

PERIZIA ESTIMATIVA

su beni di proprietà

IMMOGEST ITALIA

SRL

Cespiti costituenti:

- N° 3 palazzine residenziali in Via Barchessa nn° 4/a – 4/b – 4/c in Campodoro (PD)
- Complesso industriale in Via Municipio n° 53 in Campodoro (PD)
- Complesso industriale Via Campodoro n° 43 in Villafranca Padovana (PD)

MARZO 2011

Studio Ing. Francesco Scaella

Via P.F. Calvi, 12 - 35122 PADOVA - Tel. 049/8751643 Fax 049/8788363

P.I. 00584780280 - scaella@studioscaella.it

INDICE

• Oggetto della perizia	pag.	4
• Criteri di valutazione	pag.	4
• Identificazione catastale dei beni immobiliari		
oggetto della stima	pag.	6
• Proprietà	pag.	6
• Titoli abilitativi edilizi	pag.	7
• Descrizione dell'immobile n° 1 – residenziale in Campodoro	pag.	9
• Valutazione dell'immobile n° 1 – residenziale in Campodoro	pag.	10
• Descrizione dell'immobile n° 2 – industriale in Villafranca Padovana	pag.	10
• Valutazione dell'immobile n° 2 – industriale in Villafranca Padovana	pag.	12
• Descrizione dell'immobile n° 3 – industriale in Campodoro	pag.	12
• Valutazione dell'immobile n° 3 – industriale in Campodoro	pag.	14
• Valore di rapido realizzo	pag.	15

OGGETTO DELLA PERIZIA

Il sottoscritto Scaella ing. Francesco, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Padova con il n° 390, domiciliato presso il proprio Studio in Padova, Via P.F. Calvi, 12 – tel. 049/8751643 –, a seguito dell'incarico conferito dal dott. Giannicola Cusumano, Commissario Straordinario della società Zen Srl in Amministrazione Straordinaria con sede in Albignasego (PD), cod. fisc. N° 03929960288, presenta la seguente relazione di stima, volta alla determinazione del valore attuale di mercato e del valore di rapido realizzo degli immobili di proprietà di Immogest Italia Srl, così identificati:

- Immobile n. 1: in Campodoro (PD), Via Barchessa nn. 4a-4b-4d, a destinazione residenziale
- Immobile n. 2: in Campodoro (PD), Via Municipio n. 53, a destinazione industriale
- Immobile n. 3: in Villafranca Padovana, Via Campodoro n. 43, a destinazione industriale

Per **valore di mercato** si intende il prezzo al quale un immobile potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra un compratore ed un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile sia stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo, dopo una adeguata attività di *marketing*.

Per **valore di rapido realizzo**, o di liquidazione, si intende il prezzo che potrebbe essere ricavato dalla vendita dell'immobile, entro un intervallo

di tempo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per l'immobile n° 1, a destinazione residenziale, per la determinazione del valore di mercato, si procede con metodo comparativo, prendendo a riferimento le quotazioni correnti in zona, per immobili simili.

A tale riguardo si prendono in esame le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), e le offerte di vendita di immobili comparabili giacenti presso locali Agenzie di Intermediazione Immobiliare.

L'O.M.I. per unità ad uso residenziale, in normale stato d'uso, indica un intervallo di valori fra € 1.000,00 ÷ € 1.150,00/mq commerciale.

