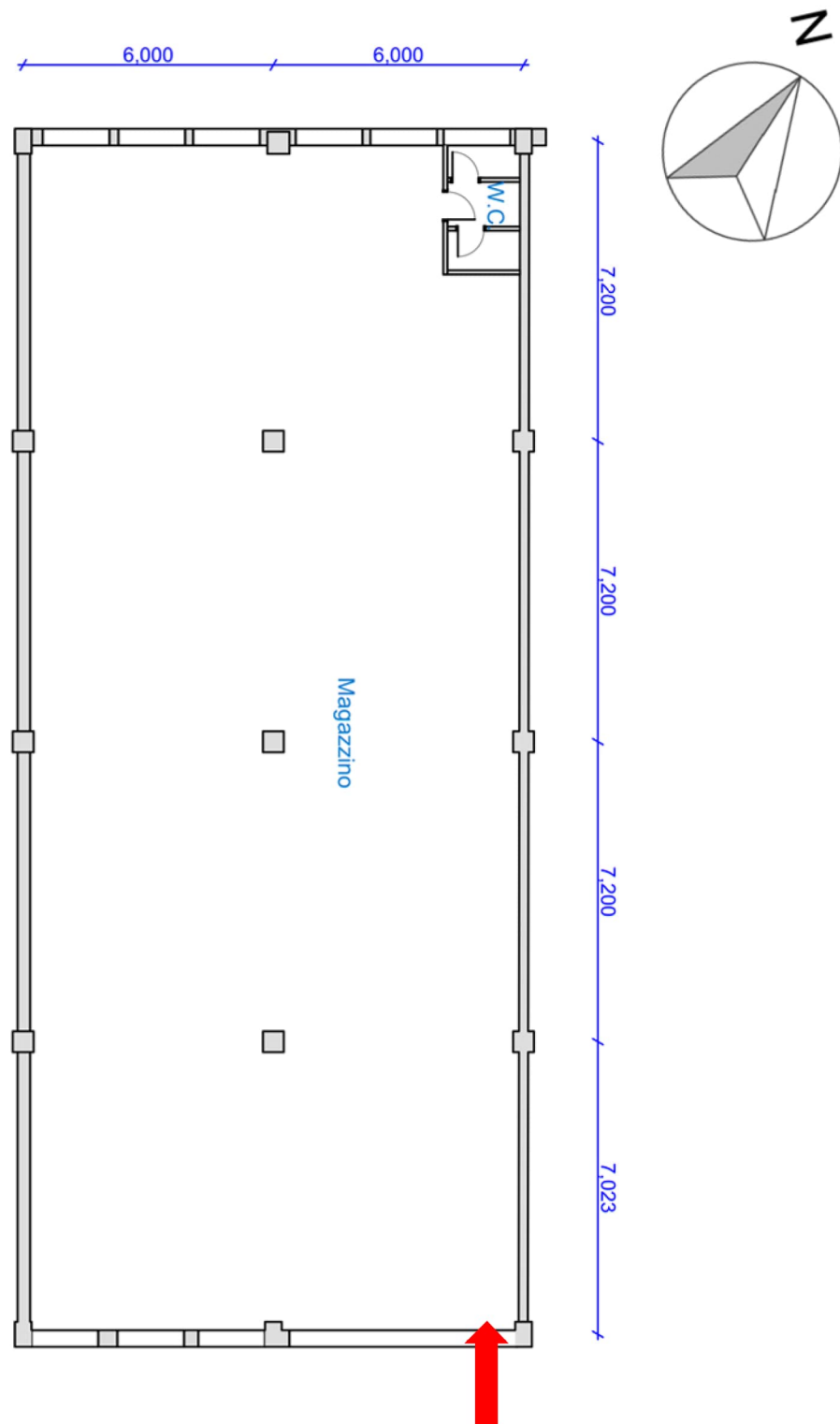
TOTALE € 5.500/00 (trentamila cinquecento euro/00) + cassa previdenza + IVA

Sono escluse tutti gli oneri a carico della committenza (diritti di segreteria, oneri di costruzione, costi di costruzione, sanzioni amministrative, bolli e diritti vari).

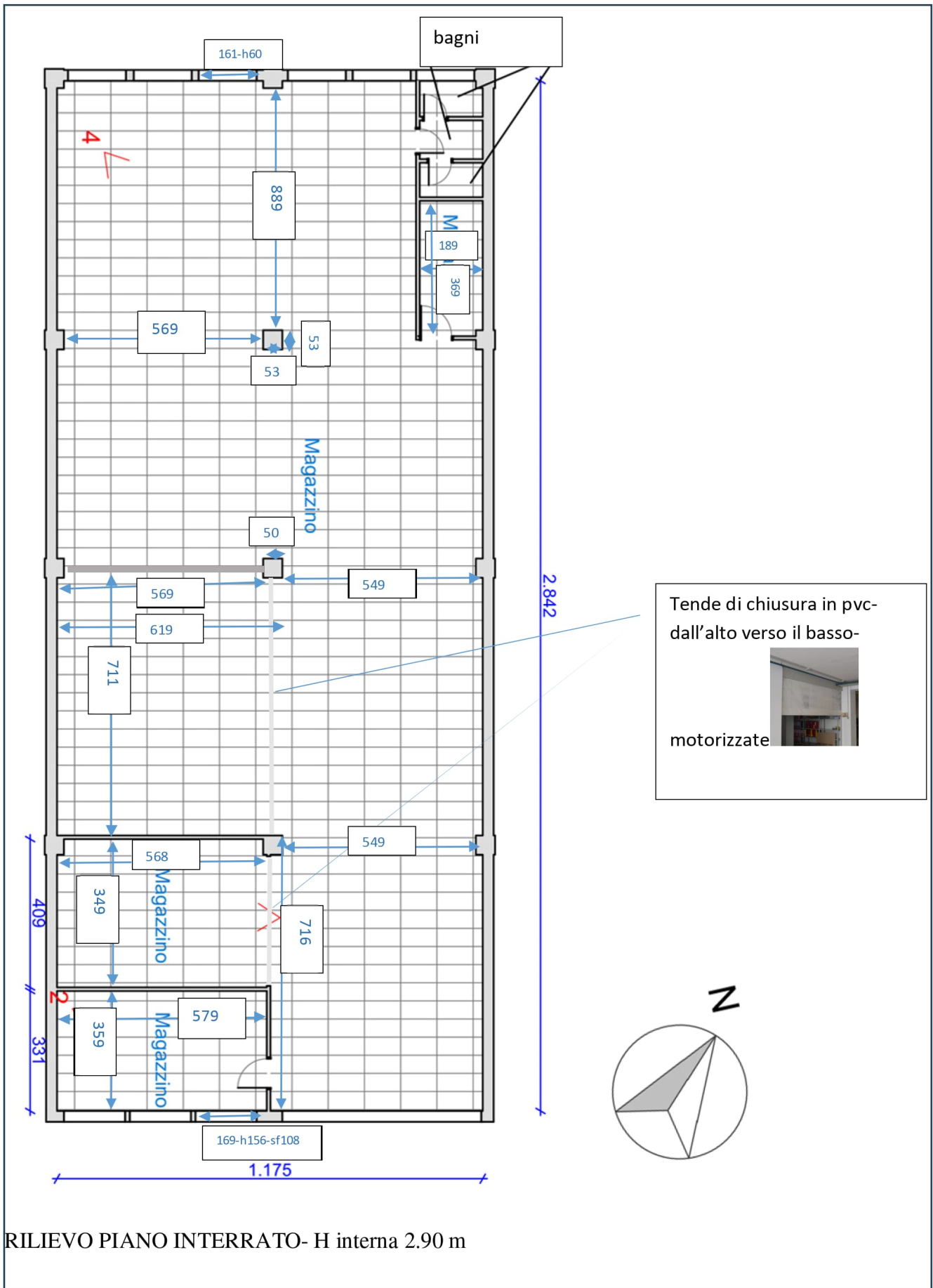
PREVENTIVABILI, MA NON COMPROVANTI FINO A **€ 2.000,00**

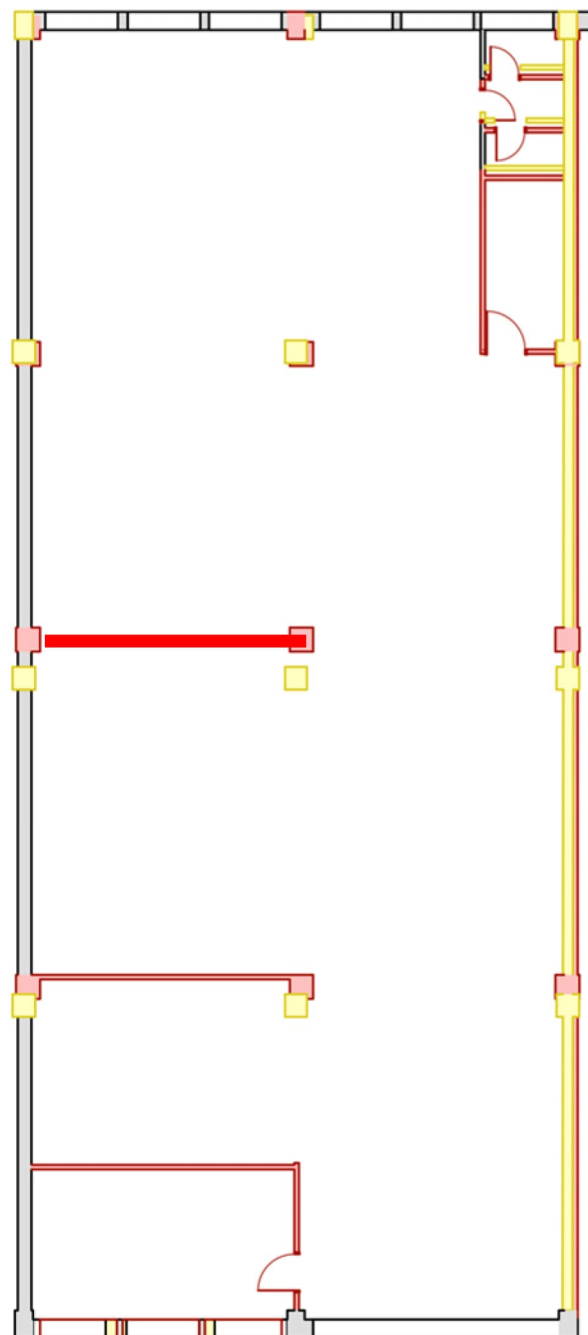


**CONCESSIONE EDILIZIA (VARIANTE) RILASCIATA IN DATA 21 APRILE 1980,
N. 750/42775- PIANO INTERRATO H 2.96**



STATO AUTORIZZATO PIANO INTERRATO- H interna 2.90 m





STATO COMPARATO-sovrapposizione



Demolizione



Costruzione

4.5.2- CONFORMITÀ CATASTALE:

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai seguenti beni- UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA UN FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO, è risultato:

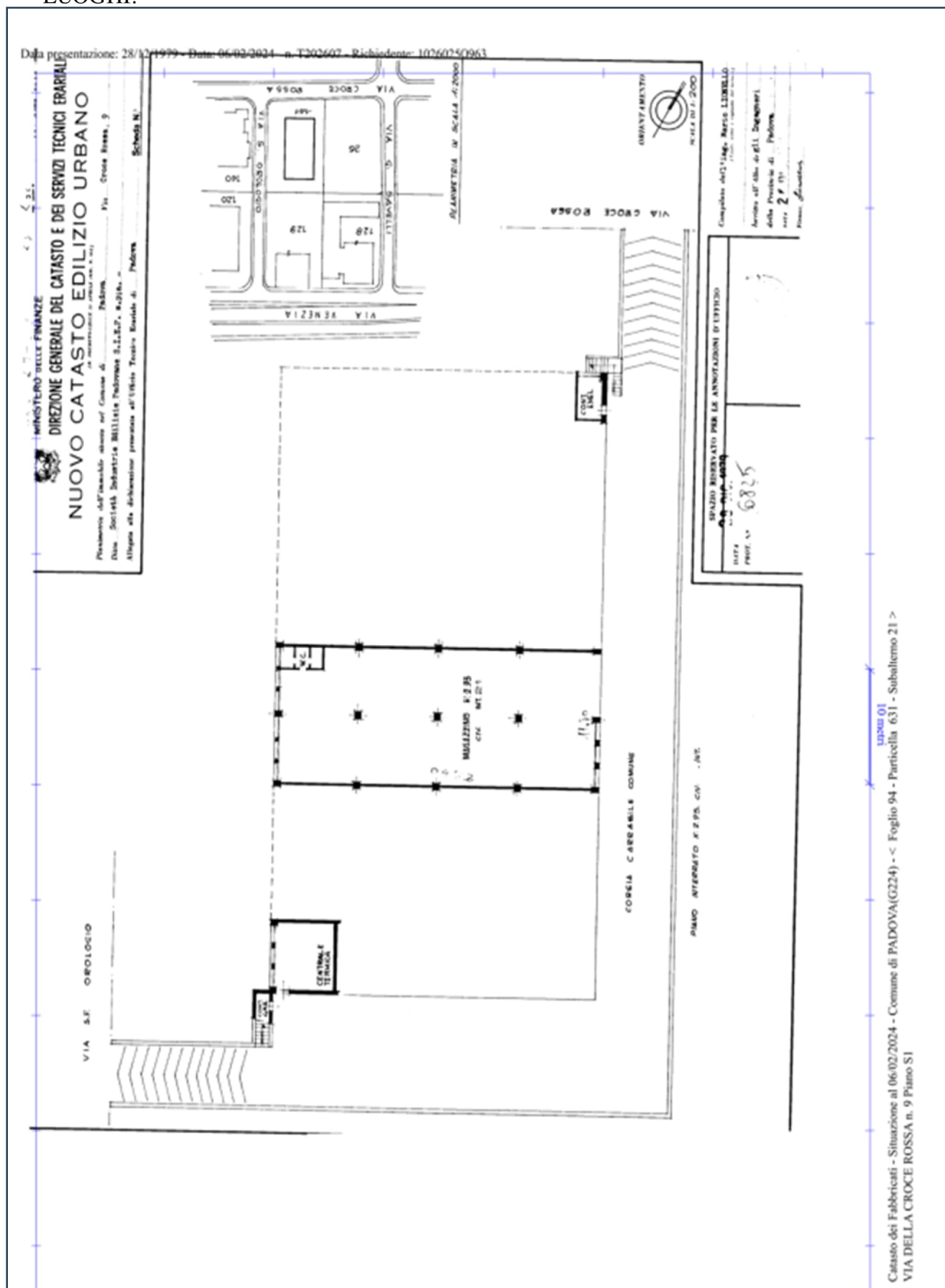
- Per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è conforme alle risultanze. L'esperto relativamente all'art.29 comma 1bis legge 27.2.1985 n.52 e s.m.i. conferma che i dati catastali non sono conformi allo stato di fatto per ciò che riguarda le piante del magazzino, IN PARTICOLARE:

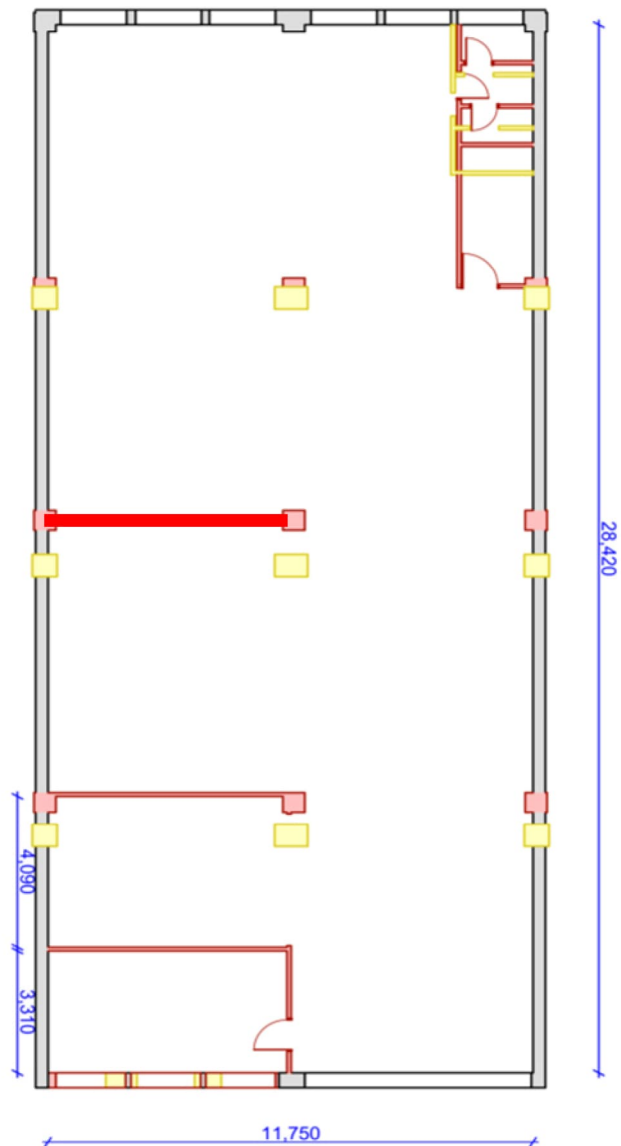
- altezza interna differente (2,95 m rilevata 2,90 m);
- forometrie di dimensioni differenti e in posizione spostate rispetto allo stato autorizzato;
- difformità relative a spallette e posizione dei muri portanti e divisori;
- difformità relative a dimensione e posizione traslata dei pilastri interni, rispetto ai disegni;
- realizzazione di nuove tramezzature interne;

COSTO VARIAZIONE CATASTALE

€ 2.500,00

4.5.3-DI SEGUITO RILIEVO COMPARATO TRA PIANTE CATASTALI E STATO DEI LUOGHI:





Piano interrato confronto catastale/rilevato

1:200



5. TITOLI URBANISTICI, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

L'esperto precisa che presentando formale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Padova (PD), ha verificato i titoli abilitativi del bene oggetto d'indagine con i nominativi degli intestatari al Catasto fabbricati e terreni, con i titoli citati nell'atto di compravendita e tramite ricerche nell'archivio informatico dell'Ufficio Edilizia Privata.

L'Ufficio tecnico del Comune controllando i registri storici informatici e cartacei all'interno delle pratiche relative ai rilasci dei titoli abilitativi, compresi i condoni, ha rinvenuto e inviato all'esperto a seguito della richiesta di accesso agli atti, le pratiche di seguito elencate.

In conformità alla legislazione urbanistica attualmente vigente, in particolare risulta che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato costruito in base alle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Padova (PD):

- licenza edilizia rilasciata in data 8 maggio 1976, n. 576/48361;
- licenza edilizia rilasciata in data 28 aprile 1977, n. 576/48361, in rinnovo della precedente;
- concessione edilizia (variante) rilasciata in data 11 gennaio 1978, n. 591/30349;
- concessione edilizia (variante) rilasciata in data 31 gennaio 1979, n. 471/29477;
- concessione edilizia (variante) rilasciata in data 21 aprile 1980, n. 750/42775;
- denuncia di inizio attività presentata in data 22 febbraio 1999; (NON RIGUARDA IL SUB. OGGETTO D'INDAGINE MA UN ALTRO MAGAZZINO)
- che l'abitabilità/agibilità è stata dichiarata con licenza in data 20 maggio 1980, n. reg. 37/1980 e prot. n. 18102/980;

N.B. Non risultano pratiche successive a tali date nell'archivio. L'esperto non ha responsabilità relativamente ai documenti che non siano stati mostrati dal Comune. L'esperto ha presentato regolare domanda di accesso agli atti fornendo i dati rilevati dalle ricerche mediante il Catasto e verifiche con i titoli abilitativi, citati nell'atto di provenienza. L'esperto ha fatto quanto in suo potere non essendo a conoscenza del sistema di archiviazione dell'Ente.

L'esperto sottolinea inoltre che, facendo riferimento al comma 1-bis dell'articolo 9 bis del Testo Unico dell'Edilizia è importante mettere in rilievo il contenuto del comma 1, rimasto invariato anche dopo che il decreto legge 29 maggio 2024 n.69 (il cosiddetto Salva Casa) è stato convertito con legge 24 luglio 2024 n.105, disposizione che è di notevole importanza:

“Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati”.

Questo per sottolineare la responsabilità del Comune, nel caso questa Amministrazione non avesse ritrovato qualche fascicolo o determinati atti relativi all'immobile.

5.1 Locazione: Presso l'Agenzia delle Entrate di Padova a seguito dell'attività di verifica nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento ai contratti stipulati dalla WORK SERVICE GROUP S.P.A. -C.F. 10260250963, con sede in Milano, Via Benvenuto Cellini n.1, 20129, iscritta al Registro Imprese di Milano, R.E.A., C.F. e numero iscrizione imprese: 10260250963 (iscritta al Registro Imprese di Milano n.2517833), P.IVA n.10260250963, capitale sociale sottoscritto Euro 500.000 interamente versato;

NON RISULTA alcun contratto di affitto riferito a tale immobile, occupato dalla proprietà stessa.

