

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Oggetto  
**STABILIMENTO**  
**IN VIA A. VOLTA N. 16 – ESTE (PD)**

Committente

Professionista incaricato  
**DOTTOR LORENZO BENVENUTI**  
Via Galileo Galilei, 18/D - 35020 Albignasego  
Tel. 345.108.33.65  
- studioaltinate@gmail.com -  
PEC lorenzo.benvenuti@epap.sicurezza postale.it -



### **INCARICO**

Il sottoscritto dottor agronomo Lorenzo Benvenuti, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Padova, al n. 258, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, al n. 1575, a seguito di Conferimento di Incarico Professionale siglato in data 04.07.2017, è stato incaricato dal signor Stefano Girotto, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della ditta \_\_\_\_\_ con sede legale \_\_\_\_\_ codice fiscale e partita IVA \_\_\_\_\_, di effettuare la stima del valore dell'immobile in proprietà di Network Impresa S.p.A. ubicato in comune di Este (PD), via Volta n. 26, ai fini dell'ammissione della domanda di Nuovo Concordato Preventivo iscritto a ruolo con n. 19/2017 CP Tribunale Ordinario di Padova.

\*\*\*\*\*

### **DIRITTO E QUOTA STIMATA**

Piena proprietà per la quota di 1/1.

\* \* \*

### **PROPRIETÀ QUOTA STIMATA**

\* \* \*

### **COMPROPRIETARI**

Nessuno.

\* \* \*

### **UBICAZIONE E QUALITÀ**

Comune di Este (PD), via Volta n. 26.



Stabilimento con destinazione produttiva di circa 6.500 m<sup>2</sup>.

## DESCRIZIONE

L'area produttiva che ospita lo stabilimento in esame è collocata sul margine orientale della città di Este, lungo la Strada Regionale n. 10; è ben servita dalla viabilità stradale grazie anche alla variante della Strada Regionale n. 10 e al vicino casello autostradale della A13; è ubicato in zona propria, cioè in una zona destinata dallo strumento urbanistico a ospitare attività produttive; è uno dei luoghi privilegiati dello sviluppo economico provinciale, il principale nodo della zona sud insieme a quello di Monselice (PTRC Piano Territoriale Regionale di Coordinamento).

Allo stabilimento si accede da via A. Volta mediante un cancello pedonale e un ampio passo carraio, con cancello di tipo scorrevole. L'ampiezza dell'area di pertinenza permette, anche a TIR, di manovrare con agilità.

L'area di pertinenza è interamente recintata: sui lati verso la strada con ringhiera in metallo, smaltata, poggiante su cordolo in cls, sugli altri lati con elementi prefabbricati. L'area è in gran parte pavimentata: in binder intorno al fabbricato principale e con una gettata di cls nel piazzale est. Qui una parte della pavimentazione ha ceduto. Le aree verdi sono presenti: lungo il confine ovest (fronte via Volta) è presente un'ampia aiuola caratterizzata dalla presenza di sei grandi pini domestici; a sud e in parte a est è presente una rigogliosa siepe di lauroceraso; a nord un'area libera non pavimentata dove insiste un prato spontaneo. Il piano campagna e stradale si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del lotto.

Lo stabilimento è composto di un fabbricato principale e uno accessorio.