Presso locali Agenzie abbiamo reperito le seguenti proposte di vendita:

SUP. MQ	PREZZO RICHIESTO	PREZZO UNITARIO
50	€ 120.000,00	€ 2.400,00
120	€ 245.000,00	€ 2.040,00
140	€ 270.000,00	€ 1.930,00
80	€ 140.000,00	€ 1.750,00
70	€ 120.000,00	€ 1.710,00
100	€ 159.000,00	€ 1.590,00
120	€ 188.000,00	€ 1.570,00
155	€ 230.000,00	€ 1.480,00
160	€ 227.000,00	€ 1.420,00
180	€ 250.000,00	€ 1.390,00
115	€ 159.000,00	€ 1.380,00
120	€ 160.000,00	€ 1.330,00
210	€ 270.000,00	€ 1.290,00
160	€ 170.000,00	€ 1.060,00
Valore mediano		€ 1.525,00

Per gli immobili n° 2 – 3, a destinazione industriale, il valore di mercato è stato ottenuto applicando il metodo del valore di produzione (dei

costi), abbattuto in funzione del degrado e della obsolescenza riscontrati.

I valori di rapido realizzo sono stati determinati tenendo presente l'attuale situazione del mercato immobiliare, e presupponendo una tempistica di vendita di tre – quattro mesi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA

1. Complesso residenziale in Campodoro, - Via Barchessa nn°

4/a – 4/b – 4/d

Enti definiti al Catasto Fabbricati

Comune di: Campodoro

Foglio	mapp. n°	sub.	categoria - consist.	R
4	253	5	A/2 p.T-1S	€ 426,08
4	253	6	A/2 p.T-1S	€ 426,08
4	253	7	A/2 p.T-1S	€ 426,08
4	253	8	A/2 p.1-S1	€ 426,08
4	253	9	A/2 p.2-S1	€ 426,08
4	253	10	A/2 p.2-S1	€ 426,08
4	253	11	C/6 p.1S	€ 47,41
4	253	12	C/6 p.1S	€ 21,07
4	253	13	C/6 p.1S	€ 21,07
4	253	14	C/6 p.1S	€ 21,07
4	253	15	C/6 p.1S	€ 21,07
4	253	16	C/6 p.1S	€ 21,07
4	253	17	C/6 p.1S	€ 47,41
4	253	18	A/2 p.T-1S	€ 426,08
4	253	19	A/2 p.T-1S	€ 426,08
4	253	20	A/2 p.T-1S	€ 426,08
4	253	21	A/2 p.1-1S	€ 426,08
4	253	22	A/2 p.2-S1	€ 426,08
4	253	23	A/2 p.2-S1	€ 426,08
4	253	24	C/6 p.1S	€ 47,41
4	253	25	C/6 p.1S	€ 21,07
4	253	26	C/6 p.1S	€ 21,07
4	253	27	C/6 p.1S	€ 21,07

ed ancora:

Foglio	mapp. n°	sub.	categoria - consist.	R
4	253	28	C/6 p.1S	€ 21,07
4	253	29	C/6 p.1S	€ 21,07
4	253	30	C/6 p.1S	€ 47,41
4	253	31	A/2 p.T-1S	€ 426,08
4	253	32	A/2 p.T-1S	€ 426,08
4	253	33	A/2 p.T-1S	€ 426,08
4	253	34	A/2 p.1-1S	€ 426,08
4	253	35	A/2 p.2-S1	€ 426,08
4	253	36	A/2 p.2-S1	€ 426,08
4	253	37	C/6 p.1S	€ 47,41
4	253	38	C/6 p.1S	€ 21,07
4	253	39	C/6 p.1S	€ 21,07
4	253	40	C/6 p.1S	€ 21,07
4	253	41	C/6 p.1S	€ 21,07
4	253	42	C/6 p.1S	€ 21,07
4	253	43	C/6 p.1S	€ 47,41

2. Complesso industriale in Campodoro – Via Municipio n° 53

Enti definiti al Catasto Fabbricati

Comune di: Campodoro

Foglio	mapp. n°	sub.	categoria - consist.	R
7	345	2	D/7 p. T-1	€ 3.456,00
7	345	4	D/7 p. T-1	€ 9.442,40
7	345	5	D/7 p. T	€ 2.567,40
7	345	3	D/7 p. T-1	€ 4.839,00