Comodato: NO

Altro:

Sine titolo: nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

- **Riferimenti amministratore condominiale:**

MP Amministrazioni Srl
Via Tirana, 1/A
35138 Padova
Tel. 049-7330056
Fax 049-7330062
Email amministrazione@mpamministrazionipadova.it
www.mpamministrazionipadova.it

- La proprietà consegnava al CTU in data 23/05/2024 copia del:
3) BILANCIO CONSUNTIVO CONDOMINIO [REDACTED] - 2021/2022
4) BILANCIO CONSUNTIVO CONDOMINIO [REDACTED] - 2022/2023
6) BILANCIO PREVENTIVO CONDOMINIO [REDACTED] - 2023/2024
(si veda allegati) inviata dall'amministratrice del condominio con mail del 15.05.2024;

dove l'amministratrice confermava alla proprietà non esserci regolamento condominiale e con mail del 31/05/2024 dichiarazione che per le parti comuni del condominio non era previsto alcun piano antincendio.

Successivamente il CTU, in data 13.09.2024 richiedeva formalmente all'amministratore condominiale del [REDACTED] DELLA CROCE ROSSA, 9-35129 PADOVA, nella persona dell'amministratrice sig.ra [REDACTED], copia dei documenti e chiarimenti; dalla risposta del 19.09.2024, SI EVINCE:

PUNTO 1- Per il singolo immobile/sub. le spese condominiali annue ammontano all'incirca ad € 490,00;

PUNTO 2- Non sono state approvate spese condominiali straordinarie (o bonus) nel corso dell'ultima assemblea del 2023, il CTU non ha ricevuto dall'amministratore, nonostante opportuna richiesta, il verbale dell'assemblea tenutasi il 20 settembre 2024 (COME DA DICHIARAZIONE DELLA PROPRIETA');

PUNTO 2A- Non vi sono spese insolite a carico della singola unità, anzi sussiste un disavanzo in positivo per la proprietà;

PUNTO 3- Non vi è caldaia centralizzata;

PUNTO 4- Non è stata fatta APE per il CONDOMINIO;

PUNTA 5- L'amministratore ha dichiarato non esserci un piano antincendio, ma il CTU ritiene che l'edificio debba essere adeguato per quanto previsto dalla normativa per la prevenzione incendi.

WORK SERVICE GROUP S.P.A.,
C.F. 10260250963,

Consuntivo ripartizioni per anagrafica / unità

Condominio Orologio - C. Fisc. 92149660281
Via della Croce Rossa 9 - 35129 Padova (PD)

Esercizio ordinario "2022/2023"
Periodo: 01/06/2022 - 31/05/2023

Palazzina 1	SUB + CORRISPONDENZA		Proprietà	mill.	Condizione	mill.	Scala A	mill.	Scala B	mill.	Acqua	mill.	Acqua a consumo	(litri.)	Movimenti personali	Totale gestione	Saldo di fine Es. prec.	Saldo di Es. straordinari	Rate versate	Rimborsi quote	Saldo finale
Astemax S.r.l.	A9	Co	0,00		-18,57		0,00		0,00		-4,58		-125,36	42,276	-18,30	-166,81	0,00	-3.264,60	0,00	0,00	-3.431,41
	N19	ex Pr	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	0	0,00	0,00	70,31	0,00	0,00	0,00	70,31
DUEA S.r.l.	A2	Pr	-433,48	46,55	-217,69	46,55	-994,92	161,07	0,00		-4,58	1	-63,74	21,496	0,00	-1.714,41	87,84	1.411,10	1.782,30	-87,84	1.478,99
	A3	Pr	0,00	30,59	0,00	30,59	0,00	105,88	0,00		0,00	1	0,00	0	-18,30	-18,30	244,72	449,86	0,00	-244,72	431,56
	A4	Pr	0,00	27,49	0,00	27,49	0,00	95,14	0,00		0,00	1	0,00	0	-18,30	-18,30	88,08	263,15	0,00	-88,08	244,85
	A5	Pr	0,00	37,84	0,00	37,84	0,00	131,28	0,00		0,00	1	0,00	0	-18,30	-18,30	87,80	892,53	0,00	-87,80	874,23
	A8	Pr	0,00	27,49	0,00	27,49	0,00	95,15	0,00		0,00	1	0,00	0	-18,30	-18,30	0,00	263,21	0,00	0,00	244,91
Totale			-433,48	208	-217,69	208	-994,92	719,8	0,00		-4,58	6	-63,74	21,496	-91,50	-1.805,91	589,91	4.172,38	1.782,30	-589,91	4.148,77
GHIOTTI S.r.l.	A9	ex Pr	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	0	0,00	0,00	-19,19	-2.581,96	19,19	0,00	-2.581,96
Work Service Group S.p.a.	Sub 7 - Ufficio	A2	ex Co	0,00	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	0	0,00	0,00	-185,82	-367,39	0,00	0,00	-553,21
	Sub 8 - Ufficio	A3	Co	-284,86		-143,05		-654,02	0,00		-4,58		-382,24	128,905	-11,00	-1.479,75	-115,89	-367,36	1.208,06	0,00	-754,94
	Sub 9 - Ufficio	A4	Co	-255,99		-128,55		-587,68	0,00		-4,58		-241,90	81,577	-11,00	-1.229,70	-102,27	-367,36	1.096,37	0,00	-602,96
	Sub 10 - Ufficio	A5	Co	-353,30		-177,42		-810,91	0,00		-4,58		-221,63	74,743	-11,00	-1.578,84	-148,06	-367,36	1.472,38	0,00	-621,88
	Sub 13 - Ufficio	A8	Co	-255,99		-128,55		-587,74	0,00		-4,58		-56,26	18,973	-11,00	-1.044,12	-102,29	-367,36	1.096,45	0,00	-417,32
	Sub 1-2 - Negozio	A9	Pr	-36,99	3,972	0,00	3,972	0,00	0,00		0,00	1	0,00	0	-47,60	-84,59	-24,09	-133,98	60,14	0,00	-182,52
	Sub 21 - Magazzino	N19	Pr	-350,23	37,61	-175,88	37,61	0,00	0,00		-4,58	1	-0,63	0,213	-11,00	-542,32	0,00	1.892,03	546,07	0,00	1.895,78
Totale			-1.537,36	41,582	-753,45	41,582	-2.640,35	0,00	0,00		-22,90	2	-902,66	304,411	-102,60	-5.959,32	-678,42	-78,78	5.479,47	0,00	-1.237,05

A2 = SUB 7 = UFFICIO

A3 = SUB 8 = UFFICIO

A4 = SUB 9 = UFFICIO

A5 = SUB 10 = UFFICIO

A8 = SUB 13 = UFFICIO

A9 = SUB 1 - 2 = NEGOZIO = FORESTERIA CICLISTI E MAGAZZINETTO DPI

N19 = SUB 21 = MAGAZZINO VIA CROCE ROSSA

CONSUNTIVO dettagliato dall'amministratore di condominio-RIPARTIZIONI PER SINGOLE UNITA'

5.2 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

- per atto di compravendita in data 22.09.2020 al n. 20.960 Rep. Notaio Vincenzo Attianese, trascritto in data 1.10.2020 ai nn. 32.719 RG. e 21.014 RP., l'unità immobiliare di cui al m.n. 631 sub 21 passava in ditta alla società:

WORK SERVICE GROUP S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 10260250963 – per la piena proprietà;

5.3 PRECEDENTI PROPRIETARI

Provenienza:

- da oltre il ventennio, per atto di compravendita in data 18.03.2002 al n. 15.203 Rep. Notaio Nicola Atlante, trascritto in data 19.03.2002 ai nn. 10.319 RG. e 7.290 RP., l'unità immobiliare di cui al m.n. 309 sub 21 era in ditta alla società:

[REDACTED] – per la piena proprietà -
per variazione del 7.08.2013 pratica n. PD0320807 in atti dal 7.08.2013 bonifica

identificativo catastale (n. 268315.1/2013) l'unità immobiliare di cui al m.n. 309 sub 21 – Sez. D, Fg. 8 – variava la sua identificazione in m.n. 631 sub 21 – Fg. 94

- per atto di compravendita in data 25.01.2019 al n. 18.862 Rep. Notaio Vincenzo Attianese, trascritto in data 5.02.2019 ai nn. 4.451 RG. e 2.709 RP., l'unità immobiliare di cui al m.n. 631 sub 21 passavano in ditta alla società:

[REDACTED] la piena proprietà

5.3 C.D.U.



Comune di Padova

SETTORE URBANISTICA E SERVIZI CATASTALI

Pratica n. **0280887**

VISTA la domanda e la planimetria catastale alla stessa allegata, presentata da

[REDACTED] acquisita agli atti del Comune il **23 MAGGIO 2024** sotto il

n. **0280887** di protocollo generale;

VISTO l'art. 30.2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO l'articolo 72 dello Statuto del Comune di Padova;

VISTA la documentazione in atti:

SI CERTIFICA

che l'area così descritta in Catasto Terreni, **FOGLIO 94 MAPPALE 631**:

1) **sulla base degli elaborati del Piano degli interventi (P.I.) vigente**, risulta:

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D3 POLIFUNZIONALE DELLA RICERCA E DELL'INNOVAZIONE;

Gli interventi urbanistico-edilizi nella detta area sono disciplinati in via principale dagli articoli/dall'articolo 27 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano vigente;

2) **sulla base degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Padova, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014**, che richiama in forma esplicita le previsioni e la normativa del P.A.T.I., risulta interessata da:

Im

1 di 3

- CENTRI ABITATI;
- COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - AREE IDONEE;
- AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA CON DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE COMMERCIALI DIREZIONALI: CITTÀ CONSOLIDATA.

L'area è disciplinata in via principale dagli articoli 5.6.8.1, 7.1, 11.2.1, 12 delle N.T.A. del P.A.T.;

L'area risulta compresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata, disciplinati dall'art. 11.5 delle N.T.A. del P.A.T. e approvati con D.C.C. 53/2020.

- 3) * **sulla base del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.)** approvato con D.P.C.M. n.23A00684 del 01 dicembre 2022 risulta classificata come :

- AREA DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA MODERATA (P1);
- AREA DI RISCHIO IDRAULICO MODERATO (R1).

Quanto sopra salvo disposizioni discendenti da leggi statali e regionali o previsioni di progetti di opere pubbliche approvate.

Il presente certificato viene rilasciato in esenzione dal bollo trattandosi di una richiesta per un procedimento sottoposto al pagamento del contributo unificato - art. 18 DPR 115/2002.

