

[Redacted]

TRIBUNALE di PADOVA

Sezione Civile e Fallimentare

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

ai sensi dell'art. 11 del dispositivo attuativo del Codice Civile

[Redacted]

Commissario Liquidatore: Dott. Alberto Mazzo



1

[Redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[Redacted]

Dott. Alberto MAZZO con studio in Padova | Via Enrico degli Scrovegni, 29 | PD



INDICE

1.	INCARICO - PREMESSE.....	3
2.	INDAGINI SVOLTE.....	3
3.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL' AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (N.C.E.U. E N.C.T.).....	3
4.	ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI AL 22/05/2023.....	5
5.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE.....	6
6.	ABUSI EDILIZI E LORO SANABILITA'	7
7.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA E ADEGUAMENTI	8
8.	CONFINI DI PROPRIETA'	8
9.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI	9
10.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI	13
11.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	14
12.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE	14
13.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA	14
14.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	14
15.	STIMA DEL VALORE DEL BENE.....	14

2



1. INCARICO - PREMESSE

Il sottoscritto architetto Mauro Bassini, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 1213 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, con recapito professionale in via Enrico Bernardi n. 1 a Rubano [PD], a seguito della nomina conferita dal Dott. Alberto Mazzo in qualità di Commissario



2. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, sono state effettuate delle visure presso l'**Agenzia del Territorio di Padova**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti aggiornati riferiti a:

- estratti di mappa N.C.T.R.
- copia elaborato planimetrico N.C.E.U.
- copia planimetrie catastali
- visura catastale per soggetto

E' stata prodotta dalla proprietà la documentazione già a suo tempo richiesta all'**Ufficio Tecnico del Comune di Pontelongo [PD]** relativa all'ultimo stato autorizzato; la documentazione è stata integrata dallo scrivente con i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T. A.
- copia pratiche edilizie, agibilità e certificazioni varie (forniti dalla proprietà).

È stato eseguito un sopralluogo nel sito oggetto di perizia in data 28 marzo 2023 nel corso del quale sono stati individuati gli elementi identificativi che a giudizio dello scrivente risultano degni di nota ai fini dell'individuazione del valore, è stato effettuato un dettagliato rilievo fotografico e una verifica delle dimensioni interne a campione.

3. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (N.C.E.U. e N.C.T.).

Si riportano di seguito i principali dati significativi dei beni estratti dalla visura catastale per soggetto aggiornata alla data 22.05.2023, rimandando per approfondimenti alla versione completa allegata integralmente al presente elaborato. La presente relazione fa riferimento a tutti i beni di seguito indicati con esclusione degli immobili 3, 5 e 6 che verranno trattati in alto elaborato.



IMMOBILE N. 1

COMUNE DI PONTELONGO - Catasto Fabbricati

• Foglio 8 Particella 1425 **Subalterno 2**- VIA G. MAZZINI n. 34 Piano IS - T| Rendita: Euro 3.613,45 Categoria B/5a), Classe 3, Consistenza 2691 mc| Dati di superficie Totale: 811 mq

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PONTELONGO (PD) Foglio 8 Particella 1425

IMMOBILE N. 2

COMUNE DI PONTELONGO - Catasto Fabbricati

• Foglio 8 Particella 1425 **Subalterno 3**- VIA G. MAZZINI n. 34 Piano 1 - 2| Rendita: Euro 3.405,32 Categoria B/5a), Classe 3, Consistenza 2536 mc | Dati di superficie Totale: 785 mq

IMMOBILE N. 3

COMUNE DI PONTELONGO - Catasto Fabbricati

• Foglio 8 **Particella 1302** - VIA G. MAZZINI Piano T| Rendita: Euro 33,36 Categoria C/2b), Classe 2, Consistenza 17 mq | Dati di superficie Totale: 27 mq

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PONTELONGO (PD) Foglio 8 Particella 1302

