

STUDIO TECNICO
BOARETTO GEOM. LODOVICO
Piazza Ruzzante n. 3/6
Tel. Uff. 049 5817363
Fax 049 9750707
35020 - CODEVIGO (Padova)
Cod.Fisc. BRT LVC 60M17 C812C
Part. Iva 01102100284
E-Mail: info@studioboaretto.com

PERIZIA DI STIMA

DI UN IMMOBILE AD USO INDUSTRIALE SITO IN
AGNA, VIA PIETRA N. 59 DI PROPRIETA' DELLA
DITTA:



Codevigo, lì 03/11/2023

IL TECNICO

BOARETTO GEOM. LODOVICO

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Boaretto', is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text 'COLLEGGIO LODOVICO BOARETTO', 'Collegio dei Geometri', 'Prov. di Padova', and '35020 CODEVIGO'.

1. OGGETTO DELLA PERIZIA E FINALITA'

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da un fabbricato industriale suddiviso in più laboratori, sito in Agna, Via Pietra n.59, con relativa area di sedime e pertinenza come meglio di seguito descritto.

La finalità della presente perizia è quella di determinare il più probabile valore di mercato del suddetto compendio immobiliare alla data odierna ai fini della vendita.

2. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare risulta catastalmente censito come segue:

N.C.E.U. di Agna:

Fg.14 Mapp.406/10 Via Pietra n.59, piano T, Cat. D/7 RCE 1.940,00.-

Fg.14 Mapp.406/11 Via Pietra n.59, piano T, Cat. D/7 RCE 2.710,00.-

Fg.14 Mapp.406/12 Via Pietra n.59, piano T, Cat. D/7 RCE 2.870,00.-

e con diritto sul B.C.N.C. di cui al Mapp.406/9, B.C.N.C. (cortile) comune a tutti i sub.

giusta la denuncia di variazione presentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Padova in data 08/09/2020 prot.n.PD 0073321 e successiva variazione d'ufficio del classamento del 22/04/2021.

Il compendio immobiliare, unitamente ad altre due unità di proprietà di terzi, insiste su area catastalmente censita al N.C.T. di Agna al Fg.14 Mapp.406 di mq 6750.

Ai soli fini della presente perizia si precisa che l'area sottostante e circostante le sole unità immobiliari oggetto di stima ha una superficie complessiva di mq 4966;

Il tutto risulta meglio evidenziato nell'estratto di mappa, nell'elaborato planimetrico, nell'elenco subalterni, nelle planimetrie catastali e nelle visure catastali che si allegano alla presente perizia per formarne parte integrante e sostanziale.

3. PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare, dalle visure catastali allegate, risulta di proprietà della ditta:

4. UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in Comune di Agna, Via Pietra n. 59, sul lato Sx. di detta Via provenendo dal centro di Agna. Trattasi della strada centrale della frazione di Agna su cui gravitano grossa parte dei fabbricati e delle attività e ricade all'interno della perimetrazione del centro abitato.

Il compendio immobiliare ha pertanto accesso da una strada importante per la località, dotata di tutte le principali opere di urbanizzazione primaria. Il compendio immobiliare è ubicato in un contesto edificato di completamento con presenza sia di fabbricati ad uso abitativo e sia di fabbricati a diversa destinazione: commerciale, direzionale, artigianale, industriale. L'area su cui insistono i fabbricati è allacciata alla rete elettrica con presenza all'interno del fabbricato anche di una propria cabina di trasformazione (anche se attualmente non utilizzata) esiste la rete acquedottistica pubblica, la rete di distribuzione del gas metano, la rete fognaria, la pubblica illuminazione ed ogni altro servizio urbano. L'ubicazione si può comunque considerare buona e ben servita sotto il punto di vista dei servizi.

L'accesso al compendio immobiliare avviene per tutte le unità per il tramite di un unico cancello su Via Pietra e percorrendo una piccola strada private della larghezza di circa 6,5 ml e della lunghezza di circa 75 ml, prima di raggiungere un piazzale su cui poi prospettano e gravitano tutte le unità immobiliari.

