

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), Corso Giuseppe Garibaldi, 4



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 ufficio articolato su due livelli (piano primo e piano secondo), all'interno di un più ampio fabbricato che si sviluppa su cinque livelli fuori terra oltre un piano soppalco sottotetto e un piano interrato, situato in Corso Giuseppe Garibaldi, 4.

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 01/12/2017
--	---	---------------------------------------

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.

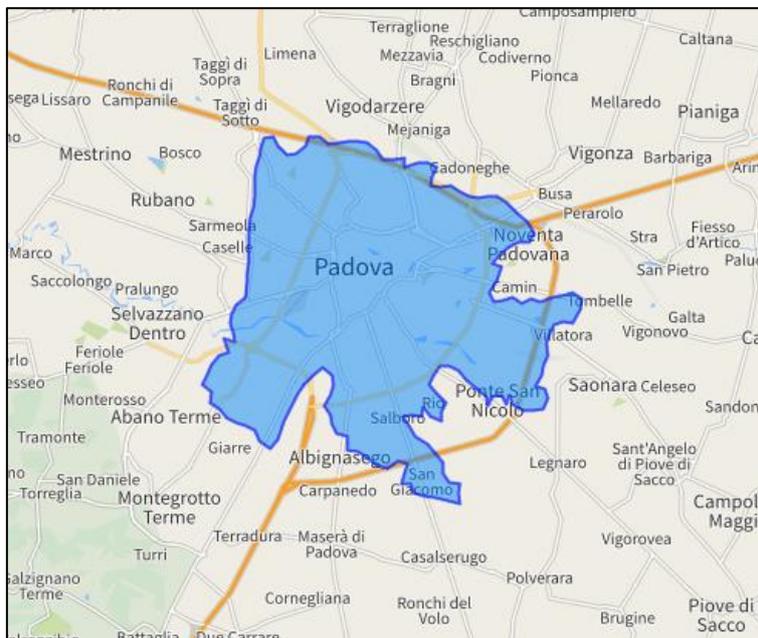
1. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Provincia: Padova (PD)

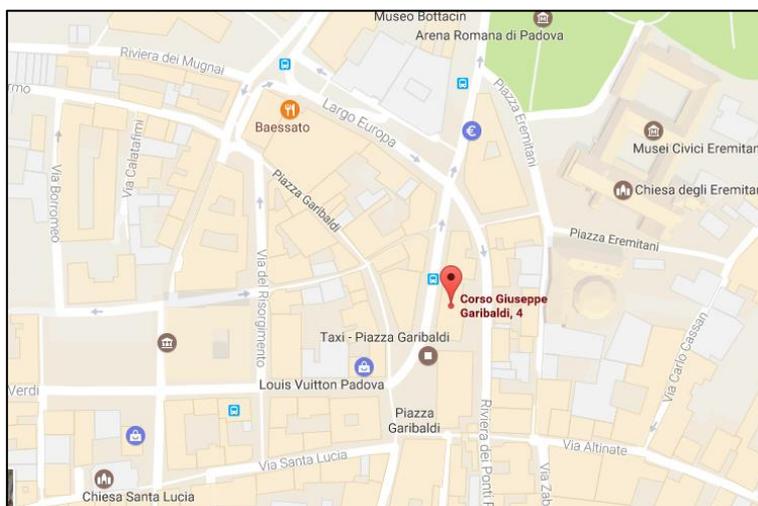
Comune: Padova

Indirizzo: Corso Giuseppe Garibaldi, n. 4

Padova è un comune di 211.210 abitanti dell'omonima provincia. 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'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Padova (identificato catastalmente al Fg. 89, P.IIa 300), che si sviluppa su cinque livelli fuori terra oltre un piano soppalco sottotetto e un livello interrato. Il manufatto di cui fa parte l'u.i. in valutazione, presenta struttura intelaiata in c.a, tamponamenti in muratura ordinaria, prospetti intonacati e tinteggiati, solai presumibilmente in laterocemento, copertura a falde con sovrastante manto in coppi e serramenti esterni in legno e alluminio.

Nello specifico l'u.i. in esame è un ufficio articolato su due livelli (piano primo e piano secondo), di superficie complessiva pari a 279 mq. Il piano primo è composto da: ingresso, disimpegno, un bagno con antibagno e un bagno doppio, n. 4 locali uffici, un ripostiglio e un locale archivio; il piano secondo è costituito da un locale ufficio.

Internamente presenta tamponamenti in muratura ordinaria, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni che sono piastrellati in ceramica, pavimenti in parquet ad eccezione dei bagni che sono in ceramica, infissi interni in legno/alluminio. La dotazione impiantistica prevede: impianto idrico-sanitario di adduzione e scarico; impianto elettrico luci e FM; acqua sanitaria con boiler elettrico.