IMMOBILE N. 4

COMUNE DI PONTELONGO - Catasto Fabbricati

• Foglio 8 Particella 1425 **Subalterno 4** - VIA G. MAZZINI n. 34 Piano 3| Rendita: euro 1.863,12 Categoria A/2c), Classe 2, Consistenza 19,5 vani | Dati di superficie Totale: 401 mq

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PONTELONGO (PD) Foglio 8 Particella 1425

IMMOBILE N. 5

COMUNE DI PONTELONGO - Catasto Terreni

• Foglio 8 **Particella 776** - Partita: 372 | Redditi: dominicale euro 0,68 Lire 1.312 - agrario euro 0,52 Lire 1.000 | Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 Superficie: 100 mq

IMMOBILE N. 6

COMUNE DI PONTELONGO - Catasto Terreni

- Foglio 8 **Particella 778** - Partita: 372 | Redditi: dominicale euro 0,24 Lire 459 agrario euro 0,18 Lire 350 | Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2 Superficie: 35 mq

IMMOBILE N. 7

COMUNE DI PONTELONGO - Catasto Fabbricati

- Foglio 8 **Particella 1300** - Redditi: dominicale euro 3,63 agrario Euro 3,44 | Particella con qualità: VIGNETO di classe 2 Superficie: 580 mq

4. ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI AL 22/05/2023

Si riporta a seguire un estratto della visura effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova riportando la copia conforme nella sezione allegati per una lettura esaustiva.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/02/1998 - Registro Particolare 2555 Registro Generale 3504 Pubblico ufficiale LEOTTA MARIA Repertorio 52706 del 13/01/1998
ATTO TRA VIVI - ASSERVIMENTO URBANISTICO
Immobili siti in PONTELONGO(PD)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/12/2009 - Registro Particolare 25888 Registro Generale 46453
Pubblico ufficiale LEOTTA MARIA Repertorio 86274/13121 del 20/11/2009
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in PONTELONGO(PD)
- ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2022 - Registro Particolare 6346 Registro Generale 32174
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 2231/2022 del 22/04/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in PONTELONGO(PD)
SOGGETTO DEBITORE
- ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2022 - Registro Particolare 10519 Registro Generale 54193
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 4089/2022 del 30/06/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5

Immobili siti in PONTELONGO(PD)

SOGGETTO DEBITORE

5. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

Secondo quanto indicato nella tavola del P.I. 13.3° in scala 1.2000 zona significativa di Pontelongo, il compendio immobiliare oggetto di valutazione ricade in parte all'interno del perimetro del Centro Storico in zona F1 e in parte in F2.

(Art. 39 - Z.T.O. F1 - Aree per l'istruzione)

1. Le aree sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

2. le destinazioni d'uso, il rapporto di copertura "Rc", l'altezza "h", la distanza dai confini "Dc", la distanza dalle strade "Ds" sono definite dal progetto edilizio, al fine di soddisfare le necessità della popolazione in materia di servizi ed attrezzature pubbliche. Detto progetto dovrà essere preceduto da un planivolumetrico approvato in C.C.

e in parte in F2 (Art. 40 - Z.T.O. F2 - Aree per attrezzature di interesse comune)

1 Aree per istituzioni culturali-associative- Area per istituzioni assistenziali (centro sociale) - Area per istituzioni sanitarie - Servizi amministrativi e telecomunicazioni.

1.1. L'indice di edificabilità fondiaria, le destinazioni d'uso, il rapporto di copertura "Rc", l'altezza "h", la distanza dai confini "Dc", la distanza dalle strade "Ds" sono definite dal progetto edilizio, al fine di soddisfare le necessità della popolazione in materia di servizi ed attrezzature pubbliche. Detto progetto dovrà essere preceduto da un planivolumetrico approvato in C.C.

2 Aree per strutture religiose

2.1 Le aree sono destinate esclusivamente a edifici per il culto e per le opere connesse, comprese le attrezzature sportive parrocchiali.

2.2 L'indice di edificabilità fondiaria, le destinazioni d'uso, il rapporto di copertura "Rc", l'altezza "h", la distanza dai confini "Dc", la distanza dalle strade "Ds" sono definite dal progetto edilizio, al fine di soddisfare le necessità della popolazione in materia di servizi ed attrezzature pubbliche. Detto progetto dovrà essere preceduto da un planivolumetrico approvato in C.C.