**Fabbricato principale.** Il fabbricato principale è una struttura composta di 4 campate di circa 18 m ciascuna, tre di lunghezza pari a 90,25 m e una di 66,25 m. L'interasse fra i pilastri è regolare e pari a 6 m. I pilastri hanno sezione rettangolare di 0,60 x 0,40 m. Il sedime è pari a 6.088,56 m<sup>2</sup> comprensivo di un portico di 72 m<sup>2</sup> realizzato all'interno della sagoma dell'edificio, nell'angolo sud-ovest. Nel portico una scala esterna conduce alla zona degli uffici direzionali (702 m<sup>2</sup>), sviluppata al primo piano del lato ovest con affaccio su via Volta che comprende un ampio show room. Al piano terra, in corrispondenza della zona uffici, si trovano un'ampia area aperta e alcuni locali dedicati allo svolgimento di funzioni specifiche (260 m<sup>2</sup>). Lungo la parete nord sono ubicati i servizi igienici per le maestranze (30 m<sup>2</sup>). In continuità con la zona uffici, lungo la parete sud, è ubicata l'abitazione del custode, sviluppata al primo piano (114 m<sup>2</sup>) con ingresso, locale caldaie e garage al piano terra. Al piano terra, nella proiezione dell'abitazione, insistono due locali adibiti a laboratorio. A est un locale, sviluppato su due piani, ospita gli spogliatoi al piano terra (112 m<sup>2</sup>) e un magazzino al primo piano (112 m<sup>2</sup>). A fianco un ampio magazzino di 880 m<sup>2</sup>. A nord la centrale elettrica e la centrale termica.

Il resto dello stabilimento (4.621 m<sup>2</sup>) costituisce l'area produttiva propriamente detta.

**Fabbricato accessorio.** Il fabbricato accessorio ha un sedime rettangolare, di circa 10 m x 45 m, realizzato sul confine ovest, inizialmente adibito a magazzino e poi a outlet dell'azienda. È caratterizzato da una campata unica con interasse fra i pilastri di 5 m; altezza interna utile di 4,5 m; tre portoni di accesso di 4,4 m di larghezza utile.



**Aspetti strutturali e rifiniture.** La struttura del fabbricato principale è caratterizzata da una copertura realizzata con capriate reticolari in calcestruzzo armato a campata unica con doppia falda centrale e due falde laterali secondarie, a sorreggere il solaio di copertura realizzato con lastre prefabbricate in c.a. con sezione a doppio "T" poste perpendicolarmente alle pendenze centrali, mentre su quelle secondarie trovano posto i lucernari realizzati con lastre in vetro (in brevi tratti sostituite da lastre ondulate in vetroresina). Le capriate poggiano su pilastri in c.a. prefabbricati ove sono fissati anche i pannelli di tamponamento in blocchi di laterizio forato, intonacato. La pavimentazione è di tipo industriale con polveri al quarzo. L'altezza interna è di 6,00 m. L'illuminazione e l'aerazione sono garantite da una serie di finestre con telaio di ferro, indipendenti, disposte su due file lungo le pareti perimetrali e dai lucernari a nastro presenti nei compluvi fra le capriate (due nastri di finestre per ciascuna capriata). L'illuminazione naturale interna è ottima. La zona uffici, ricavata all'interno della struttura principale, è caratterizzata da un solaio in latero-cemento, pavimenti in ceramica, serramenti a doppio battente.

L'edificio secondario è stato realizzato con elementi prefabbricati in cemento armato precompresso, serramenti in vetro con telaio in alluminio colorato, copertura in fibrocemento, pavimento in calcestruzzo levigato con polveri al quarzo. I serramenti, inizialmente di tipo industriale, sono stati in parte sostituiti quando ha svolto funzioni di spaccio aziendale.

Adeguate alla tipologia la dotazione impiantistica.

**Cabina di trasformazione.** Nella sagoma dello stabilimento è presente, lungo la parete nord, una cabina di trasformazione dell'energia elettrica da



20 kV a 400 V dotata di due trasformatori ad olio, quello principale della potenza di 160 kVA (produzione di energia elettrica in bassa tensione a 50 Hz 400 V, 231 A), quello di riserva della potenza di 250 kVA (produzione di energia elettrica in bassa tensione a 50 Hz, 400 V, 361 A).

**Cabina di riduzione del gas metano.** Nell'angolo nord-ovest è presente una cabina di riduzione del gas metano alimentata da una condotta a media pressione di 114 mm di diametro, adeguata al prelievo fino a 450 m<sup>3</sup>/h di gas metano.