3. CONSISTENZA IMMOBILE

Identificativo Catastale	Destinazione	Piano	Superficie lorda (mq)	Rapporto mercantile	Superficie comm. (mq)	Altezza (m)
Fg. 89 P.IIa 300 Sub. 11	Ufficio	P1-P2	279	1,00	279	2,70
TOTALE					279	2,70

Le superfici riportate nella tabella derivano da rilievo diretto sull'unità in esame.

4. ACCESSO ALL'IMMOBILE

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

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con Piazza Garibaldi, Corso Garibaldi e Via Riviera dei Ponti Romani. L'accesso è garantito direttamente dal Corso Giuseppe Garibaldi.

5. FUNGIBILITA'

Considerate le dimensioni e la forma dell'ufficio, 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 nel centro storico del Comune di Padova, in Corso Giuseppe Garibaldi, n. 4, situata tra Corso Garibaldi e Via Riviera dei Ponti Romani, nelle vicinanze di Piazza Garibaldi.

Trattasi di zona centrale, estesa per circa 5,2 Km² entro le mura cinquecentesche, a destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di locali commerciali ai piani terra. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici pluripiano di pregio architettonico.

Ottima la presenza di attività commerciali e servizi, sia pubblici, sia privati: nel raggio di 500 m vi sono Piazza delle Erbe, Piazza della frutta e Piazza dei Signori, Caffè Pedrocchi, l'Università degli Studi di Padova e la Camera di Commercio di Padova. Inoltre nelle immediate vicinanze vi sono numerosi ristoranti e attività commerciali.

7. COLLEGAMENTO

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

Ottima la posizione rispetto alle principali direttrici, sia urbane, sia extraurbane: l'unità immobiliare si trova a circa 2 Km dalla SS16 "Adriatica" e a circa 5 Km dalla SS516 "Piovese" che consentono il collegamento di Padova con la Costa Adriatica.

E' posta a circa 10 Km dal casello autostradale "Padova Ovest" e a circa 7 Km dal casello autostradale "Padova Est", che consentono l'accesso all'autostrada A4 "Torino-Trieste"; si trova a circa 9,5 Km dal casello autostradale "Padova Sud", attraverso la SR47, che consente l'accesso all'autostrada A13 "Bologna-Padova" ed è posta a circa 8 Km dalla tangenziale Nord che consente il collegamento con la Strada Europea E70.

La stazione ferroviaria è distante circa 1,2 Km, posta all'incrocio tra le linee "Milano-Venezia" e "Bassano del Grappa-Camposampiero", nonché è capolinea delle linee "Padova-Bologna" e "Padova-Calalzo-Pieve di Cadore".

Inoltre nelle immediate vicinanze dell'immobile in valutazione vi sono numerose fermate dell'autobus che consentono il collegano del centro storico con le restanti zone del comune di Padova.

8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTISTICHE

Anno di costruzione		Anteriore 1.967
Anno di ristrutturazione		1.974
Elemento costruttivo	Tipologia	Stato manutentivo
Struttura portante	muratura	Buono
solai	laterocemento	Buono
copertura	a falde con manto in coppi	Buono
Tamponamenti esterni	muratura ordinaria tinteggiata	Buono
Tamponamenti interni	Intonacati e tinteggiati	Buono
serramenti	legno/alluminio	Buono
pavimenti	Parquet/ceramica	Buono

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 l'ufficio oggetto di stima presenta un buono stato conservativo.

11. ELEMENTI CHE POTREBBERO LIMITARE LA COMMERCIALITÀ

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 COMMERCIALIZZABILITA' BENE	scarso	medio	buono
PREVISIONE ASSORBIMENTO MERCATO	12 mesi	24 mesi	36 mesi
MOTIVAZIONI: L'area si caratterizza per la presenza di una buona offerta e una buona domanda commerciale di beni simili.			

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.