6



Estratto dalla tavola del P.I. vigente

B) PRATICHE EDILIZIE.

Dalla documentazione acquisita dalla proprietà si sono individuate le seguenti pratiche edilizie.

- Permesso di abitabilità n. 16 del 30 novembre 1950 relativo alla costruzione in via Mazzini di un edificio [redacted]
- Autorizzazione n. 1501/92 prot. 3596 del 12 ottobre 1992 per “ristrutturazione interna ed adeguamento igienico sanitario . [redacted]
- Autorizzazione edilizia n. 2240 del 02/07/2003 “per interventi di rileva [redacted] edilizia del territorio comunale” con la realizzazione nuova centrale termica della chiesa Sant’Andrea Apostolo
- D.I.A. prot. n. 5138 del 02.07.2004 pratica n. 2332/2004 “riqualificazione giardino scuola materna con apertura nuovo accesso carraio e parcheggio da via Martiri d’Ungheria, sistemazione del verde.”
- D.I.A. prot. n. 3231 del 08.06.2007 adeguamento di strutture esistenti relativo ad impianti tecnologici elettrici e antincendio.
- D.I.A. prot. n. 6794 del 22.11.2007 pratica n. 2332-1 variante alla pratica precedente.

6. ABUSI EDILIZI E LORO SANABILITA’

Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo all’interno dei locali in data 28 marzo 2023 e in quell’occasione ha provveduto ad effettuare un dettagliato rilievo fotografico dell’interno e la verifica di dimensionale di massima.

Non è richiesta in questo momento la verifica della regolarità edilizia dell'immobile che potrà essere integrata in una fase successiva, si ritiene in via preliminare di poter ipotizzare che trattandosi di un edificio dalla sagoma storica e consolidata che ha subito nel tempo diversi interventi edilizi, gli eventuali abusi che potranno essere evidenziati dovrebbero essere relativi a sole differenze distributive interne, si ritiene pertanto che i costi di una eventuale sanatoria (anche se da verificare) possano essere limitati.

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA E ADEGUAMENTI

Non è richiesta in questa fase la verifica della situazione impiantistica, delle dichiarazioni e delle conformità anche strutturali; l'argomento, se richiesto, potrà essere approfondito in una fase successiva.

Si ritiene comunque corretto evidenziare quanto già verificato e indicato nell'analisi dei consulenti che mi hanno preceduto riportando quale informazione di massima, i valori di stima risultanti dagli accertamenti effettuati. Dalla relazione dell'arch Ravarotto in data 17 novembre 2021:

- l'apparato strutturale risulta realizzato più di settant'anni orsono pertanto, sulla base di quanto riportato all'interno di una relazione preliminare tecnico-statica a firma dell'ing. Michela Spinello di Arzergrande (PD), atta a valutare eventuali interventi di miglioramento dal punto di vista strutturale del fabbricato (adeguamento norma anti sismica, ecc.), emerge come la vita nominale della struttura sia già stata superata.

*all'esito di tutte le indagini e verifiche effettuate dal tecnico strutturista, viene quantificata una **spesa minima** di interventi da effettuare (sulle strutture), **pari a complessivi € 680.000,00***

*- per opere di adeguamento impiantistico (impianto elettrico, pratica di prevenzione incendi, rilevazione fumi, luci di sicurezza, ecc.), con l'aggiunta di pannelli fotovoltaici, il p.i. Daniele Zanatta di Villorba (TV), quantifica un costo **pari ad € 220.000,00 circa**;*

8. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento alla mappa catastale di seguito indicata Foglio 8 particella **1425** Catasto Fabbricati, Comune di Pontelongo (PD), la porzione in proprietà evidenziata con colorazione verde risulta confinare come segue:



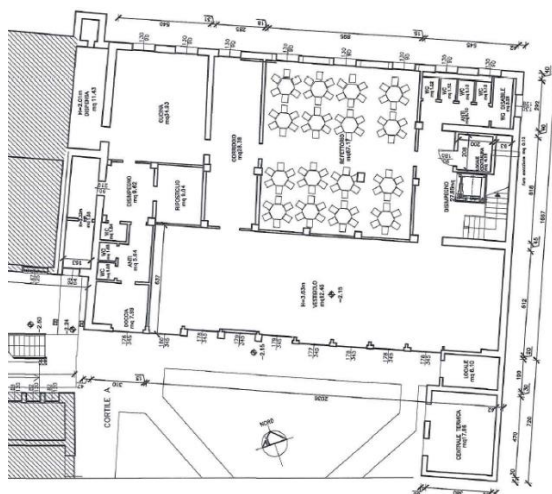
Prospetto sud



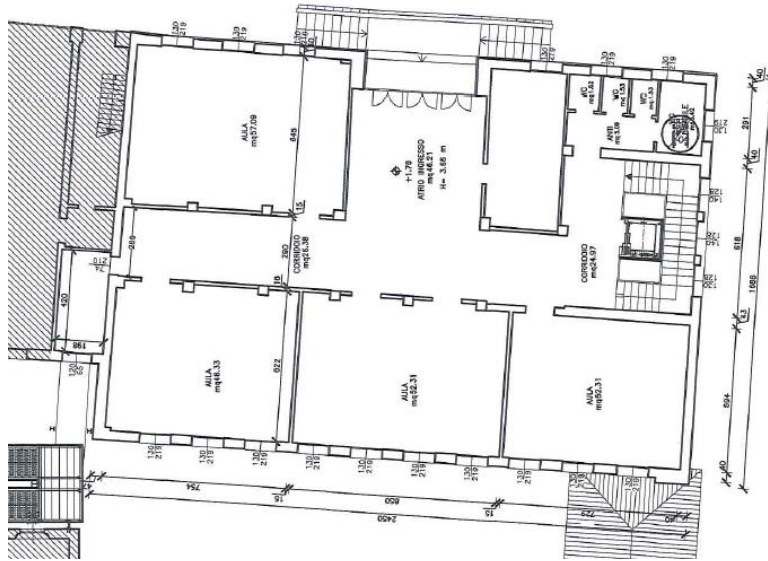
Prospetto nord

All'interno dell'edificio veniva svolta attività didattica, rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie di progetto depositate presso il comune di Pontelongo e per l'occasione estratte dagli allegati della perizia del geom. Cecconello risulta la seguente organizzazione degli spazi interni. il piano seminterrato era presente una grande sala ricreazione che veniva utilizzata anche come ingresso da sud, una cucina con dispensa e spogliatoio, un refettorio, servizi igienici e spazi accessori legati all'attività condotta; nella corte esterna, collegato al fronte sud lato est, a ridosso del confine di proprietà risulta realizzato un piccolo edificio ad un piano che ospita la centrale termica.