**Destinazione urbanistica.** Lo stabilimento ricade in zona "D/1 Zone produttive esistenti e di completamento" secondo il Piano degli Interventi del comune di Este – ed è normata dall'articolo 69 delle Norme Tecniche Operative. Sono le zone primarie destinate alle attività produttive.

È prevista una copertura del suolo non superiore al 50% del lotto che, nel caso di ristrutturazioni può aumentare sino al 60%.

Sono ammesse destinazioni d'uso quali Pubblici esercizi, Commercio all'ingrosso e magazzini, Direzionale e complessi terziari, Artigianato di servizio o produttivo, Attività culturali e di spettacolo, Industria, ecc. Lo spettro delle attività qui insediabili è quindi molto ampio, potendo comprendere, oltre a quelle canoniche, anche quelle di spettacolo.

**Potenzialità edificatoria residua.** Secondo quanto previsto dall'articolo 69 delle NTO la potenzialità edificatoria residua è pari a 265 m<sup>2</sup>, allo stato attuale, e 1.627 m<sup>2</sup>, nel caso si attuasse una ristrutturazione dello stabilimento.

Questa possibilità di ampliare o integrare l'attuale stabilimento offre un'ulteriore possibilità di adattare la struttura alle future esigenze



produttive.

\*\*\*

### DESCRIZIONE CATASTALE

C.F. Este (PD) – Intestatario:

} - proprietà 1/1.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita €
23	489	3	b.c.n.c.	-	-	T	-
23	489	4	D/7	-	-	T-1	36.369,41
23	489	5	A/3	2	6 vani 158 m <sup>2</sup>	T-1	495,80

Insistente sulla particella 489 foglio 23 CT, ente urbano di 13.610 m<sup>2</sup> catastali.

\*\*\*

### VARIAZIONI CATASTALI

Il mappale 489 CT foglio 23 è stato istituito con Tabella di Variazione del 07.08.1974 a scapito del mappale 128 esistente dall'impianto meccanografico del 1971. Successivamente con Tipo Mappale del 24.09.1997 n. 2564.512/1981 e n. 167065.509/1988 il mappale 489 ha inglobato i mappali 503 (di 1.810 m<sup>2</sup>) e 504 (di 1.130 m<sup>2</sup>) assumendo l'attuale consistenza di 13.610 m<sup>2</sup>.

In origine il fabbricato era censito con mappale 263 CF del foglio 23 subalterni 1 e 2 già esistenti all'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Con Variazione per "Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni" del 28.12.1988 n. 15486/1988, gli originali subalterni 1 e 2 hanno originato gli attuali subalterni 3 (b.c.n.c.), 4 (D/7) e 5 (A/3). Infine, con Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 28.10.2009 (prot. PD0351793)



l'originario mappale 263 ha assunto il n. 489 con il quale è ancora censito.

\* \* \*

#### **CONFINI**

Intero compendio da nord: mappale 128 (ciglio di via Rana Borgofuro), 525, 526, 130, 491, 490 (tutti edificati a fini produttivi), via Volta.

\* \* \*

#### **VERIFICA DELLA TITOLARITÀ (PROVENIENZA)**

Con atto di compravendita in data 18.09.1974 rep. n. 12724 e raccolta n. 484,

vendeva a  
il terreno  
di complessivi 13.610 m<sup>2</sup> sul quale successivamente è stato eretto lo stabilimento oggetto della presente relazione (mappali 489, 503, 504 del foglio 23 CT). La vendita è stata fatta alle condizioni previste e stabilite dal disciplinare approvato dalla Giunta Municipale di Este con delibera n. 412/2 del 02.12.1966 e successiva modifica n. 88 del 02.03.1967

con atto di trasformazione del 15.10.2001 n. 125.705 r , trascritto a Este in data 27.10.2001 ai nn. 5037/3529, si è trasformata in

Con atto di compravendita in data 09.06.2005 rep. n. 16.036 e raccolta n. 1.387, , ivi trascritto in data 14.06.2005 ai nn. 3794/2214,

con sede a



lo stabilimento all'epoca censito al foglio 23, mappale 263,  
sub 3, 4 e 5, eretto sul mappale 489 del foglio 23 CT di 13.610 m<sup>2</sup>.

