

PERIZIA ESTIMATIVA

Proprietà	“RealShops – Fondo Comune di Investimento Chiuso di Tipo Riservato in Liquidazione Giudiziale” Padova, Via Porciglia, 14
Oggetto della perizia	Immobile a destinazione terziaria sito nel Comune di Padova (PD), Via Longhin Giacinto Andrea



INDICE

PREMESSA

TERMINI DELL'INCARICO

RIFERIMENTI NORMATIVI - Linee Guida ABI 2015/ EVS 2012

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

PREMESSA

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

Nello specifico trattasi di un negozio situato al piano terra di un fabbricato, situato in Via Longhin Giacinto Andrea.

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

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

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

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

TERMINI DELL'INCARICO

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

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

RIFERIMENTI NORMATIVI - LINEE GUIDA ABI 2015/ EVS 2012

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

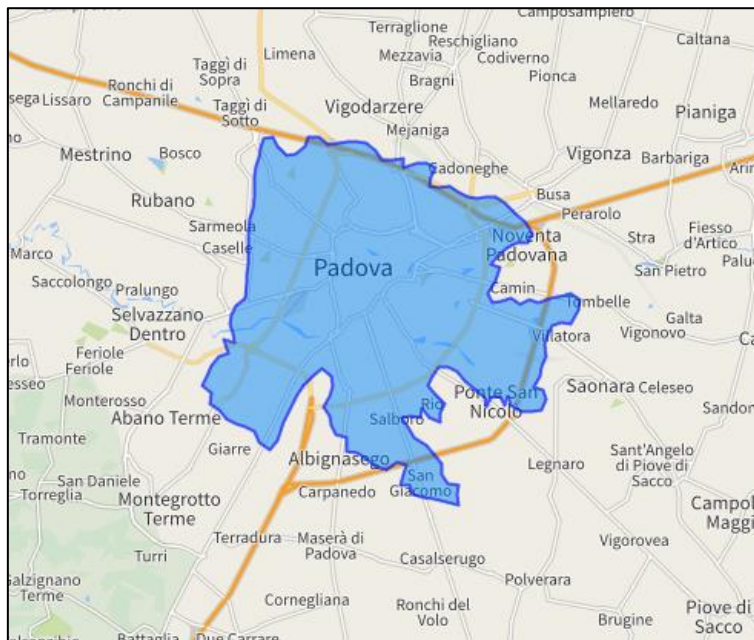
1. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Provincia: Padova (PD)

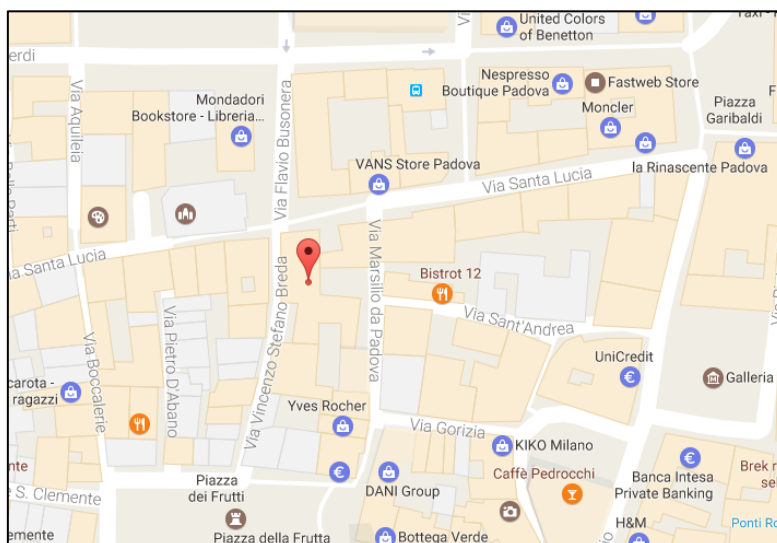
Comune: Padova

Indirizzo: Via Longhin Giacinto Andrea

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



Localizzazione a scala territoriale



Localizzazione a scala urbana

2. DESCRIZIONE IMMOBILE

L'u.i. in esame è parte di un più ampio compendio ubicato in zona periferica del Comune di Padova, in Via Longhin Giacinto Andrea.

Il manufatto di cui fa parte l'u.i si articola su quattro livelli f.t. oltre un livello interrato. Presenta: struttura intelaiata in cemento armato con i pilastri perimetrali a vista; tamponamenti in parte in muratura ordinaria, in parte in vetrate isolanti antisfondamento al piano terra, in parte, ai piani in elevazione, con parete vetrata su struttura in alluminio; serramenti esterni in alluminio; prospetti parzialmente intonacati e tinteggiati; copertura piana non praticabile con sovrastante manto impermeabilizzante.