IL FUNZIONARIO A.S.

dr.ssa Luisa Zugolaro

(firma digitale¹)

¹Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



ART. 27 – ZTO D3 POLIFUNZIONALI DELLA RICERCA E DELL'INNOVAZIONE

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio poste lungo l'asse strategico compreso tra la stazione ferroviaria e il casello di Padova Est, per le quali il PI privilegia la rigenerazione multifunzionale e innovativa e la creazione di una rete integrata e attrattiva del terziario e dei servizi di alto livello, delle reti digitali ed energetiche e della mobilità slow.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 6 delle presenti NTO:
 - a) commerciale, con i limiti e le condizioni stabiliti dall'Art. 29 delle presenti NTO per gli esercizi commerciali;
 - b) direzionale;
 - c) turistico-ricettiva;
 - d) produttiva, limitatamente alle destinazioni produttive esistenti.
3. È ammessa la costruzione di un solo alloggio per ogni attività insediata con Slp minima pari a 1.000 mq; l'alloggio dovrà avere una Slp non superiore a 120 mq e comunque non maggiore di un terzo della Slp dell'attività insediata.

MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Gli interventi si attuano attraverso IED, fatti salvi gli interventi che prevedono l'adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione.
5. Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti nei quali è stato approvato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni.
6. Gli interventi di riqualificazione, rigenerazione e ristrutturazione urbanistica ricompresi negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) del PAT possono comportare la cessione al Comune di aree per dotazioni territoriali anche in misura inferiore alla quantità minima prevista dagli Artt. 3, 4 e 5 del DM 1444/1968, o con rapporti tra le varie tipologie di standard diversi da quelli di cui al precedente Art. 9, comma 2, alle condizioni stabilite dall'Art. 11, comma 5 della LR 14/2019.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti.

IC	≤ 50% di Sf
If	Slp ≤ 1,0 mq/mq di Sf, per le destinazioni commerciali e direzionali V ≤ 3,0 mc/mq di Sf, per le destinazioni turistico-ricettive
Premialità	La Slp e/o il V è incrementabile nelle forme e alle condizioni stabiliti dalla LR 14/2019, ad esclusione delle destinazioni produttive e fatto salvo l'eventuale adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria. La premialità si applica alla superficie o al volume esistenti, calcolati secondo le modalità sopra definite. La Slp e/o il V è inoltre incrementabile fino ad un massimo del 5% della capacità edificatoria sopra definita, per interventi in ambiti con Sf ≥ 10.000 mq, mediante l'attivazione di una procedura concorsuale, nel rispetto della vigente normativa e secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale, al fine di garantire la qualità urbanistica ed architettonica.
H	≤ 25,0 ml fatte salve diverse previsioni di PUA che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.
lpf	a) pari allo stato di fatto ante intervento, per interventi di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, esclusa la demolizione e ricostruzione o gli incrementi di superficie coperta b) ≥ 10% di Sf, e comunque non inferiore allo stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione o incrementi di superficie coperta. Qualora l'intervento preveda tetti verdi, per il calcolo dell'lpf, 1 mq di tetto verde equivale a 2 mq di superficie permeabile a terra c) ≥ 20% di Sf, per interventi di nuova costruzione. Qualora l'intervento preveda tetti verdi, per il calcolo dell'lpf, 1 mq di tetto verde equivale a 2 mq di superficie permeabile a terra Sono fatti salvi i criteri di verifica di cui all'Art. 62.1, comma 4 del RE.
Dc	si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5

[illegible]

<table border="1"> <tr> <td>Indirizzo</td> <td>A.1</td> </tr> <tr> <td>Scala</td> <td>1:10 000</td> </tr> </table>	Indirizzo	A.1	Scala	1:10 000	Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale
Indirizzo	A.1				
Scala	1:10 000				
LEGENDA	N.T.A.				

CAPITOLO 6-PREMESSA ALLA STIMA

6.1 Metodo di valutazione

L'esperto indica il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto utilizza i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustifica adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

6.2 Stima del valore di mercato

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$).*

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale del bene, considerata la localizzazione e la tipologia dello stesso (magazzino/locale deposito), sia la migliore economicamente.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo

di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con “**prezzo marginale**” viene indicato il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata”;

con “**superficie esterna lorda (SEL)**” viene indicata “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

Inoltre, la “**SEL**” viene calcolata comprendendo:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- non comprendendo:
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con “**segmento di mercato**” viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la “localizzazione”;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con “**rapporto mercantile**” viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da immobili a destinazione MAGAZZINI.

Nel comparto gli immobili presentano una buona uniformità edilizia, con tipologia prevalente DIREZIONALE. Nel segmento di mercato sono stati rilevati immobili simili per tipologia.

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa.

6.2. RAPPORTO DI VALUTAZIONE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA). La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il valutatore applica la procedura estimativa del Metodo del confronto di mercato (MCA). Determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontare). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza nell' ammontare della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene;
- 8) Conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

Mercato Immobiliare

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a PADOVA in zona **OMI C4 Semicentrale ZONA DIREZIONALE PADOVA UNO** a destinazione terziario. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati in zona direzionale semicentrale del comune. Il mercato è quello del ristrutturato nuovo o dell'usato recente, la domanda è costituita da imprenditori per cambio di ubicazione, per investimento oppure per locazione finanziaria.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati n. **5** comparabili oggetto di compravendita, relativi agli ultimi anni e corrispondenti alla stessa tipologia catastale **C/2**. Il Subject e i Comparabili sono ubicati **nel raggio di 250 mt.** e tutti nella medesima area commerciale-direzionale. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei tre comparabili **A - B - E**, la cui divergenza è inferiore al 5 %, in base agli Standard Internazionale di Valutazione IVS - EVS.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PADOVA

Comune: PADOVA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA DIREZIONALE PADOVA UNO

Codice zona: C4

Microzona: 7

Tipologia prevalente: Uffici

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Scadente	750	1000	L			
Uffici	Ottimo	1300	1800	L	7,2	10,2	L
Uffici	Normale	950	1350	L	5,5	8,2	L

Stampa

Legenda

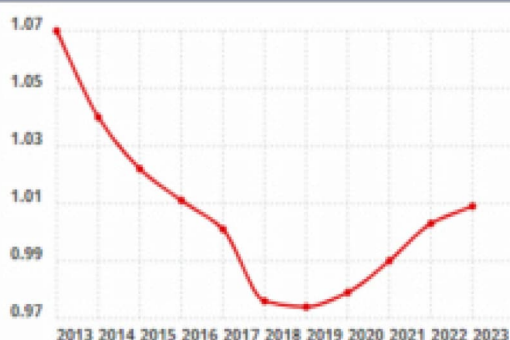


Andamento Mercato Immobiliare

Andamento Mercato Immobiliare Padova

ANDAMENTO QUOTAZIONI

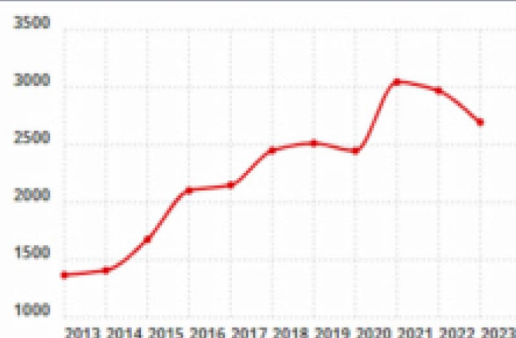
Quotazioni Residenziali Padova



Andamento vendite

Vendite Residenziali Padova

3° trimestre 2023

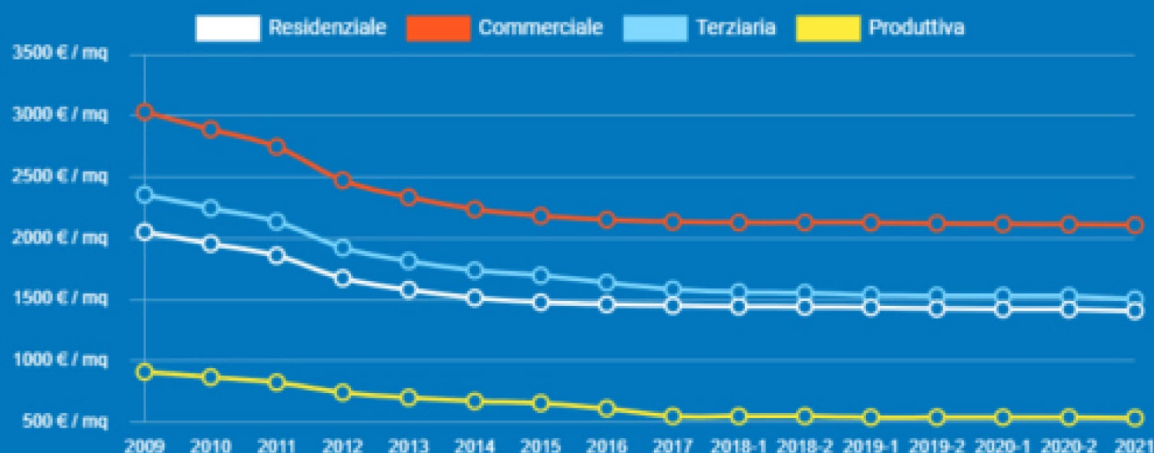


Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili del comune di **Padova**, in quartiere semiperiferico, relativamente ai vari segmento di mercato immobiliare. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento sufficientemente costante dei prezzi. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

Storico Quotazioni Immobiliari di Padova

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.

Quotazioni Immobiliari Padova



ZONIZZAZIONE OMI

Gli immobili in esame (Subject) sono localizzati a **PADOVA** in zona **OMI C4 Semicentrale ZONA DIREZIONALE PADOVA UNO**. Per il calcolo della rivalutazione/svalutazione media annua, si è fatto riferimento alla zona produttiva del Comune, partendo dalla media delle quotazioni OMI del 2° semestre anno 2019, fino alla media delle quotazioni 2° semestre anno 2023, per un periodo complessivo di quattro anni.