In seguito P

S

\* \* \*

#### **OCCUPAZIONE**

L'immobile è libero.

\* \* \*

#### **ANALISI VENTENNALE DEI GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARI**

**Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova**

#### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Nessuna.



**ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**nn. 3795 R.G. e R.P. 991 del 14.06.2005**

a favore:

a carico:

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito in data

durata: 18 mesi e 1 giorni

somma capitale: 2.800.000,00 euro

somma complessiva: 5.600.000,00 euro

beni colpiti: per l'intera proprietà – Padova

C.F. foglio 23, particella 263, sub 3, 4 e 5;

C.T. foglio 23, particella 489, di 13.610 mq;

Sezione D: Contiene ulteriori informazioni

\*\*\*

**nn. 3649 R.G. e R.P. 871 del 23.05.2006**

a favore:

a carico:

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito in data

durata: un anno e 7 mesi

somma capitale: 600.000,00 euro

somma complessiva: 1.200.000,00 euro



**beni colpiti:** per l'intera proprietà – Padova  
C.F. foglio 23, particella 263, sub 3, 4 e 5;  
C.T. foglio 23, particella 489, di 13.610 mq;  
**Sezione D:** Contiene ulteriori informazioni

\* \* \*

nn. 10 R.G. e R.P. 2 del 10.03.2008

**a favore:**

**a carico:**

**titolo:** Ipoteca volontaria in data

**durata:** 3 anni

**somma capitale:** 560.000,00 euro

**somma complessiva:** 700.000,00 euro

**beni colpiti:** per l'intera proprietà – Padova

C.F. foglio 23, particella 489, sub 4 e 5;

**Sezione D:** La

per debiti di fornitura di servizi sottoposti ad iva dell'importo di euro 560.000,00 e si impegna a pagare tale importo, senza interessi, in 12 rate trimestrali a partire dal 20 dicembre 2013 (scadenza prima rata), con decadenza dal beneficio del termine in caso di mancato o ritardato pagamento anche di una sola rata e



decorrenza in tal caso di interessi di mora nella misura del 5%  
(cinque per cento) annuo sull'intero importo ancora dovuto.

\* \* \*

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Lo stabilimento è stato edificato a seguito di:

- Autorizzazione per costruzioni edilizie rilasciata dal Comune di Este in data 18.12.1974 pratica n. 4996/1706 e successiva variante in corso d'opera del 25.03.1981 n. 4996a/890 con rilascio del permesso di agibilità/abitabilità in data 15.05.1981;
- Concessione edilizia per opere di ristrutturazione interna e realizzazione di scala esterna rilasciata il 21.02.1986 n. 8635 e successiva variante del 09.09.1986 n. 8635a;
- Concessione edilizia per costruzione di magazzino rilasciata il 12.08.1986 n. 8506/8633, prot. n. 13328/85 con rilascio del permesso di agibilità in data 27.02.1989;
- Concessione edilizia per opere di ristrutturazione interna rilasciata il 11.10.1988 n. 8635b, prot. n. 4831/88;

Vi è sostanziale corrispondenza fra lo stato di fatto e lo stato concesso.

\* \* \*

### **STIMA DEL VALORE**

#### **Considerazioni sul criterio**

Il "valore di mercato" secondo la definizione contenuta nelle "Linee guida



per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" di ABI e che derivano dalla Direttiva Europea sulla vigilanza bancaria 2006/48 e dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS 2007 – S.1), presuppone che la vendita avvenga in condizioni oggettive e soggettive capaci di generare "un valore di mercato", quali un'adeguata promozione commerciale, l'assenza di condizionamenti nella vendita, un adeguato periodo di esposizione sul mercato.