3. Complesso industriale in Villafranca Padovana – Via Campodoro n° 43

Enti definiti al Catasto Fabbricati

Comune di: Villafranca Padovana

Foglio	mapp. n°	sub.	categoria - consist.	R
7	259	2	D/7 p. T	€ 14.056,41
7	259	3	D/1 p.T	€ 223,11
7	259	4	A/3 p. 1	€ 267,24

PROPRIETA'

Immobile n. 1: proprietà Immogest Italia S.r.l. per atto di scissione not.
Cassano Nicola rep. 165299 del 18/09/03

Immobile n. 2: proprietà Immogest Italia S.r.l. per atto di scissione not.
Cassano Nicola di Padova rep. 165299 del 18/09/03

Immobile n. 3: proprietà Immogest Italia S.r.l. per atto compravendita
not. Lorenzo Todeschini di Padova rep. n. 52643 del 09/09/04

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Immobile n. 1

- Concessione edilizia n. 406, n. 723/10 – 1134/10 di pratica –
costruzione di n. 3 fabbricati residenziali in data 02/08/1983
- Autorizzazione di abitabilità prat. n. 406, n. prot. 723/10-1134/10
del 28/12/1984

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Immobile n. 2

- Licenza Edilizia n. 250 – prot. n. 876 del 12/09/1973
- Autorizzazione di Agibilità n. 31/77, prot. n. 31 del 24/12/1978
- Concessione edilizia per ampliamento laboratorio prat. n. 134/79,
prot. n. 1630 del 20/11/1979
- Concessione Edilizia per costruzione capannone artigianale prat.
n. 173 del 28/03/1980
- Autorizzazione di Agibilità prat. 134/79, prot. 1379/80

- Concessione Edilizia per ampliamento all'interno di strutture esistenti e restauro rat. n. 210/80, prot. 1590 del 16/08/1980
- Concessione in Sanatoria n. 75/88 del 30/09/1986, prot. 3571 – del 19/04/1991
- Concessione Edilizia per ampliamento di opificio artigianale prat. n. 16/90, prot. 425 del 19/12/1991
- Concessione Edilizia per ampliamento opificio artigianale prat. 75/91 prot. 3998 del 18/06/1992
- Certificato di agibilità in sanatoria per C.E. in sanatoria 74/88-03/12/88 prot. n. 3572, in data 22/03/1997
- Concessione Edilizia per ristrutturazione e ampliamento opificio esistente prat. n. 04/97 prot. n. 534 del 14/06/1997
- Concessione Edilizia per ristrutturazione e ampliamento opificio artigianale prat. n. 72/98 prot. n. 4468 del 15/09/1999.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Immobile n. 3

- Licenza Edilizia n. 101/68 del 27/08/1968
- Autorizzazione di agibilità – fabbricato ad uso foresteria del 24/07/1969
- Concessione edilizia in sanatoria n. 0350272707 mod. 47/85-R prot. n. 2025 del 01/06/1992

- Autorizzazione prot. n. 77/91 – costruzione volumi tecnici del 01/06/1992
- Autorizzazione prot. n. 6/93 – costruzione volumi tecnici del 10/05/1993
- Richiesta del certificato di agibilità del 10/11/1998

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE N° 1 - Complesso residenziale in Campodoro, - Via Barchessa nn° 4/a – 4/b – 4/d

Descrizione generica e destinazione:

Trattasi di n. 3 palazzine residenziali ubicate in Via Barchessa ai nn. 4/a-4/b-4/D, a Campodoro, in zona semicentrale prevalentemente artigianale e industriale e dotata dei principali servizi.

Dista ca. km 16 da Padova e km 0,5 da Campodoro ed è collegata con la S.P. 12 ai principali centri d'interesse della zona.

I tre fabbricati sono sviluppati su n. 3 piani fuori terra + interrato e sono costituiti nel complessivo da

- n. 15 box auto singoli
- n. 6 box auto doppi
- n. 18 appartamenti (distribuiti due per piano di ogni edificio).