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: PADOVA

Comune: PADOVA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA DIREZIONALE PADOVAUNO

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Uffici

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Uffici	Scadente	850	1100	L		
Uffici	Ottimo	1400	1800	L	7,5	10,6
Uffici	NORMALE	950	1350	L	5,3	7,6

SVALUTAZIONE	=	Media 19	Media 23	-1,01%
		€ 1.241,67	€ 1.191,67	

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PADOVA

Comune: PADOVA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA DIREZIONALE PADOVAUNO

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Uffici

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Uffici	Scadente	750	1000	L		
Uffici	Ottimo	1300	1800	L	7,2	10,2
Uffici	NORMALE	950	1350	L	5,5	8,2

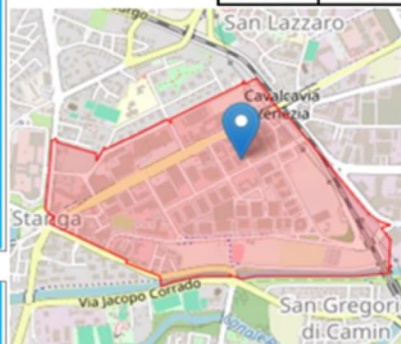
RL produttivo

TASSO DI RENDIMENTO LORDO

Per calcolare il tasso di rendimento lordo (TRL), necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, è stato calcolato usando i dati medi del Comune di **Padova** zona **OMI C4**, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di locazione e il valore medio commerciale per il segmento produttivo.

 Magazzini		
Valore minimo <i>Euro</i> 1,60	Valore medio <i>Euro</i> 2,26	Valore massimo <i>Euro</i> 2,91
 Laboratori		
Valore minimo <i>Euro</i> 1,90	Valore medio <i>Euro</i> 2,66	Valore massimo <i>Euro</i> 3,41
 Capannoni tipici		
Valore minimo <i>Euro</i> 2,03	Valore medio <i>Euro</i> 3,14	Valore massimo <i>Euro</i> 4,26
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.		
 Capannoni produttivi		
Valore minimo <i>Euro</i> 1,82	Valore medio <i>Euro</i> 3,04	Valore massimo <i>Euro</i> 4,26

	Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²
Magazzini	€ 2,26	€ 27,12
Laboratori	€ 2,66	€ 31,92
Capannoni tipici	€ 3,14	€ 37,68
Capannoni produttivi	€ 3,04	€ 36,48
	€ 2,78	€ 33,30



 Magazzini		
Valore minimo <i>Euro</i> 341	Valore medio <i>Euro</i> 476	Valore massimo <i>Euro</i> 612
 Laboratori		
Valore minimo <i>Euro</i> 401	Valore medio <i>Euro</i> 556	Valore massimo <i>Euro</i> 712
 Capannoni tipici		
Valore minimo <i>Euro</i> 314	Valore medio <i>Euro</i> 491	Valore massimo <i>Euro</i> 669
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.		
 Capannoni produttivi		
Valore minimo <i>Euro</i> 274	Valore medio <i>Euro</i> 471	Valore massimo <i>Euro</i> 669

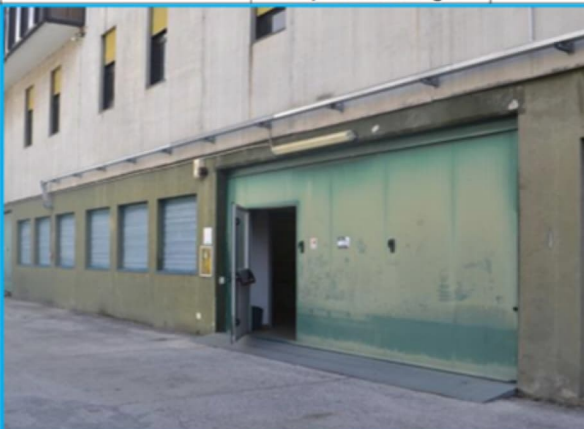
	Valore a m ² di sup. commerciale SEL
Magazzini	€ 476,00
Laboratori	€ 556,00
Capannoni tipici	€ 491,00
Capannoni produttivi	€ 471,00
€/mq medio	€ 498,50

Il **tasso di rendimento lordo (RL)** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili uso MAGAZZINO.

TASSO INTERNO DI RENDIMENTO	=	Media Locazione	=	€ 27,12	5,697%
		Media Valore Mercato	=	€ 476,00	

5

Subject sub 21

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT) SUB 21						
Comune di :	PADOVA		Ubicazione	via Francesco Scipione Orologio		n°6
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1	Edificato l.e. 1976 c.e. 1980 Agibilità in data 20.05.1980		
Tipologia	Magazzino, avente accesso dalla via F.S. Orologio, posto al piano interrato. Accesso tramite lo scivolo e la corsia carrabile comune, l'unità è costituita da un unico grande vano presenta una altezza utile di h= 2.90 L'accesso carrabile avviene tramite un basculante motorizzato. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Magazzino
	PADOVA	94	631			Sub 21 cat. C/2
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Negozi	NEG	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Magazzino	MAG	358,51	70%	250,96	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	70%	0,00	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAC	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto moto coperto	PMC	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. F	APE			E	Qualitativa
	Affacci	AFF			1	Qualitativa
Superficie commerciale				250,96	Mq.	
Attuali Intestati	WORK SERVICE GROUP S.P.A C.F. 10260250963 sede in MILANO (MI) Proprietà per 1000/1000					
Provenienza dato	Atto di compravendita del 22.09.2020 Rep. 20.960 – racc. 14.502 notaio dott. VINCENZO ATTIANESE – in Albignasego (PD) prezzo in atto € 290.000,00					
Data formazione prezzo	23/06/2024					
n: bagni dotazione	1					

scheda comp A

IMMOBILE COMPARABILE -A-						
Comune di :	PADOVA		Ubicazione	via della Croce Rossa n°70		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - 1	Edificato c.e. 1987 - 1991 Agibilità in data 30.04.1991		
Tipologia	Magazzino al piano primo con accesso dal vano scale comune e posto auto coperto al piano primo sottostrada, facenti parte del complesso denominato "Mondial". L'immobile è condotto in locazione commerciale dalla società ELETTRAGAS S.P.A. in forza di contratto del 27 aprile 2021 con durata fino al 31 maggio 2027. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Magazzino
	PADOVA	94	641		Sub 18 cat. C/6	Sub 128 cat. C/2
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Negozi	NEG	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Magazzino	MAG	132,00	70%	92,40	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	70%	0,00	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAC	21,00	50%	10,50	Quantitativa
	Posto moto coperto	PMC	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. A	APE			E	Qualitativa
	Affacci	AFF			2	Qualitativa
Superficie commerciale					102,90	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 14.12.2021 Rep. 101.478 - racc. 43.247 notaio dott. ANTONIO FABI - in Gualdo Tadino (PG)					
Data formazione prezzo	14/12/2021					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 94.400,00		(euro novantaquattromilaquattrocento/00)			

scheda comp B

IMMOBILE COMPARABILE -B-						
Comune di :	PADOVA		Ubicazione	via Francesco Scipione Orologio		n°6
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1	Edificato l.e. 1976 c.e. 1980 Agibilità in data 20.05.1980		
Tipologia	Magazzino, avente accesso dalla via F.S. Orologio, posto al piano interrato. Accesso tramite lo scivolo e la corsia carrabile comune, l'unità è costituita da un unico grande vano con tre pilastri centrali, è dotata di una piccola zona dedicata a servizi e presenta una altezza utile di h=2,95 mt. L'accesso carrabile avviene tramite un basculante motorizzato. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Magazzino
	PADOVA	94	631			Sub 21 cat. C/2
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Negozi	NEG	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Magazzino	MAG	358,51	70%	250,96	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	70%	0,00	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAC	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto moto coperto	PMC	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
Att. di Prest. Energ. A	APE			E	Qualitativa	
Affacci	AFF			1	Qualitativa	
Superficie commerciale					250,96	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 25.01.1999 Rep. 18.862 – racc. 12.728 notaio dott. VINCENZO ATTIANESE – in Albignasego (PD)					
Data formazione prezzo	25/01/2019					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 255.000,00		(euro duecentocinquantacinquemila/00)			

scheda comp C

IMMOBILE NON COMPARABILE -C-						
Comune di :	PADOVA		Ubicazione	via Giacinto Andrea Longhin°23		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1	Edificato c.e. 1989 - 1991 Agibilità in data 23.12.1991		
Tipologia	Magazzino posto al piano primo sottostrada, facenti parte del complesso denominato "CENTRO PADOVAUNO". il prezzo esiguo è determinato dal fatto che il magazzino non risponde ai requisiti previsti dalle normative vigenti di cui al Decreto n. 37/2008 norme prevenzioni di incendi e dalla disponibilità della parte acquirente di mantenere le servitù esistenti condominiali. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Magazzino
	PADOVA	94	43			Sub 73 cat. C/2
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					1
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	160,00	100%	160,00	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Negozi	NEG	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Magazzino	MAG	0,00	70%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	70%	0,00	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAC	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto moto coperto	PMC	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. A	APE				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					160,00	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 06.10.2021 Rep. 7.955 – racc. 7.029 notaio dott. ANDREA BUSATO – in Padova (PD)					
Data formazione prezzo	06/10/2021					
n: bagni dotazione	0					
Prezzo di vendita	€ 12.000,00		(euro dodicimila/00)			

Pagina 9

scheda comp D

IMMOBILE NON COMPARABILE -D-							
Comune di :	PADOVA		Ubicazione	via Giacinto Andrea Lon ⁿ 121			
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - T - 3	Edificato c.e. 1998 - 2000 Agibilità in data 15.11.2000			
Tipologia	Due magazzini attigui posti al piano primo sottostrada, un ripostiglio al piano terzo, autorimessa al piano primo sottostrada, sei posti auto coperti facenti parte del complesso denominato "Palazzo LEOPARDI"; il piano sottostrada ha una altezza media di h=2,80 mt. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Magazzino	
	PADOVA	94	660		sub 35- 70- 71 - 72 -73 -74 - 75 cat. C/6	sub 20 - 29 - 30 cat. C/2	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Poggioli-portico		POG	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Negozio		NEG	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Magazzino		MAG	84,00	70%	58,80	Quantitativa
	Cantina		CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	16,00	70%	11,20	Quantitativa
	Posto auto coperto		PAC	72,00	50%	36,00	Quantitativa
	Posto moto coperto		PMC	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. A		APE				Qualitativa
Affacci		AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					106,00	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 17.01.2024 Rep. 45.417 - racc. 25.378 notaio dott. RICCARDO SPERANZA - in Padova (PD) LIQUIDAZIONE in ASTA						
Data formazione prezzo	17/01/2024						
n: bagni dotazione	0						
Prezzo di vendita	€ 39.020,00		(euro trentanovemila/00)				

scheda comp E

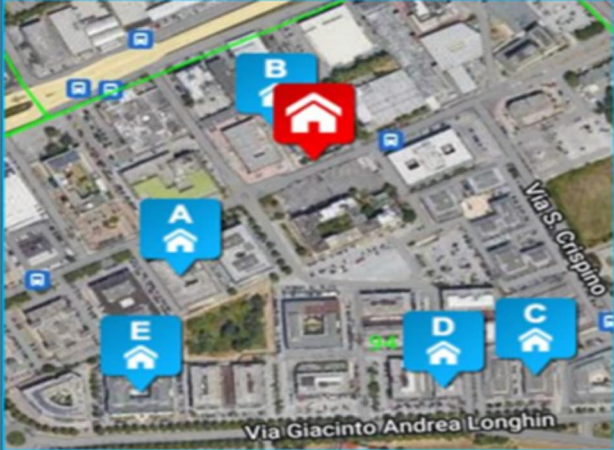
IMMOBILE COMPARABILE -E-						
Comune di :		PADOVA		Ubicazione		via Giacinto Andrea Longhin°19
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1	Edificato c.e. 2003 - 2005 Agibilità in data 26.04.2005		
Tipologia	Magazzino posto al piano primo sottostrada, facenti parte del complesso denominato "Palazzo Galileo", confinante con: posto auto coperto di cui al sub 123, corridoio comune, terrapieno, proprietà di terzi. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Magazzino
	PADOVA	94	645			Sub 128 cat. C/2
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Negozi	NEG	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Magazzino	MAG	89,00	70%	62,30	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	70%	0,00	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAC	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto moto coperto	PMC	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. A	APE				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
Superficie commerciale					62,30	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 30.08.2023 Rep. 1.338 - racc. 1.045 notaio dott. MARIA EUGENIA BACCAGLINI - in Padova (PD)					
Data formazione prezzo	30/08/2023					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 60.000,00		(euro sessantamila/00)			