In particolare, trattasi di un negozio posto al piano terra (identificato catastalmente al Fg. 94, P.IIa, 658 Sub. 9), di superficie complessiva pari a 129 mq e costituito da: ampio locale commerciale con vetrina fronte strada, bagno con antibagno e ripostiglio. Internamente presenta pareti in parte intonacate e tinteggiate, in parte piastrellate (bagno); controsoffitti in pannelli di fibra minerale, pavimenti in ceramica e infissi in alluminio. La dotazione impiantistica prevede: impianto idrico-sanitario di adduzione e scarico; impianto elettrico luci e FM; impianti di climatizzazione con canalizzazioni e bocchette di mandata; acqua sanitaria con boiler elettrico. L'accesso al bene è consentito direttamente dalla strada comunale Via Longhin Giacinto Andrea.

3. CONSISTENZA IMMOBILE

Identificativo Catastale	Destinazione	Piano	Superficie lorda (mq)	Rapporto mercantile	Superficie comm. (mq)	Altezza (m)
Fg. 94 P.IIa 658 Sub. 9	Negoziò	PT	129	1,00	129	3,00
TOTALE					129	3,00

La superficie riportata nella tabella deriva da rilievo diretto.

4. ACCESSO ALL'IMMOBILE

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

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

5. FUNGIBILITA'

Considerate le dimensioni e la forma del u.i., ai fini dell'appetibilità sul mercato, non è da suggerire l'eventuale frazionamento né il cambio di destinazione d'uso.

6. ZONA - DESCRIZIONE

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in zona periferica del Comune di Padova, in Via Longhin Giacinto Andrea, angolo con tra Via Crispino.

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

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

7. COLLEGAMENTO

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

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

8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTISTICHE

Anno di costruzione		1998
Anno di ristrutturazione		-
Elemento costruttivo	Tipologia	Stato manutentivo
Struttura portante	travi e pilastri in c.a.	Ottimo
Solai	laterocemento	Ottimo
Copertura	piana con manto impermeabilizzante	Ottimo
Tamponamenti esterni	muratura ordinaria/pareti vetrate	Ottimo
Serramenti	alluminio	Ottimo
Infissi	alluminio	Ottimo
Pavimentazione	ceramica	Ottimo
Controsoffitti	pannelli di fibra minerale	Ottimo

NOTA:

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

NOTA:

9. CARATTERISTICHE SPECIFICHE

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

10. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla luce degli accertamenti effettuati		L'immobile necessita di interventi
		L'immobile NON necessita di interventi
Interventi di manutenzione ordinaria riferiti alle finiture interne ed esterne, agli impianti ed infissi		

Dal sopralluogo effettuato si evince che il negozio oggetto di stima presenta un ottimo stato conservativo.

11. ELEMENTI CHE POTREBBERO LIMITARE LA COMMERCIALIZZABILITÀ

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

12. STATO LOCATIVO OCCUPAZIONALE

Immobile occupato	
Immobile libero	-
Immobile occupato dalla società	
Canone di locazione	

13. MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

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

14. VALUTAZIONE DEL BENE – METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo.

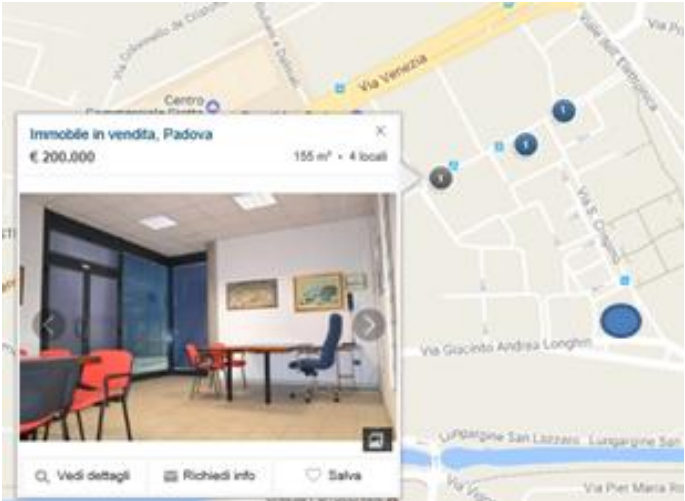
Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, con cautela e senza coercizioni. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della microarea in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati.