L'unità abitativa tipo è composta da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni e balconi.

Caratteristiche strutturali

Tamponamenti in muratura, copertura con tegole e solai in laterocemento; serramenti in legno pavimentazioni in ceramiche

Finiture ed impianti: finiture di tipo medio - economico; impianti elettrico e idrotermosanitario

Gli appartamenti, secondo quanto riferito dal personale che ci ha accompagnato in sede di sopralluogo, sono sfitti, tranne due che sarebbero occupati a titolo precario .

Lo stato di conservazione è discreto, ma per un utilizzo adeguato si rendono necessari interventi di straordinaria manutenzione, connessi con l'epoca di costruzione risalente agli anni '80.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE N° 1

Valore di mercato

Tenuto conto di quanto sopra esposto si valuta:

DESTINAZIONE	UNITA' MISURA	CONSIST.	VALORE UNITARIO	VALORE MERCATO
box auto singoli	N°	15	€ 12.500,00	€ 188.000,00
box auto doppi	N°	6	€ 16.500,00	€ 99.000,00
cantinole	N°	18	€ 3.500,00	€ 63.000,00
alloggi	MQ	1.870	€ 900,00	€ 1.683.000,00
Totale				€ 2.030.000,00

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE N° 2 - Complesso industriale in Campodoro – Via Municipio n° 53

Descrizione generica e destinazione

Trattasi di un complesso industriale ubicato in Via Municipio n. 53, a Campodoro, in zona periferica esclusivamente artigianale e industriale.

Dista ca. km 16 da Padova e km 0,8 da Campodoro ed è collegata con la S.P. 12 ai principali centri d'interesse della zona.

Tale complesso immobiliare è composto di n. 2 capannoni, oltre ad una palazzina ad uso uffici, servizi ed abitazione, ad uso officina meccanica, verniciatura e magazzino della Ditta Zen S.p.A.

L'area esterna è recintata ed è quasi completamente pavimentata per la movimentazione delle merci.

Caratteristiche strutturali

Capannone verniciatura: è sviluppato su n. 1 piano fuori terra con altezza di m 6,00 ed ha struttura industriale in acciaio e copertura a shed; i tamponamenti sono in pannelli lamiera e muratura, i serramenti in ferro e alluminio e le pavimentazioni sono di tipo industriale al quarzo e battuto di cemento.

Capannone produttivo: è suddiviso nei reparti officina meccanica, sabbiatura, molatura e magazzino, dotato di locali tecnici e uffici di produzione, uffici tecnici e uffici amministrativi.

L'altezza interna è di m 7,00 ed è disposta su n. 1 piano fuori terra con esclusione di una porzione di ufficio distribuita su due livelli e di un soppalco all'interno di un ufficio di produzione.

La struttura industriale è prefabbricata in acciaio e la copertura è a shed; i tamponamenti sono in pannelli lamiera e muratura, i serramenti in ferro e alluminio e le pavimentazioni sono di tipo industriale al quarzo e battuto di cemento.

Palazzina uffici, servizi e abitazione al grezzo: è sviluppata su n. 2 piani fuori terra.

La distribuzione dei locali è la seguente:

- piano terra: ingresso, sala attesa, centralino, sala riunioni, ufficio logistico uffici amministrativi, portici, locale infermeria, spogliatoi e servizi igienici, refettorio, archivio e altri locali a disposizione;
- piano primo: uffici amministrativi e direzionali - abitazione.

I tamponamenti sono in muratura, la copertura è di tipo tradizionale, coibentata, i solai sono in laterocemento, i serramenti in alluminio e le pavimentazioni in ceramiche in genere.