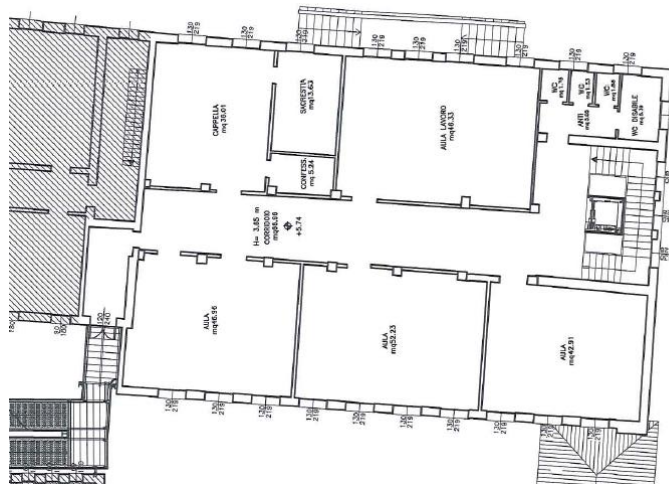
10



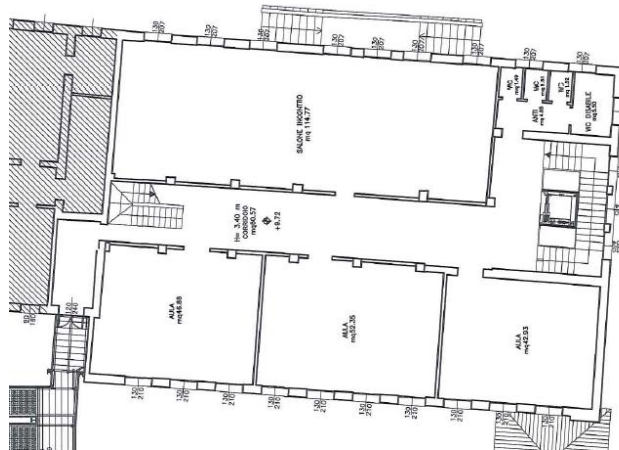
il piano rialzato è organizzato con 4 ampie aule un ingresso, una segreteria, servizi igienici e locali accessori; al piano secondo troviamo una aula lavoro polivalente due aule didattiche una sala insegnanti una piccola cappella con sacrestia, bagni e accessori;



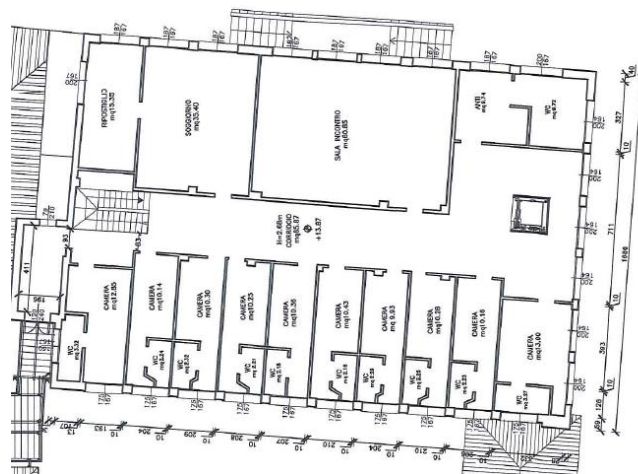
il piano primo è organizzato con tre aule didattiche, una aula lavoro polivalente una cappella con sacrestia oltre a locali accessori;



al piano secondo sono presenti tre aule studio “un salone incontro” servizi igienici e accessori;



Il terzo e ultimo piano è organizzato con 10 camerette a servizio del personale docente della scuola che nello specifico era rappresentato da suore, servizi igienici, soggiorno e sala incontro.



12

I piani sono tra loro collegati da una ampia scala posta nella parte est dell'edificio e serviti da un ascensore inserito nel vano scala.

DATI PRINCIPALI DELL'EDIFICIO

La costruzione dell'edificio risale agli anni '50, successivamente è stato interessato da un intervento di ampliamento con la realizzazione dell'ultimo piano destinato agli alloggi per il personale, nel tempo si sono succeduti ulteriori interventi di adeguamento impiantistico e funzionale (2007 realizzazione centrale termica).

La struttura è di tipo misto con telaio in cls e tamponamenti perimetrali in laterizio, i solai sono di

tipo misto in laterocemento, la copertura è a padiglione, divisori interni in laterizio intonacato e tinteggiato.

Situazione impiantistica

Al solo scopo di fornire alcune utili indicazioni in merito alla situazione impiantistica che dovrà poi essere verificata e approfondita circa la conformità degli impianti e su eventuali aggiornamenti e messa a norma, dal sopralluogo effettuato, oltre ai normali impianti tecnologici in dotazione è stata verificata la presenza dei seguenti impianti: luci di emergenza, videocitofono, riscaldamento ad aria con mobiletti ventilconvettori, elementi radianti e split per il raffrescamento ad aria nell'ultimo piano, impianto ascensore, sistemi di prevenzione antincendio (nasci ed estintori a polvere), la centrale termica è collocata in un locale appositamente destinato collocato esternamente al piano terra, sono presenti all'interno due caldaie a gas metano. Si considera che i locali sono stati normalmente utilizzati fino a poco fa e pertanto si ritiene che, salvo le modifiche, gli aggiornamenti e gli adeguamenti necessari per l'eventuale messa a norma sia tutto funzionante.