Nell'attribuzione del valore all'immobile particolare importanza assume il tempo all'interno del quale il soggetto venditore intende raggiungere la vendita. Infatti, dai documenti che analizzano il mercato immobiliare si evince come negli ultimi anni si stiano allungando i tempi sia di esposizione sul mercato e sia della trattativa vera e propria (Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - Supplementi al Bollettino Statistico della Banca d'Italia; Note Territoriali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare – documenti prodotti da Tecnoborsa). Ridurre i tempi di esposizione e della trattativa comporta il rischio di una riduzione del valore che può risultare tanto maggiore quanto più forte è il condizionamento che grava sul venditore. A tale riguardo è bene ricordare che i tempi di vendita per un bene con destinazione non residenziale, come il caso del lotto in esame, siano superiori a quelli d'immobili con destinazione residenziale.

Quando non si avvera almeno una delle condizioni oggettive e soggettive citate il criterio di stima da applicare è quello del "valore di vendita forzata". Nel caso specifico, la procedura concorsuale potrebbe essere in grado di avvicinarsi ad una vendita a valore di mercato.



Trattandosi comunque di una vendita giudiziaria è necessario considerare come la stessa non offra garanzia per eventuali vizi sul bene venduto con effetti negativi sul valore, stimabili, per questa tipologia d'immobile e per il caso in esame, intorno al 10%.

Bisogna inoltre considerare come una vendita competitiva in esecuzione di un piano concordatario comporti tre importanti vantaggi:

1. la purgazione di ogni gravame che pesa sull'immobile;
2. la protezione da eventuali azioni revocatorie;
3. l'assenza di costi d'intermediazione.

Pertanto si ritiene corretto proporre un criterio basato sul valore di mercato, opportunamente calmierato e abbattuto di una percentuale derivante dall'assenza di garanzia per vizi.

#### **Considerazioni sull'andamento del mercato immobiliare**

Il progetto di vendita di questo immobile prevede il realizzo in un arco di tempo di circa tre anni. L'aspetto temporale è fondamentale nella compravendita d'immobili, soprattutto quando sono beni complessi o di elevato costo. Nel caso specifico si evidenzia come in questo lasso di tempo il mercato potrebbe consolidare il segno positivo registrato nel 2016 relativo al numero delle compravendite (e confermato dal primo trimestre 2017); inoltre potrebbe risentire positivamente delle norme promulgate (Regione Veneto e altre) e di quelle in corso di approvazione (Stato) riguardanti il contenimento del consumo di suolo; infine tale scelta consente una esposizione sul mercato più lunga e con essa l'attivazione di canali di vendita meno banali.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il



mercato "Non Residenziale" ha evidenziato un andamento positivo anche nel primo trimestre del 2017 (Statistiche I trimestre 2017). In particolare, con riferimento al solo settore produttivo (escluso, quindi, il commerciale) il rialzo del settore registrato in Italia è stato sostenuto soprattutto dalla crescita degli scambi osservata nel Nord Est, +22,1%.

Compravendite normalizzate d'immobili produttivi suddivise per classi di  
rendita catastale nel primo trimestre 2017.

Tabella 12: NTN I trimestre 2017 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita

Area	fino a 100 €	da 100 € fino a 500 €	da 500 € fino a 5.000 €	da 5.000 € fino a 10.000 €	oltre 10.000 €	NTN I 2017
Nord -Ovest	73	93	395	178	166	905
Nord -Est	55	33	311	110	122	631
Centro	35	50	150	74	73	381
Sud	61	51	84	30	43	268
Isole	39	35	34	9	26	143
Italia	262	263	973	400	431	2.329

In un contesto di ripresa del numero di compravendite è interessante analizzare gli effetti, sia su questo parametro che sui prezzi, producibili dalla normativa sul contenimento del consumo di suolo.