Il complesso risente in modo sensibile della disattivazione, per cui una eventuale rimessa in funzione richiede interventi di straordinaria manutenzione, fra cui lo smaltimento di materiali in cemento – amianto, montati in copertura, di cui è già stato richiesto un preventivo ammontante a ca. € 300.000,00 ÷ € 350.000,00.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE N° 2 - Complesso industriale in Campodoro – Via Municipio n° 53

Tenuto conto di quanto esposto si valuta, come dettagliato nell'allegato A):

Valore attuale di mercato	€ 3.780.000,00
---------------------------	----------------

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE N° 3 - Complesso industriale in Villafranca Padovana – Via Campodoro n° 43

Trattasi di un complesso industriale ubicato in Via Campodoro n. 43, a Villafranca Padovana, in zona periferica esclusivamente artigianale e industriale.

Dista ca. km 11 da Padova e km 2 da Villafranca Padovana ed è collegata con la S.P. 12 ai principali centri d'interesse della zona.

Tale complesso immobiliare è adibito a fonderia di ghisa sferoidale e lamellare ed è costituito di n. 5 corpi di fabbrica:

- fabbricato principale adibito a fonderia, ad un piano fuori terra, composto dai reparti silos di raccolta polvere e fumi, forni fusori, impianto formatura staffe, fosse per nastri trasportatori, magazzino, area spedizione, cabina elettrica, locale controllo materiali, sala motori, impianto recupero terre, impianto tecnologico, tettoie di collegamento, sala controllo elettrico impianti;
- fabbricato ad uso lavorazione anime, ed abitazione: sviluppato su n. 2 piani fuori terra; al piano terra è collocato il reparto lavorazione anime, n. 2 locali di sgombero e la zona servizi igienici con spogliatoi, mentre al piano primo si accede con una scala esterna all'appartamento per il custode;
- capannone suddiviso in n. 5 reparti adibiti a magazzino, sviluppato ad un piano fuori terra;
- capannone adibito a reparto sabbiatura e finitura, dotato di locale officina meccanica e di n. 2 vani deposito, sviluppato su un piano fuori terra;
- tettoia per autovetture.

Caratteristiche strutturali

Per i capannoni: struttura in opera e acciaio, tamponamenti in pannelli in lamiera, copertura in eternit su struttura a shed e a volte, solai in laterocemento per la porzione su n. 2 piani, serramenti in ferro e alluminio.

Per corpo uffici – servizi – abitazione: struttura in opera, tamponamenti in muratura, copertura tradizionale, coibentata, solai in laterocemento, serramenti in alluminio, pavimentazione in ceramiche in genere.

Il complesso risulta disattivato da circa due anni, con smantellamento di tutti gli impianti, e conseguente demolizione di parte dei pavimenti e delle murature.

Un'eventuale rimessa in funzione presuppone pertanto importanti interventi, il cui costo è vicino a quello della costruzione a nuovo.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE N° 3 - Complesso industriale in Villafranca Padovana – Via Campodoro n° 43

Tenuto conto di quanto esposto si valuta, come dettagliato nell'allegato B):

Valore attuale di mercato	€ 1.670.000,00
---------------------------	----------------

VALORE DI RAPIDO REALIZZO

In considerazione dell'attuale situazione del mercato, in particolare del settore industriale, nel quale sono in offerta di vendita numerosi complessi, con ubicazioni anche più appetibili di quelle in oggetto, si valuta:

N°	IMMOBILE	VALORE MERCATO	COEFF. ABB.	VALORE RAPIDO REAL.
1	Residenziale a Campodoro	€ 2.030.000,00	15%	€ 1.730.000,00
2	Industriale a Campodoro	€ 3.780.000,00	30%	€ 2.650.000,00
3	Industriale a Villafranca P.	€ 1.670.000,00	40%	€ 1.000.000,00
	Totale	€ 7.480.000,00	28%	€ 5.380.000,00

Padova, li 10/03/11

(Ing. Francesco Scaella)

(segue documentazione fotografica)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE N° 1