Finiture

Secondo quanto indicato nelle perizie del geom Ceconello e dell'architetto Ravarotto, l'edificio necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria di tipo strutturale e impiantistico. Le finiture interne sono riferite all'epoca di realizzazione, le murature sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono per la maggior parte in piastrelle, in graniglia o in ceramica anche nelle camere, le scale sono in graniglia, i rivestimenti dei bagni in ceramica, pavimenti al piano terzo in tavolato, porte interne in legno impiallacciate e tinteggiate e in legno con pannellature in vetro, serramenti esterni in metallo con veneziane ombreggianti abbinata. Nel tempo si sono succeduti interventi puntuali di adeguamento che hanno portato alla realizzazione di finiture diverse da quelle originarie, esempio alcuni pavimenti ricoperti in linoleum.

13

10. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dagli elaborati dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici progettuali, senza effettuare alcun rilievo dettagliato in loco (solo misure a campione per la verifica delle dimensioni di massima dell'immobile), con relative approssimazioni

e arrotondamenti.

<i>referimento</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup comm.le mq</i>
piano interrato	435,6	1	435,6
piano rialzato	387,01	1	387,01
piano rialzato - ingresso portico	7	0,3	2,1
piano rialzato	15,36	0,1	1,536
piano primo	395	1	395
piano secondo	395	1	395
piano terzo	405	0,5	202,5
TOTALE	2039,97		1.818,75

11. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, sono presenti alcune difformità che vanno regolarizzate, è necessario presentare delle nuove planimetrie.

12. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava chiuso, libero, non utilizzato, il bene è ancora completamente arredato con le attrezzature didattiche che non sono oggetto della presente valutazione.

13. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura.

14. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile non è interessato da una gestione condominiale

15. STIMA DEL VALORE DEL BENE

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è

[REDACTED]

espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione il tipo di procedura in atto, e tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, la valutazione va riferita ai soli beni immobili, restano esclusi tutti i beni mobili presenti all'interno dell'edificio e nelle aree esterne.

Va considerata l'oggettiva scarsa appetibilità commerciale del complesso immobiliare che per destinazione, dimensioni, aumento dei costi di ristrutturazione e per la scarsa dinamicità del mercato immobiliare risulta difficilmente commerciabile.

DIRITTO VENDUTO:

proprietà 1/1 | [REDACTED]

[REDACTED]

La tipologia del bene per la sua peculiarità e per la destinazione d'uso non permette riferimenti precisi ai valori comparabili normalmente forniti dai siti specializzati come Agenzia del territorio o Borsino immobiliare.

La valutazione del presente immobile viene effettuata con il metodo del costo di produzione deprezzato che è un procedimento mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio allo stato attuale (deprezzato).

15

CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA

Si condivide quanto indicato dal Geom. Cecconello nella sua relazione e riportato anche dall'architetto Ravarotto.

Valore dell'area (stabilito con delibera del G.C. n. 59/2016 ai fini IMU),

Area in zona F1/3, €/mq 15,32 x mq 595 = € 9.115,40

Area in zona F2/1, €/mq 15,32 x mq 2883 = € 44.167,56

Totale valore dell'area € 53.282,96

CALCOLO VALORE A NUOVO DELLA STRUTTURA

Il valore è calcolato analiticamente, sommando i vari costi necessari per la costruzione di uno stabile simile per volumetria e destinazione d'uso.

Valutati i prezzi per la realizzazione di edifici ad uso scolastico simili per dimensioni, debitamente aggiornati e parametrati all'intervento in questione, si ritiene di poter applicare un prezzo pari a €/mq pari a 1.200,00.