Infatti, la Legge Regionale n. 14/2017, entrata in vigore il 24.06.2017, relativa al contenimento del consumo di suolo determina una maggiore attenzione verso le strutture produttive già esistenti e poste sul mercato. Ciò potrebbe tradursi, già in tempi ragionevolmente brevi, in un leggero incremento dei prezzi nelle compravendite. Infatti, le aree di espansione delle zone produttive (così come di quelle residenziali) previste dai vigenti strumenti urbanistici comunali potranno essere edificate solo attingendo



alle quote di suolo che la Giunta Regionale permetterà di "consumare". In linea generale in Veneto diventerà più difficile edificare su suoli che non siano già compromessi dal processo urbanistico e pertanto maggiore attenzione sarà rivolta al riuso e alla riqualificazione delle strutture preesistenti. Vero che tale processo richiederà, per andare a regime, diversi anni, ma è probabile che i primi effetti si potranno osservare già dal 2018.

#### **Considerazioni sull'immobile e confronto**

Lo stabilimento è ubicato in zona propria, localizzato in un'area produttiva ben servita ed economicamente attiva. Infatti, è stato individuato un unico capannone di grandi dimensioni e alcuni capannoni o parti di capannoni di piccole dimensioni dismessi, cioè non utilizzati.

Qui vi convivono architetture diverse e molte delle strutture, anche più recenti, presentano soluzioni architettoniche semplificate, e meno efficienti dello stabilimento in esame. Pertanto è probabile che i valori medi di mercato specifici per quest'area risentano della presenza di strutture che fungono da meri magazzini.

Allo stabilimento in esame va riconosciuta, infatti, un'architettura in grado di offrire una buona luminosità naturale interna, campate ampie (larghezza circa 18 m) che permettono di insediare attività diverse, una luce libera sotto trave di 6 m, la predisposizione per il carro ponte (limitata a unica campata), una razionale dotazione impiantistica, una equilibrata disponibilità di uffici, la presenza di un appartamento per il custode, un'ampia area esterna (caratterizzata da una capacità edificatoria residua).

Lo stabilimento è ben conservato, ma la sua età richiede l'esecuzione di alcuni interventi di manutenzione straordinaria volti a ripristinare a pieno la



funzionalità dell'involucro. Va, però, sottolineato come i medesimi potranno, almeno in parte, rientrare in quelle opere che sempre si rendono necessarie quando si trasferisce un'attività in una nuova sede.

#### Considerazioni sul valore

Il valore attribuito al lotto è stato determinato dopo aver consultato alcuni operatori del settore, le banche dati disponibili, gli esiti di alcune aste giudiziarie. Non sono state reperite, nelle zone produttive dell'estense e del monselicense, compravendite recenti per beni assimilabili a quello in analisi, che è caratterizzato da una superficie di ben 6.500 m<sup>2</sup>.

Presso le agenzie sono stati individuati sei immobili con destinazione produttiva in vendita, dei quali solo uno di grandi dimensioni e per questo l'unico confrontabile con quello in esame. Gli altri sono porzioni o stabilimenti di ridotta superficie caratterizzati da prezzi unitari maggiori.

In tabella si riporta l'analisi delle offerte reperite.

descrizione	ubicazione	superficie comm., mq	prezzo medio, €/mq	prezzo proposto, €	note
Stabilimento composto da: magazzino/laboratorio di 5.500 mq; uffici di 500 mq; casa custode 150 mq.	Z.I. Este	7.000	340,00	2.380.000	Recente, buono stato, predisposto per carri ponte, poco luminoso, pertinenza 14.000 mq.
Porzione di capannone tipico, con uffici e abitazione custode.	Z.I. Este	1.640	490,85	805.000	Poco luminoso, di recente costruzione.
Capannone da adibire a magazzino, suddividibile, con uffici e abitazione custode.	Z.I. Este	1.098	751,37	825.000	Buio, destinato a magazzino/ deposito.
Capannone per attività artigianale.	Z.I. Este	280	642,86	180.000	Altezza 5 m, riscaldato, poco luminoso, buona dotazione impiantistica.