Ciò rappresenta una grossa limitazione in quanto limita l'indipendenza ed il movimento dei mezzi meccanici che devono accedere ai fabbricati artigianali, consigliandone una vendita

5. DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E VINCOLI.

Il compendio immobiliare, pur ricadendo all'interno del centro abitato, insiste su area produttiva D1/2 di completamento, esente da vincoli paesaggistici.

L'attività artigianale risulta compatibile con la destinazione di piano ed è pertanto ubicata in zona "propria", essendo possibile pertanto sul suddetto immobile realizzare tutti gli interventi previsti dalla normativa di P.R.G. ed in particolare quelli previsti dall'art.10 delle N.T.A. del P.R.G. vigenti e più precisamente tutti gli interventi di cui alla lett. "a-b-c-d-e" dell'art.31 della L. 457/78, nonché modesti ampliamenti ai sensi sia della normativa di piano e sia della L.R.V. 14/2019 che prevedono l'ampliamento del fabbricato dal 15% al 60% in presenza di determinati requisiti e fermo il rispetto delle distanze dai confini.

Si precisa che tutti gli immobili sono ad oggi inutilizzati date le pessime condizioni manutentive ed in alcune parti anche statiche del fabbricato e la totale assenza ed inservibilità degli impianti e dei serramenti.

6. LEGITTIMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Dalle verifiche eseguite presso l'U.T.C. in ordine ai titoli autorizzativi sulla base dei quali è stato realizzato, ampliato, modificato e regolarizzato il suddetto fabbricato, sono stati rintracciati i seguenti titoli autorizzativi:

- a) Licenza Edilizia n. 24/71;
- b) Licenza Edilizia n. 43/73;
- c) Concessione Edilizia n. 14/85;
- d) Concessione Edilizia n. 49/83;
- e) Concessione Edilizia in sanatoria (ex L. 47/85) n. 2680 del 30/07/1991
- f) Concessione Edilizia n. 30/1987 del 15/10/1987;
- g) Certificato di agibilità n. 4906 del 30/07/1991;
- h) Concessione Edilizia n. 4 del 12/01/1994;
- i) SCIA in sanatoria prot.n.0104186 del 08/07/2020, pratica n.1635;

Per la parte grafica ci si rifà ai grafici allegati alla SCIA in sanatoria prot.n.0104186 del 08/07/2020, pratica edilizia n. 1635 che corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali che si allegano alla presente perizia.

7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I tre laboratori di cui è costituita la porzione di fabbricato oggetto di stima, sono stati realizzati in più fasi costruttive con materiali diversi fra loro, impiantistica scadente o inesistente, scadenti condizioni manutentive e quasi totalmente inutilizzabili senza un radicale intervento di manutenzione straordinaria sia sulle finiture (pavimenti, serramenti, impianti, servizi igienici, controsoffitti, ecc..) essendo gli stessi da tempo inutilizzati. Andranno inoltre verificate anche le strutture portanti soprattutto sul capannone centrale (sub.10), specialmente per quanto riguarda la copertura.

Tutte e tre le unità immobiliari sono inutilizzate ed abbandonate da tempo.

Tutto il complesso si può pertanto considerare in scadenti condizioni manutentive con necessità di un radicale intervento di manutenzione straordinaria, consolidamento, efficientamento energetico, restauro e rifacimento impianti e servizi igienici, essendo tutti i laboratori inutilizzati ormai inagibili.

Detti interventi risultano comunque perfettamente realizzabili sulla base della vigente normativa.

FABBRICATO AD USO PORTINERIA

Nell'ambito del lotto esiste inoltre un piccolo ed autonomo fabbricato in muratura sviluppante una superficie coperta di 14,74 mq destinato a portineria in funzione del controllo degli accessi al fabbricato, in scadenti condizioni manutentive.

8. METODO DI STIMA E RICERCA DI MERCATO

La stima sarà eseguita per comparazione con i valori medi di trasferimenti di immobili aventi analoghe caratteristiche tecnico-costruttive, grado di manutenzione, ubicazione e vetustà praticati in zona in occasione di recenti trasferimenti immobiliari.