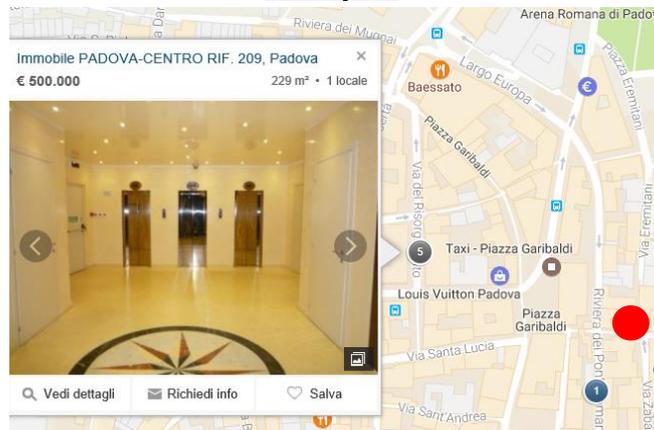
Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni 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 – SEGMENTO TERZIARIO-UFFICI

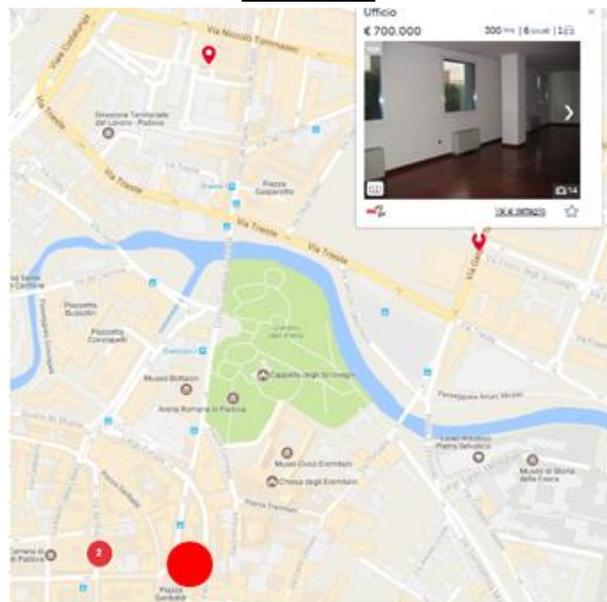
N.	Richiesta (€)	Consistenza (mq)	Parametro (€/mq.)	Indirizzo o Zona	Stato conservativo	Livello di Piano
1	500.000	229	2.183	Via del Risorgimento	Buono	P10
2	700.000	300	2.333	Zona Fiera-Tribunale	Ottimo	P6
3	590.000	220	2.705	Via Gaspare Gozzi	Ottimo	P6

Di seguito la georeferenziazione dei comparabili:

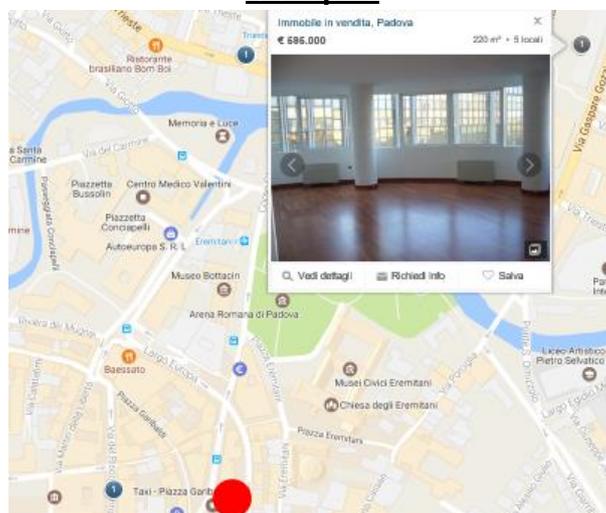
Comp. 1



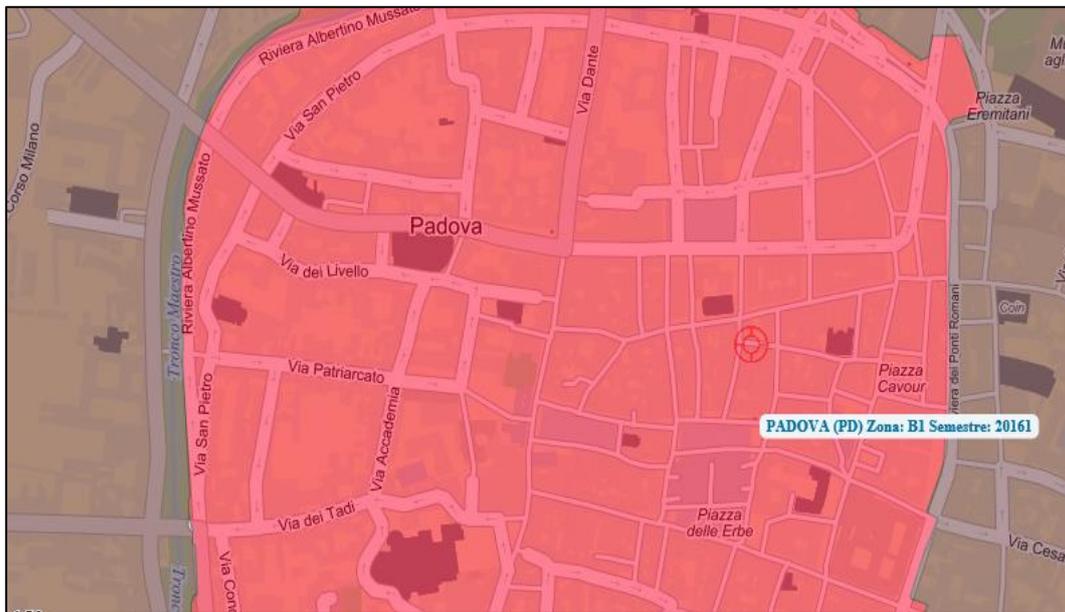
Comp. 2



Comp. 3



Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali:
 a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agazia del Territorio
 All'interno della ripartizione del territorio comunale di Padova, il bene ricade nella Microzona classificata B1- Centro Storico.

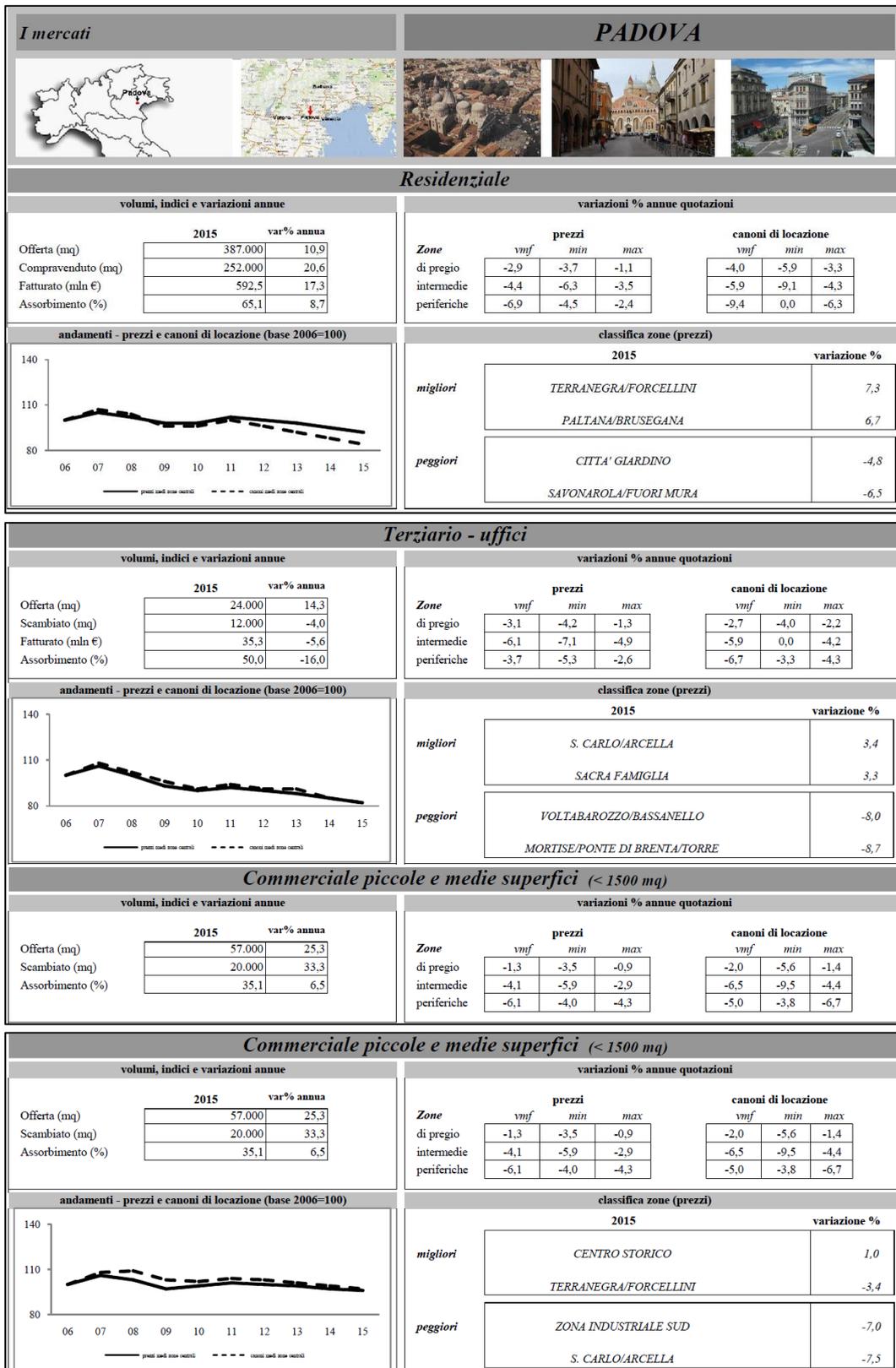


All'interno della microzona la rilevazione di mercato riferita al primo semestre 2016 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 2.100-2.800 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1 Provincia: PADOVA Comune: PADOVA Fascia/zona: Centrale/ZONA ENTRO RIVIERE-VIA XX SETTEMBRE Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	2650	4100	L	0	0	
Uffici	Normale	2100	2800	L	8	11	L