descrizione	ubicazione	superficie comm., mq	prezzo medio, €/mq	prezzo proposto, €	note
Capannone con struttura portante in acciaio con arco a sesto acuto – originale.	Z.I. Este	1.400	428,57	600.000	Destinato ad usi particolari.
<i>media</i>		<b>2.284</b>	<b>531</b>	<b>958.000 -</b>	

La forbice, compresa fra i 450 e 600 €/m<sup>2</sup>, proposta per immobili con destinazione produttiva ubicati in questo comune, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, pur rappresentando una buona fotografia dei valori, non è applicabile allo stabilimento in esame che si discosta per dimensioni e caratteristiche costruttive e architettoniche dalla media dei capannoni presenti in questa e nelle zone produttive limitrofe. Infatti, l'area di riferimento dell'OMI è caratterizzata da stabilimenti di medie dimensioni, con una superficie media nettamente inferiore a quella dello stabilimento in esame.

Considerando che l'immobile in esame è una struttura industriale razionale, con caratteristiche architettoniche originali, funzionale all'implementazione di diverse tipologie di attività, ben illuminata, in buono stato di conservazione, che si presta sia a piccoli adeguamenti e sia a una vera e propria riqualificazione, lo si ritiene appetibile dal mercato.

Al fine però di favorire la sua vendita nei tempi indicati, non superiore ai tre anni, dalle indagini esperite e in considerazione del criterio di stima adottato e dei valori riscontrati, si ritiene adeguata una valutazione di 320 €/m<sup>2</sup> per la parte produttiva, di 450 €/m<sup>2</sup> per la zona uffici e l'applicazione di valori intermedi per gli altri locali.

Data l'epoca di costruzione, è possibile che la copertura del fabbricato

principale sia costituita da lastre in eternit. La detrazione per assenza di garanzia sul bene venduto considera anche la possibilità che si renda necessario un intervento di bonifica della copertura.

La stima presuppone l'immobile libero da gravami di tipo ipotecario e nello stato in cui si trova.

\* \* \*

**Calcolo del valore di mercato, in €:**

descrizione	superficie, m2	valore unitario, €/mq	valore, €
Zona produttiva comprensiva di centrale termica, cabina elettrica, magazzino interno lato est	4.621,00	320,00	1.478.720,00
Locali sottostanti l'abitazione del custode (portineria, vano scala, locale caldaia, garage, laboratori)	114,00	350,00	39.900,00
Spogliatoi e magazzino piano terra, lato est	112,00	350,00	39.200,00
Servizi igienici, lato nord	30,00	350,00	10.500,00
Depositi e locali diversi	260,00	320,00	83.200,00
Magazzino lato est	880,00	320,00	281.600,00
Portico	72,00	80,00	5.760,00
uffici primo piano	702,00	450,00	315.900,00
abitazione custode primo piano	114,00	400,00	45.600,00
Magazzino soprastante gli spogliatoi, lato est	112,00	100,00	11.200,00
Deposito/spaccio esterno	450,00	320,00	144.000,00
Area scoperta (sub 3) - stima per difetto	7.000,00	20,00	140.000,00
<b>totale</b>			<b>2.595.580,00</b>
abbattimento del valore per assenza di garanzia, %			10%
<b>valore stimato, €</b>			<b>2.336.022,00</b>

Pertanto, compiendo gli arrotondamenti ritenuti applicabili, il compendio è così stimato:



Valore di mercato – Lotto unico .....€ .....2.300.000,00

Diconsi duemilionitrecentomila euro.

\*\*\*\*\*

Allegati:

1. Individuazione e descrizione fotografica del lotto;
2. Documentazione catastale;
3. Planimetrie catastali;
4. Atti di Provenienza;
5. Atti concessori;
6. Piante dello stabilimento.

\*\*\*\*\*

Tanto per l'incarico ricevuto.

Padova, li 28.09.2017

Il consulente tecnico

(dot. Lorenzo Benvenuti)