- n° 3 palazzine eguali fra loro -

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE N° 2



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE N° 3



IMMOGEST ITALIA SRL

Complesso industriale in Campodoro (PD) - Via Municipio n° 53

ALL. A)

Immoblie

Sup. tot. mq	17.298	Valore base /mq coperta ammi.	€ 160,00
Sup. coperta mq	6.100	Valore terreno non edificabile/valore terreno edificabile	20%
Sup. ampi. Ammissibili mq	6.000	Valore unitario medio/mq	€ 112,15
VALORE MERCATO			€ 1.940.000,00

FABBRICATI ESISTENTI

N° ORD.	PERIODO COSTR.	DESCRIZIONE	UNIT. MIS.	CONSIST.	VALORE A NUOVO		QUOTA RESIDUA	VALORE DI MERCATO		VALORE COMPLESSIVO	
					VAL/MQ	VALORE		VALORE	VAL/MQ	VALORE	
1	1973 - 1999	plusvalore per opere esterne	MQ	11.198	€ 50,00	€ 559.900,00	60%	€ 340.000,00			
2	1973 - 1999	capannone verniciatura	MQ	1.060	€ 450,00	€ 477.000,00	30%	€ 140.000,00	€ 330,00	€ 352.500,00	
3	1973 - 1999	capannone produttivo	MQ	4.000	€ 500,00	€ 2.000.000,00	40%	€ 800.000,00	€ 510,00	€ 2.020.000,00	
4	1973 - 1999	palazzina uffici - servizi al grezzo	MQ	2.080	€ 450,00	€ 936.000,00	60%	€ 560.000,00	€ 680,00	€ 1.409.250,00	
TOTALE FABBRICATI					7.140	€ 3.972.900,00	46%	€ 1.840.000,00	€ 530,00	€ 3.780.000,00	
TOTALE TERRENI + FABBRICATI					7.140	€ 5.912.900,00	64%	€ 3.780.000,00			

IMMOGEST ITALIA SRL

Complesso industriale in Villafraanca Padovana (PD) - Via Campodoro n° 43

Immobile

Terreni									
Sup. tot. mq	12.020	Valore base /mq coperta atmn.	€	150,00					
Sup. coperta mq	4.100	Valore terreno non edificabile/valore terreno edificabile		20%					
Sup. ampi. Ammissibili mq	2.000	Valore unitario medio/mq	€	76,54					
VALORE MERCATO									€ 920.000,00

FABBRICATI ESISTENTI		VALORE A NUOVO				VALORE DI MERCATO		VALORE COMPLESSIVO			
N° ORD.	PERIODO COSTR.	DESCRIZIONE	UNIT. MIS.	CONSIST.	VAL./MQ	VALORE	COEFF. VETUSTA	VALORE	VAL./MQ	VALORE	
1	1968 - 1998	plusvalore per opere esterne	MQ	7.920	€ 50,00	€ 396.000,00	60%	€	240.000,00	€	943.250,00
2	1968 - 1998	corpo A)	MQ	2.450	€ 600,00	€ 1.470.000,00	20%	€	290.000,00	€	293.000,00
3	1968 - 1998	corpo B)	MQ	580	€ 500,00	€ 290.000,00	30%	€	90.000,00	€	261.750,00
4	1968 - 1998	corpo C)	MQ	650	€ 400,00	€ 260.000,00	30%	€	80.000,00	€	162.750,00
5	1968 - 1998	corpo D)	MQ	370	€ 450,00	€ 166.500,00	30%	€	50.000,00	€	9.750,00
6	1968 - 1998	terroia E)	MQ	50	€ 200,00	€ 10.000,00	30%	€	3.000,00	€	1.670.000,00
TOTALE FABBRICATI					4.100	€ 630,00	€ 2.592.500,00	29%	€ 753.000,00	€ 410,00	€ 1.670.000,00
TOTALE TERRENI + FABBRICATI					4.100	€ 860,00	€ 3.512.500,00	48%	€ 1.673.000,00		