TABELLA DEI DATI SUB 21

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	PADOVA		via Francesco Scipione Orologio			n°6
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
							
	via della Croce n°70 Rossa	via Francesco Scipione n°6	via Giacinto Andrea Longhin n°23	via Giacinto Andrea Longhin n°121	via Giacinto Andrea Longhin n°19	via Francesco Scipione n°6	
Prezzo totale (euro)	€ 94.400,00	€ 255.000,00	€ 12.000,00	€ 39.020,00	€ 60.000,00		
Data (mesi)	14/12/2021	25/01/2019	06/10/2021	17/01/2024	30/08/2023	23/06/2024	
Superficie principale (m²) SEL	0,00	0,00	160,00	0,00	0,00	0,00	
Poggioli - Portico (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Negozi (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Magazzino (m²)	132,00	358,51	0,00	84,00	89,00	358,51	
Cantina (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Autorimessa (m²)	0,00	0,00	0,00	16,00	0,00	0,00	
Posto auto coperto (m²)	21,00	0,00	0,00	72,00	0,00	0,00	
Posto moto coperto (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bagni	1	1	0	0	1	1	
Livello di piano (n)	S1 - 1	S1	S1	S1 - T - 3	S1	S1	
Stato di manutenzione (n)*	3	3	1	5	3	3	
Att. di Prest. Energ. APE**	E	E	0	0	0	E	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	1	0	0	0	1	
Superficie commerciale	102,90	250,96	160,00	106,00	62,30	250,96	

*scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6

** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

Rapporti mercantili	Importo
Riaggio annuo di Svalutazione del prezzo ***	-1,01%
Rapporto mercantile dei poggioli/portici	30,00%
Rapporto mercantile del negozio	100,00%
Rapporto mercantile del magazzino	70,00%
Rapporto mercantile della cantina	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	70,00%
Rapporto mercantile del posto auto coperto	50,00%
Rapporto mercantile del posto moto coperto	50,00%
Rapporto mercantile del Giardino	10,00%
Saggio del livello di piano	-2,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 30.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 12.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00

tabella dei dati sub 21

OSSERVATORIO DEL MERCATO RESIDENZIALE S.R. 05.06.2024 PADOVA anno 2023

MACROAREE COMUNE DI PADOVA - VARIAZIONE QUOTAZIONE MEDIA

ZONA DIREZIONALE PADOVA UNO C4 0,00%



Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Padova

Zona OMI	Denominazione	NTN 2023	NTN Var % 2023/22	IMI 2023	Quotazione media €/m² 2023	Quotazione media Var % 2023/22
B1	ZONA ENTRO RIVIERE-VIA XX SETTEMBRE	102	-16,7%	1,94%	3.125	0,0%
B2	CARMINE, SAVONAROLA, RIVIERE EXT., PORTA SAN GIOVANNI, CITTA GIARDINO, SANTA GIUSTINA, SANTO, SANTA SOFIA	324	-27,1%	2,50%	2.678	-1,0%
C1	PORTELLO	68	-19,4%	2,24%	1.925	0,4%
C2	STAZIONE, SCROVEGNI, C.SO DEL POPOLO, FIERA, CITTADELLA	55	-24,5%	3,06%	1.579	0,3%
C3	BORGOMAGNO, PRIMA ARCELLA, PESCAROTTO	290	-2,3%	3,21%	1.133	0,2%
C4	ZONA DIREZIONALE PADOVAUNO	14	-22,2%	3,04%	nd	-
C5	MADONNA PELLEGRINA, S.RITA, NAZARETH, SANT'OSVALDO	388	-4,4%	2,98%	1.881	0,7%
C6	PALESTRO, SACRA FAMIGLIA, SAN GIUSEPPE	299	-26,1%	3,00%	1.694	-0,2%
D1	CHIESANUOVA, BRUSEGANA	268	-9,9%	3,39%	1.375	-0,5%
D2	PALTANA, VOLTABRUSEGANA, MANDRIA	113	-10,4%	2,80%	1.381	0,0%
D3	BASSANELLO, GUIZZA, VOLTABAROZZO	326	4,4%	2,85%	1.419	0,0%
D4	PONTE DI BRENTA, SAN LAZZARO	69	-23,6%	2,51%	1.297	-0,2%
D5	S. IGNAZIO, MONTA', ALTICHIERO	107	-33,3%	2,24%	1.353	0,2%
D6	TORRE, PONTEVIGODARZERE, SACRO CUORE	205	-5,3%	3,14%	1.331	0,0%
D7	ARCELLA NORD, MORTISE	419	1,3%	3,07%	1.236	0,4%
D8	S. GREGORIO, TERRANEGRA, FORCELLINI EST	131	-9,5%	3,14%	1.784	0,4%
E1	CAMIN	38	-47,4%	2,07%	1.281	-0,5%
E2	ZONA INDUSTRIALE, ZIP	9	-37,9%	1,30%	nd	-
E3	SALBORO	24	40,5%	3,47%	1.313	0,0%
R1	ZONA RURALE COMPRENDE QUARTIERE PONTEROTTO	33	-20,0%	2,07%	1.369	0,0%
R2	ZONA RURALE	17	-26,7%	2,99%	nd	-
R3	ZONA RURALE	9	-31,1%	1,22%	nd	-
nd	ND	1	-	-	-	-
	PADOVA	3.309	-12,8%	2,83%	1.648	-0,1%

prezzi marginali

ANALISI PREZZI MARGINALI

Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.1) L'aggiustamento dei prezzi, non avviene con il prezzo medio, ma con il prezzo marginale dato dal rapporto fra l'incremento di prezzo e l'incremento di parametro per ogni caratteristica quantitativa. (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.2.3). Per la superficie principale il prezzo marginale è dato dal minimo dei prezzi medi dei comparabili, il quanto il prezzo marginale è sempre minore del prezzo medio. I prezzi marginali possono essere calcolati in termini percentuali riferiti al prezzo dei comparabili e in termini di valore. Per le caratteristiche qualitative, il prezzo marginale può essere stimato con il sistema di stima. (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.4.1).

Prezzo data A	-€ 79,19	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 213,93	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 10,07	euro/mese	
Prezzo data D	-€ 32,73	euro/mese	
Prezzo data E	-€ 50,34	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 917,40	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 1.016,11	euro/m ²	€ 917,40
Prezzo sup. princ. C	€ 75,00	euro/m ²	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 368,11	euro/m ²	
Prezzo sup. princ. E	€ 963,08	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. A	-€ 1.888,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. B	-€ 5.100,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. C	-€ 240,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. D	-€ 780,40	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. E	-€ 1.200,00	euro/piano	
Prezzo poggioli/portico	€ 275,22	euro/m ²	
Prezzo negozio	€ 917,40	euro/m ²	
Prezzo magazzino	€ 642,18	euro/m ²	
Prezzo cantina	€ 458,70	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 642,18	euro/m ²	
Prezzo Posto auto coperto	€ 458,70	euro/m ²	
Prezzo Posto moto coperto	€ 458,70	euro/m ²	
Prezzo Giardino	€ 91,74	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 30.000,00		
Bagno	€ 12.000,00		
Condizionatore	€ 3.500,00		

tabella di valutazione sub 21

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI SUB 21

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 94.400,00		€ 255.000,00		€ 12.000,00		€ 39.020,00		€ 60.000,00	-
Data (mesi)	30,73	-€ 2.433,91	65,87	-€ 14.090,60	33,03	-€ 332,55	5,27	-€ 172,40	9,93	-€ 500,00	
Superficie principale (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	160,00	-€ 146.783,28	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Poggioli/portico (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Negozi (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Magazzino (m²)	132,00	€ 145.459,48	358,51	€ 0,00	0,00	€ 230.226,83	84,00	€ 176.283,97	89,00	€ 173.073,09	358,51
Cantina (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	16,00	-€ 10.274,83	0,00	€ 0,00	0,00
Posto auto coperto (m²)	21,00	-€ 9.632,65	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	72,00	-€ 33.026,24	0,00	€ 0,00	0,00
Posto moto coperto (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,0	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	0	€ 6.857,14	0	€ 6.857,14	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	3	€ 0,00	3	€ 0,00	1	€ 60.000,00	5	-€ 60.000,00	3	€ 0,00	3
Livello di piano	1	€ 3.776,00	-1	€ 0,00	-1	€ 0,00	1	€ 1.560,80	-1	€ 0,00	-1
Att. di Prest. Energ. APE**	E		E		0		0		0		E
N. AFFACCI	2		1		0		0		1		1
		€ 231.568,91		€ 240.909,40		€ 161.968,14		€ 120.248,44		€ 232.573,09	

VALORE MEDIO MCA fra comparabili A - B - C - D	non compar.	DIVERGENZA	100%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 5 %

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - E	€ 235.017,13	DIVERGENZA	4,0%
Valore unitario €/m ²	€ 655,54	VERO	< 5 %

* si è considerato una durata 35 e vetustà anni 15

** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10

CALCOLO VALORE DI MERCATO: POSTI AUTO DI PERTINENZA DEL MAGAZZINO

Esaminato l'atto del Notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda di Padova in data 16 maggio 2014 Rep. 105858, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 29 maggio 2014 ai n.ri 16166/11724 si legge che erano state assegnate l'uso esclusivo di alcune porzioni da destinare a sosta di autoveicoli pertinenza al magazzino; in particolare si legge:

“In ordine all'utilizzo del cortile comune, di cui ai subalterni 38 (trentotto), 41 (quarantuno) e 42 (quarantadue) le parti convengono che l'accesso ai beni compravenduti possa avvenire sia dalla rampa nord attraverso il sub. 41(quarantuno), - a servizio anche dei posti auto ai subb da 26 (ventasei) a 34 (trentaquattro) e del sub. 35 (trentacinque) -, che dalla rampa sul lato est attraverso i subb 38 (trentotto) e 42 (quarantadue), mentre i subb.21 (ventuno) e 22 (ventidue) di proprietà della società venditrice potranno accedere esclusivamente dalla rampa est attraverso i subb 38 (trentotto) e 42 (quarantadue).