b) Scenari Immobiliari- Italia 3D Outlook 2016.

All'interno dell'area identificata come Centro Storico il riferimento di mercato, aggiornato al 2015, restituisce un range di valori compreso tra i 1.950-3.700 €/mq.



Le quotazioni		PADOVA					
valori a gennaio 2016		Residenziale		Terziario - uffici		Commerciale piccole e medie superfici (< 1500 mq)	
Focus quartieri	prezzi medi di vendita euro/mq	canoni di locazione euro/mq/anno	prezzi medi di vendita euro/mq	canoni di locazione euro/mq/anno	prezzi medi di vendita euro/mq	canoni di locazione euro/mq/anno	
Centro Storico							
<i>massima frequenza</i>	4.800	155	3.050	195	5.700	385	
<i>min</i>	3.350	100	1.950	115	4.850	305	
<i>max</i>	6.350	250	3.700	260	6.400	465	
Citta' Giardino							
<i>massima frequenza</i>	3.950	125	2.600	180	4.900	335	
<i>min</i>	2.900	85	1.700	100	4.000	240	
<i>max</i>	5.200	205	3.300	240	5.400	395	
S. Carlo-Arcella							
<i>massima frequenza</i>	2.100	75	1.500	100	1.850	125	
<i>min</i>	1.400	40	1.300	80	1.450	100	
<i>max</i>	2.700	100	1.800	135	2.600	200	
Sacra Famiglia							
<i>massima frequenza</i>	2.400	75	1.550	105	2.050	145	
<i>min</i>	1.600	45	1.350	80	1.400	95	
<i>max</i>	3.000	115	1.850	145	2.750	215	
Guizza-Mandria							
<i>massima frequenza</i>	1.800	60	1.250	60	1.450	115	
<i>min</i>	1.200	30	800	30	1.150	80	
<i>max</i>	2.500	100	1.750	95	2.000	165	
Voltabarozzo-Bassanello							
<i>massima frequenza</i>	1.800	50	1.050	50	1.350	105	
<i>min</i>	1.200	25	700	25	1.050	80	
<i>max</i>	2.500	110	1.700	100	1.800	155	

c) Borsino Immobiliare – Network di rilevazioni di mercato on line.
All'interno dell'area identificata come Via Garibaldi il riferimento di mercato, aggiornato al 2016, restituisce un range di valori compreso tra i 2.263-2.592 €/mq.

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
Abitazioni e Ville	Uffici	Box & Parcheggi	Locali & Negozi
UFFICI <input type="text" value="In buono stato"/>		Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
1.933 €/mq	2.263 €/mq	2.592 €/mq	Valutometro

Il quadro riassuntivo dei parametri di riferimento è il seguente:

Segmento di mercato: TERZIARIO-UFFICI
--

Fonte	Agenzia delle Entrate	Ubicazione	Corso Garibaldi	
--------------	------------------------------	-------------------	------------------------	--

Vmax	2.800		Vmin	2.100
------	-------	--	------	-------

Fonte	Scenari Immobiliari- Italia 3D Outlook 2016	Ubicazione	Centro Storico	
--------------	--	-------------------	-----------------------	--

Vmax	3.700		Vmin	1.950
------	-------	--	------	-------

Fonte	Borsinoimmobiliare	Ubicazione	Corso Garibaldi	
--------------	---------------------------	-------------------	------------------------	--

Vmax	2.592		Vmin	2.263
------	-------	--	------	-------

Media generale	
Vmax	3.030
Vmin	2.104
Vmedio	2.567

Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base:

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, cui si riferisce il comparabile maggiormente significativo (Comp. 2);
- delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo, che risulta buono,

si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 2.000 €/m², ottenuto a partire del valore del comparabile segnalato (Comp. 2), ricalibrato in ragione del differente del livello di piano 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 (€)
Ufficio	89	300	11	P1-P2	279	100%	279	2.000	558.000
TOTALE UFFICIO									€ 558.000
TOTALE UFFICIO in C.T.									€ 560.000