Al valore complessivo dell'immobile così determinato, andrà apportata una riduzione forfettaria del 45% per le particolari carenti condizioni manutentive ed in parte anche statiche dell'immobile nel suo complesso e della necessità di un intervento di generale intervento di manutenzione straordinaria sia sul fabbricato, sia sulle pertinenze e sia sulle sistemazioni esterne.

Da una ricerca effettuata in zona, si sono rilevati (anche a seguito delle notevoli riduzioni di prezzo subite dagli immobili negli ultimi due anni a causa dell'epidemia post-Covid, della guerra in Ucraina e di altri fattori macroeconomici), i seguenti valori medi di mercato:

- Superfici artigianali: mediamente 250,00 €/mq;
- Accessorio esterno ad uso portineria 250,00 €/mq;

9. DATI DIMENSIONALI

Il compendio immobiliare risulta graficamente meglio evidenziato nella tabella dei dati dimensionali che si allega alla presente perizia e dalla quale si evince la superficie commerciale di ogni porzione di fabbricato con la relativa destinazione.

Le superfici delle singole porzioni sono state determinate divisamente per ogni porzione e destinazione in mq di superficie lorda di pavimento secondo i seguenti parametri:

- a) Le superfici delle unità artigianali, della portineria, sono state computate al 100%, mentre le tettoie pertinenziali sono state computate al 50%;

Ne derivano pertanto le seguenti superfici, come meglio evidenziato nella planimetria allegata:

- | | | |
|---|------|----------|
| - BLOCCO "A": Laboratorio piano terra lato Sud-Ovest | = mq | 701,68.- |
| - BLOCCO "B": Laboratorio piano terra lato Sud-Est | = mq | 600,28.- |
| - BLOCCO "C": Laboratorio al piano terra corpo centrale Sud | = mq | 545,70.- |
| - BLOCCO "G": Locale Portineria al piano terra | = mq | 14,74.- |

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE = mq 1.862,40.-

10. STIMA DEGLI IMMOBILI

La stima degli immobili risulta pertanto pari alla sommatoria dei valori di ogni singola porzione immobiliare come derivanti dal prodotto della sua superficie lorda di pavimento per il suo prezzo unitario:

- BLOCCO "A"	= mq	701,68	x€/mq	250	=€	175.420.-
- BLOCCO "B"	= mq	600,28	x€/mq	250	=€	150.070.-
- BLOCCO "C"	= mq	545,70	x€/mq	250	=€	136.425.-
- BLOCCO "G"	= mq	14,74	x€/mq	250	=€	3.685.-

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ALL'ORDINARIETA' =€ 465.600.-

Decurtazione dal valore all'ordinarietà di una percentuale del 35% per le carenti condizioni statiche e manutentive dell'immobile e per la necessità di un corposo intervento di manutenzione straordinaria su tutto il fabbricato e sulle pertinenze, peggiorato negli ultimi due anni a causa delle condizioni di abbandono;

€ 465.600.- x 35% =€ 162.960.-

VALORE RETTIFICATO ALLE REALI E SPECIFICHE CONDIZIONI DELL'IMMOBILE =€ 302.640.-

VALORE CHE SI ARROTONDA IN CIFRA TONDA A =€ 303.000.-
(dicasi: €uro trecentotremila/00).

Si allega alla presente perizia:

- Estratto di mappa in scala 1:2000.- con evidenziato in giallo il compendio immobiliare;
- Visura N.C.T. Mappale 406;
- Visura catastale all'attualità del compendio immobiliare;
- Elenco subalterni, elaborato planimetrico, planimetrie catastali fabbricati insistenti sul Mappale 406;
- Tabella dati dimensionali con allegato prospetto sintetico del calcolo del valore dell'immobile;
- Documentazione fotografica;
- Titoli edilizi delle preesistenze di cui che è stato possibile recuperare;

Codevigo, li 03/11/2023

IL PERITO

BOARETTO Geom. LODOVICO



APP
AUCTION HOUSE