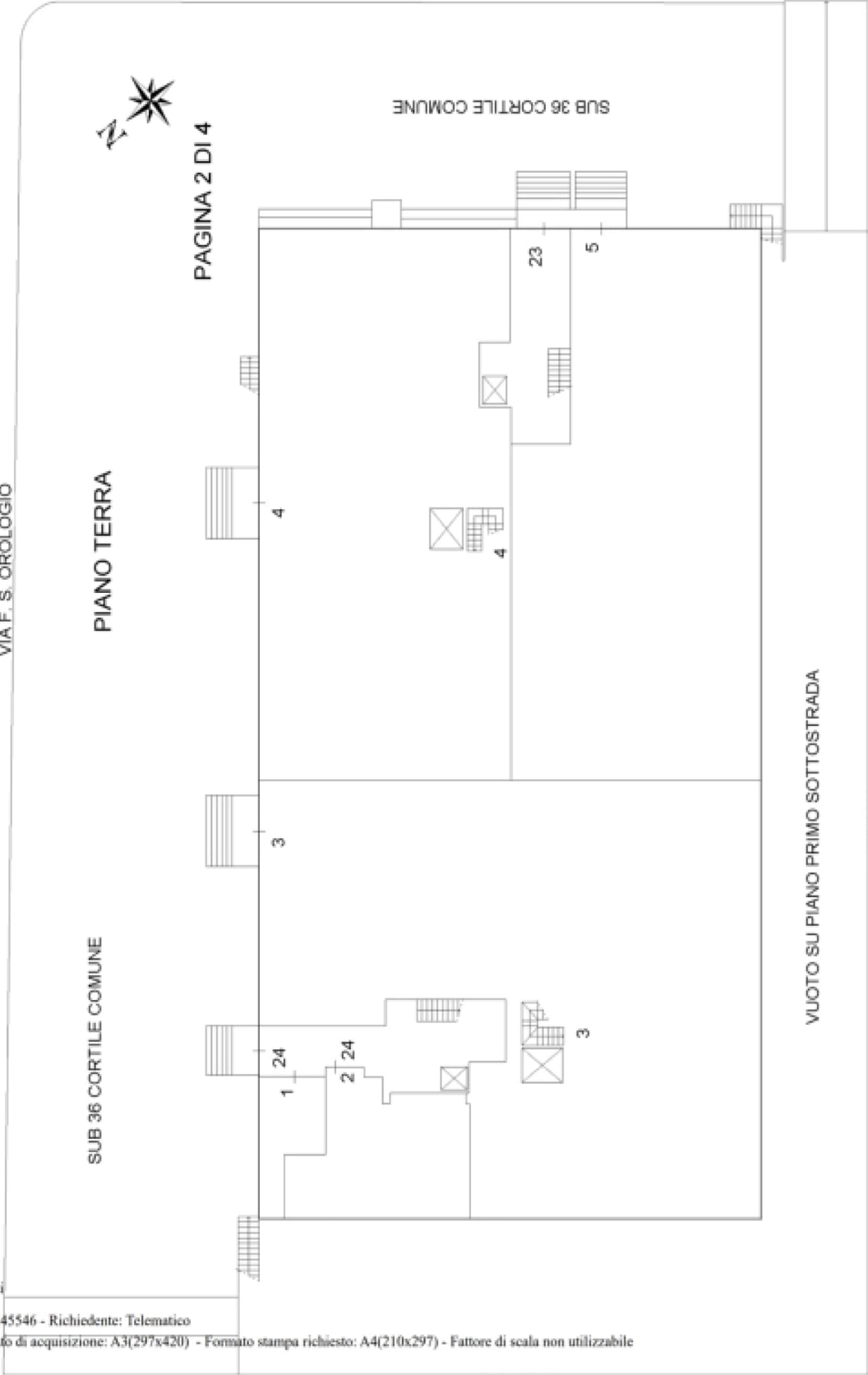
Viene perciò consentito alla società acquirente di collocare sul confine tra i subb.41(quarantuno) e 42 (quarantadue) un cancello apribile a sua discrezione, con apertura verso la proprietà della ditta acquirente e nel rispetto delle vigenti norme di Sicurezza, fatti salvi i diritti di terzi.

Si danno atto le parti che l'accesso al cortile mapp. 631 sub 36 è concesso alla società acquirente al solo ed esclusivo scopo di accedere alla terrazza del coperto e che su tale cortile la Società venditrice si è riservata l'uso esclusivo di alcune porzioni da destinare a sosta di autoveicoli, come da delibera dell'assemblea condominiale del 23 ottobre 2009.”

Elaborato da: Cappelletti Francesco
Comune di Padova
Sede: D
Foglio: 8
Particella: 359
Tipo Mappale n. 1
Scalatura: 1 : 200

Elaborato da: Cappelletti Francesco
Comune di Padova
Sede: D
Foglio: 8
Particella: 359
Tipo Mappale n. 1
Scalatura: 1 : 200

Elaborato da: Cappelletti Francesco
Comune di Padova
Sede: D
Foglio: 8
Particella: 359
Tipo Mappale n. 1
Scalatura: 1 : 200



Elaborato da: Cappelletti Francesco
Comune di Padova
Sede: D
Foglio: 8
Particella: 359
Tipo Mappale n. 1
Scalatura: 1 : 200

Successivamente si legge, ancora, nell'atto di compravendita datato 22.09.2020 al n. 20.960 Rep. Notaio Vincenzo Attianese, trascritto in data 1.10.2020 ai nn. 32.719 RG. e 21.014 RP., l'unità immobiliare di cui al m.n. 631 sub 21 passava in ditta alla società:

“WORK SERVICE GROUP S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 10260250963 – per la piena proprietà. Le parti richiamano, in quanto alle stesse ben noti, tutti i patti (relativi all'utilizzo e all'accesso ai cortili del fabbricato) di cui all'art. 2 dell'atto a rogito del Notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda di Padova in data 16 maggio 2014 Rep. 105858, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 29 maggio 2014 ai n.ri 16166/11724.

In particolare, richiamando il medesimo atto, la società venditrice precisa, e rende edotta la parte acquirente, che la società propria dante causa ("GHIOTTI S.R.L.", con sede in Trecenta e c.f. 00958360299), come anche risulta dalla delibera dell'assemblea condominiale del 23 ottobre 2009, e come altresì precisato e richiamato nell'atto di provenienza infra citato, si era riservata l'uso esclusivo di alcune porzioni destinate alla sosta di autoveicoli; la parte acquirente se ne dichiara espressamente edotta, anche in quanto già proprietaria di altre unità immobiliare nel medesimo fabbricato.

La parte venditrice richiama le servitù di natura condominiale come derivanti dalla progettazione unitaria dell'edificio e dalla sua vendita frazionata.”

Infine nell'assemblea del Condominio Orologio del 23/10/2020, i condomini si accordano come segue che i posti 35-36 rispetto alla planimetria di seguito emarginata, vengano assegnati alla Work Service spa. Tenuto conto, poi, che secondo quanto dichiarato nell'atto di compravendita datato 25.02.2020 al n. 20.360 Rep. Notaio Vincenzo Attianese, trascritto in data 5.03.2020 ai nn. 8.402 RG. e 5.486 RP., le unità immobiliari di cui al m.n. 631 sub 1 e 2 passavano in ditta alla società:

WORK SERVICE GROUP S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 10260250963 – per la piena proprietà; e che all'appartamento e al negozio competeva il diritto di utilizzo delle porzioni di scoperto comune (porzioni del sub. 36, b.c.n.c.), identificate "R1" e R2", nella delibera come descritto in planimetria rimane un unico posto assegnato identificato con la lettera R (sopra il n.23):

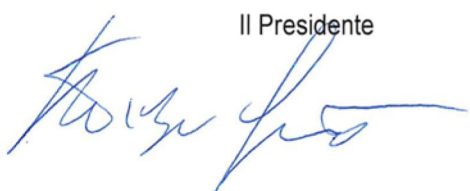
Punto 4: Varie ed eventuali.

Il Sig. Ceola segnala la mancanza del cartello "attacco vigili del fuoco" sulla bocchetta idrante.

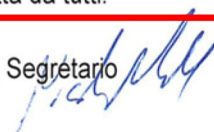
Null'altro di cui discutere. l'assemblea si chiude alle ore 19:15.