INDAGINE DI MERCATO – COMMERCIALE

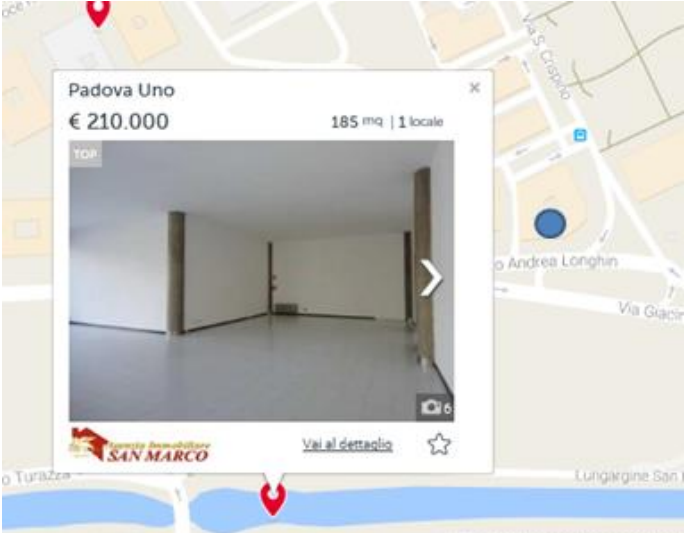
N.	Richiesta (€)	Consistenza (mq)	Parametro (€/mq.)	Indirizzo o Zona	Stato conservativo	Livello di Piano
1	200.000	155	1.290	Zona Padova Uno	Buono	PT
2	210.000	185	1.135	Zona Padova Uno	Buono	PT
3	230.000	230	1.000	Zona Padova Uno	Buono	PT

Di seguito la georeferenziazione dei comparabili:

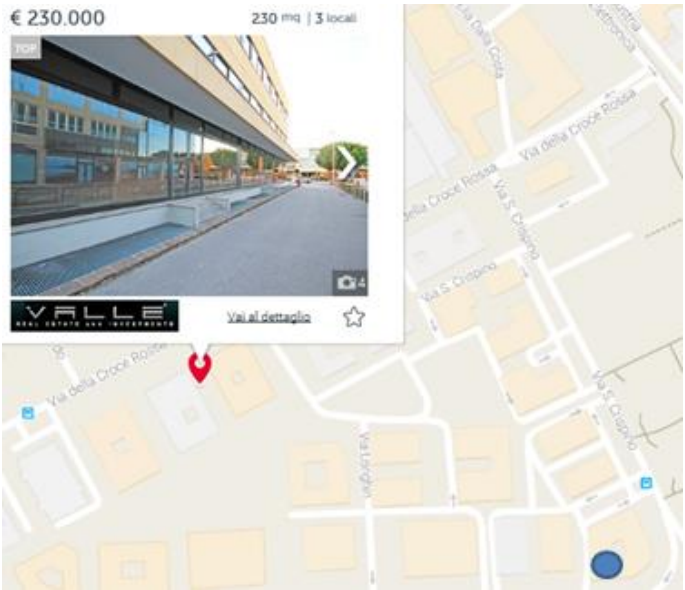
Comp. 1



Comp. 2



Comp. 3



Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base:

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, cui si riferisce il comparabile maggiormente significativo (Comp. 1);
- delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo, che risulta ottimo;

si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 1.500 €/m^2 , ottenuto a partire del valore del comparabile segnalato (Comp. 1), ricalibrato in ragione del taglio dimensionale e dello stato conservativo.

Lo sviluppo della valutazione è riportato nella seguente tabella:

Destinazione	Fg.	P.IIa	Sub.	Livello di Piano	Superficie lorda (mq)	Coeff. (%)	Superficie Comm. (mq)	Parametro (€/mq)	Valore di Mercato (€)
Negozi	94	658	9	PT	129	100%	129	1.500	193.500
TOTALE NEGOZIO									€ 193.500
TOTALE NEGOZIO in C.T.									€ 194.000

15. RIEPILOGO PERIZIA

CAP.	UBICAZIONE CESPITE	PADOVA – Via Longhin		
A	TIPO PERIZIA	FULL	DRIVE BY	ADVANCED
	QUOTA PROPRIETÀ – Fondo Immobiliare RealShops	100%		
3	DESTINAZIONE - C/1 – FG. 94 P.LLA. 658 SUB 9	NEGOZIO		
3	SUPERFICIE COMMERCIALE - MQ	129		
20	VALORE DI MERCATO IMMOBILE	€ 194.000		

PRAXI S.p.A.

Un procuratore

Dott. Ing. Andrea Guadalupi