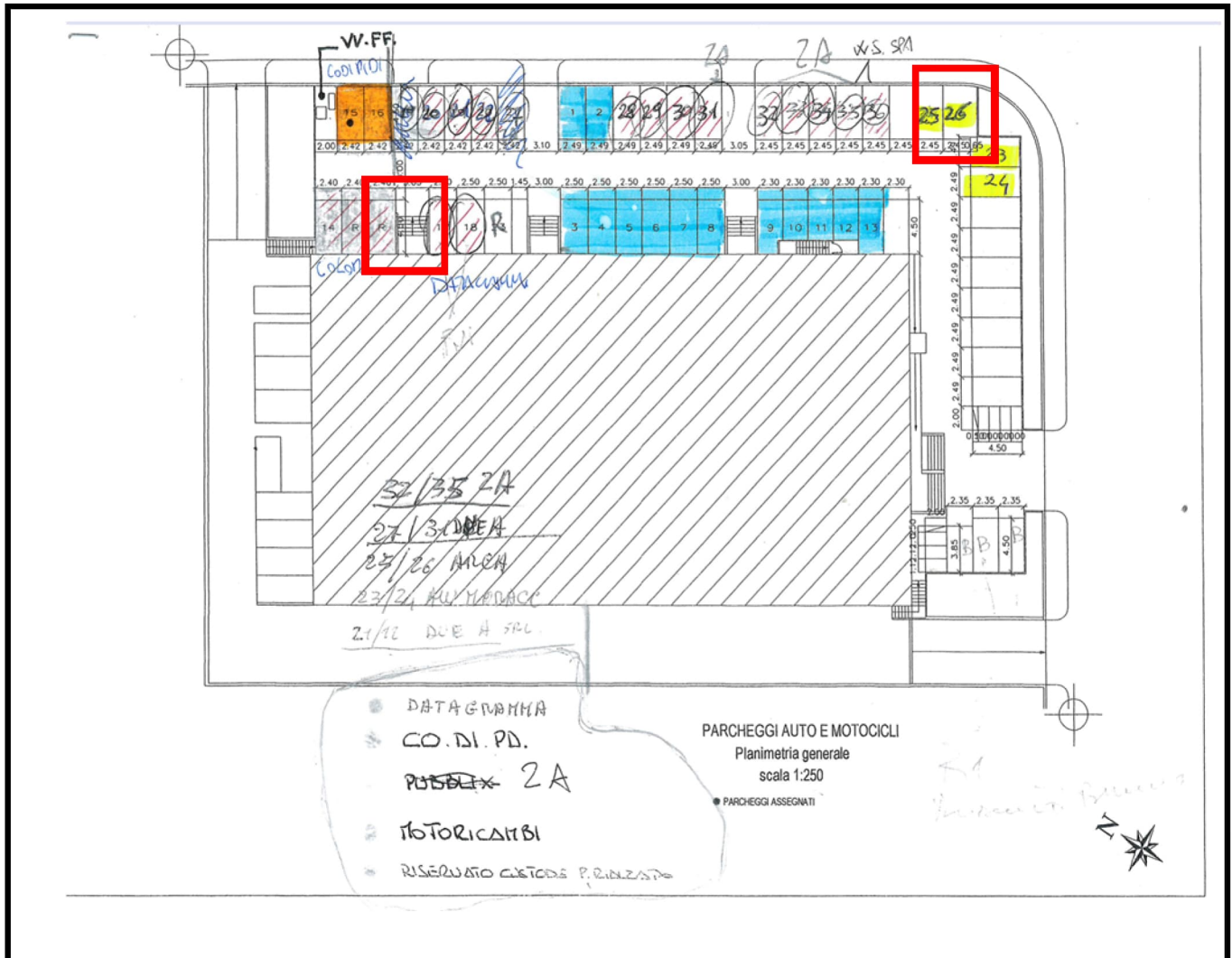
Viene discussa la possibilità di ridistribuire i parcheggi nelle aree comuni. I condomini presenti si accordano all'assegnazione dei posti auto secondo la planimetria allegata e sottoscritta da tutti.

Il Presidente



Il Segretario





La **Corte di Cassazione**, con **sentenza n. 9069 del 21 marzo 2022**, si è pronunciata sulla questione dell'ammissibilità dell'assegnazione, con delibera assembleare approvata dalla maggioranza, di posti fissi nel parcheggio condominiale a singoli condomini. Sul tema, in particolare, la Suprema Corte si è espressa sfavorevolmente.

Per giungere a tale conclusione, infatti, gli Ermellini hanno distinto che

- atti di **natura meramente organizzativa sulle cose comuni**, che si limitano appunto a disciplinare temporaneamente le modalità d'uso delle cose comuni o la gestione ed il funzionamento dei servizi condominiali, senza menomare i diritti dei condomini di godere e disporre delle stesse;

Una siffatta delibera mantiene, infatti, un **valore meramente organizzativo** delle modalità d'uso delle cose comuni senza menomare i diritti dei condomini e rispetta il principio della **parità di godimento** ex art. 1102 c.c., il quale impedisce che possa essere riconosciuto soltanto ad alcuni il diritto di fare un determinato uso del bene.

VALORE DEL DIRITTO DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO

Il diritto d'uso esclusivo, dunque, può avere solo natura obbligatoria, e ciò significa che non è opponibile ai terzi, ma ha valore solo tra i soggetti che hanno sottoscritto l'accordo. La sua qualificazione come "perpetuo" viene dunque svuotata di contenuto, poiché vale solo tra le parti.

L'esperto valutatore CTU ritiene quindi che tale valore sia parificabile:

- per quel che riguarda i posti assegnati n.35-36 dell'assemblea del 2020, ad un **canone d' affitto**;

GODIMENTO 2 POSTI AUTO PIANO TERRA

(100,00 €X2) X12 = **2.400,00 € ALL'ANNO**

Per questo motivo è lecito per il CTU implementare il valore di mercato determinato per l'immobile di un **7 %**.

LOTTO 2

CORPO A) VALORE DI MERCATO del FABBRICATO ADIBITO A MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO ALLA DATA DI OTTOBRE 2024

Valore di mercato attribuito:

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura degli immobili, dell'epoca di costruzione, dello stato degli tecnologici, delle potenzialità commerciali degli immobili, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dalle planimetrie catastali allegate, si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di:

<u>CORPO A) VALORE DI MERCATO DEL MAGAZZINO</u>
€ 235.017,13 arrotondato a € 235.000,00 (per 655,54 €/mq) +
VALORE DIRITTO DI PARCHEGGIO € 16.451,19 X 2 POSTI
AUTO <u>VALORE TOTALE € 251.468,32</u>

Valutazione della Quota: Tenendo conto che gli immobili sono in quota di proprietà 1/1, il valore determinato è globalmente assegnato/in quota per: **€ 235.017,13 arrotondato a 235.000,00 (per 655,54 €/mq) + VALORE DIRITTO DI PARCHEGGIO € 16.451,19 X 2 POSTI AUTO**

Le variabili che condizioneranno il mercato nel suo andamento attuale sono molteplici:

-dall'occupazione al peso dell'intervento pubblico;

-la propensione di investimento di famiglie e imprese;

Lo scenario delle compravendite immobiliari, secondo studi condotti a livello europeo, per il mercato residenziale, dove incidono maggiormente le preoccupazioni delle famiglie, registra e registrerà un periodo di sofferenza alternato a picchi di aumento delle vendite, legato a fattori speculativi.

7. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Padova (PD), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Padova e dati OMI.

8. Adeguamenti e correzioni alla stima

VALORE DI PRONTO REALIZZO DELL'IMMOBILE A OTTOBRE 2024 È congruo applicare un abbattimento del 15% per una maggiore appetibilità di vendita nelle condizioni di vendita in amministrazione straordinaria e tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi . Si fa presente infatti che la stima è stata redatta con riferimento a valori di libero mercato, in condizioni di concorrenza, rilevati dall'acquisizione di atti di compravendita di immobili simili.	
Riduzione del 15% sul valore dell'intero: 37.720,24 €	€ 213.748,08
Spese tecniche di regolarizzazione MAGAZZINO	
urbanistica	-€ 7.500,00
catastale	-€ 2.500,00

CORPO A) VALORE DI PRONTO REALIZZO DEL MAGAZZINO **203.748,08 € arrotondato 203.700,00 €**

Confronto con trasferimenti pregressi: -

Giudizio di vendibilità': buona la possibilità di vendita dei beni analizzati, malgrado la rarefazione degli scambi dovuta alle note attuali difficoltà economiche del mercato immobiliare, causa aumenti tassi d'interessi per rilascio dei mutui;

Motivo: buone le caratteristiche intrinseche dell'immobile; buona l'ubicazione; DISCRETO lo stato di manutenzione; gli impianti tecnologici DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO E ADEGUAMENTI NORMATIVI;

Pubblicità on-line e riviste di settore;

9) OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE: LOTTO UNICO

10) COMODA DIVISIBILITÀ

Giudizio: Non comodamente divisibile

Separazione quota: -

Divisione totale: -

Valore quota: -

11) INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: Si veda note per regolarizzazione amministrativo-urbanistica e catastale; sostituzione condensatore evaporativo;

12) Conclusioni e dichiarazione di rispondenza

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima (E.I. 226/2013) che si compone di n. 75 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e riepiloga segue:

- ⇒ stato: buono
 - ⇒ vendibilità: buona
 - ⇒ bene: fabbricato MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO
 - ⇒ occupazione: proprietari
- valore di mercato attendibile è calcolato in 203.748,08 € arrotondato 203.700,00 €

Dichiarazione di rispondenza

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- ☐ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ☐ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ☐ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ☐ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ☐ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ☐ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ☐ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ☐ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ☐ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ☐ È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ☐ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ☐ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ☐ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto

Vicenza li 01/10/2024

L'ESPERTO STIMATORE

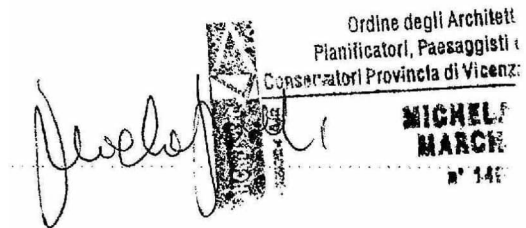
Arch. Michela Marchi

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**MICHEL
MARCHI**
n° 141

ALLEGATI

ALL.1-CDU MAGAZZINO
ALL.2-DOCUMENTI AMMIN.CONDOMINIALE
ALL.3-ISPEZIONE IPOTE-Padova - Fg. 94
ACCESSO ATTI-Libero Mail_ Posta accesso 2024_05294 via della croce rossa 9 Stampa
ALL.4-ACCESSO ATTI INTEGRAZIONE-2024-05294-dia-287_1999_2024-09-23_0807
ALL.5-ACCESSO ATTI-condominio orologio-wetransfer_rinvio-accesso-2024-05294_2024-08-13_1420
ALL.6-CONSEGNA_ RINNOVO_URGENTE_ RICHIESTA ACCESSO ATTI PER PROCEDURA DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA-II
ALL.7-Libero Mail_ Posta INTEGRAZ ACCESSO 2024_05294 Stampa
ALL.8-DOC_1705316612-VISURA STORICA CATASTALE
ALL.9-DOC_1705319495-PIANTA CATASTALE
ALL.10-ELABORATO ELENCO SUB PA001
ALL.11-ELABORATO FG.94-PART.631
ALL.12-ESCLUSIVITA' P.A. ATTO nota 16-05-2014
ALL.13-ESCLUSIVITA' POSTI AUTO DELIBERA 2020-_ RICHIESTA DOCUMENTI AMMINISTRATIVI E CHIARIMENTI
ALL.14-ESCLUSIVITA-P.AUTO SEMINTE. ATTO 2009
ALL.15-ESTRATTO DI MAPPA F.8-PART.309
ALL.16-ESTRATTO MAP. FG.94- PART.631
ALL.17-Geopoi MAGAZZINO
ALL.18-SPEZIONE IPO- ATTO COMPRAVENDITA
ALL.19-PADOVA COMPARABILI STIMA
ALL.20-relazioneventennalePadova

Arch. Michela Marchi



Ordine degli Architetti
Planificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Venezia
MICHELA MARCHI
n° 141