Pertanto, considerando la seguente formula: $V_n = V_{te} + C_c + S_e + O_p + S_g + O_f$

Vn = Valore al nuovo

Vte = Costo del terreno

Cc = Costo di costruzione

Se = Sistemazione esterna

Op = Onorari professionali

Sg = Spese generali

Of = Oneri finanziari

(Vte) Valore costo del terreno

Totale valore dell'area € 53.282,96

(Cc) Costo di costruzione

Come sopra accennato si applica un costo di costruzione finito di € 1.200,00/mq comprensivo degli oneri fiscali. Utilizzando le superfici determinate nel calcolo della consistenza si ottiene:

$$Cc = (\text{€ } 1.818,75 \times \text{€}/\text{mq } 1200,00) = \text{€ } 2.182.495,00$$

(Op) Onorari professionali

Calcolo tariffa per Costruzioni edilizie ed Impianti – Progetto di massima, esecutivo, particolari costruttivi, pratiche autorizzative (spese 7% comprese).

$$Op = \text{€ } 152.775,00 \text{ a corpo}$$

(Sg) Spese generali

Spese inerenti la costruzione dello stabile, l'acquisto dell'area, le spese assicurative, notarili e di registrazione, oneri catastali e spese di gestione, valutate nel 5% sulla somma delle voci precedenti

$$Sg = 5\% \times (Cc+Se+Op) = \text{€ } 119.428,00$$

(Of) Oneri finanziari

Costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione. Per una cronologia dell'intera operazione si ipotizza una durata complessiva di anni tre, a partire dall'esecuzione dell'area con inizio effettivo dei lavori dopo il primo anno. Al momento della presente stima il tasso fisso richiesto per mutui di durata inferiore ai venti anni, è pari ad una percentuale di circa il 4,00 %.

Pertanto, a seguito di quanto esposto, l'ammontare degli oneri finanziari utilizzando la formula sotto descritta:



$$\begin{aligned} Of &= Vte \times [(1+0,03)^3 - 1] + (Cc+Se+Op+Sg) \times [(1+0,04)^2 - 1] = \\ &= € 205.437,00 \end{aligned}$$

(Vn) Valore al nuovo del fabbricato

Il valore al nuovo dello stabile, nel suo complesso, seguendo la formula di sotto riportata, è pari alla somma dei fattori sopra indicati:

$$Vn = Vte + Cc + Se + Op + Sg + Of$$

Per cui:

$$Vn = € 53.282 + € 2.182.495 + € 152.775 + € 119.428 + € 205.437 = € 2.713.417,00$$

Arrotondato a € 2.715.000,00

Dal valore complessivo a nuovo calcolato come sopra, vanno detratti i previsti interventi sulle strutture, gli adeguamenti elettrici e per l'antincendio, la vetustà dell'edificio (si tratta di costi indicativi già individuati e utilizzati nelle precedenti perizie, eventualmente da verificare e aggiornare).

Valore di stima aggiornato immobile a nuovo euro 2.715.000,00

A detrarre

- Intervento su strutture per adeguamento statico euro 680.000,00
- Adeguamento elettrico e VV.F. euro 220.000,00
- Deprezzamento per vetustà euro 868.800,00

Il valore di stima si intende comprensivo del locale CT al piano terra pertinenziale di uso e di esclusivo dell'edificio

VALORE FINALE DI STIMA Euro 945.000,00 arrotondato

Nell'ipotesi di vendita forzata dell'immobile, verrebbe utilizzata una riduzione del 15% normalmente applicata per assenza di garanzie e la possibilità di formulare un'offerta minima a base d'asta fino a -25% del valore già decurtato del 15%.

Nell'ipotesi esposta il valore minimo dell'offerta da depositare risulterebbe pari a



Euro 602.500,00 (seicentoduemilacinquecento/00) arrotondati.

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non

conformità e/o abusi, derivanti da indagini ambientali ed eventuali interventi di bonifica, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, alle spese condominiali pregresse, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura nonché all'assolvimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche in essere e non perfezionate che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

Tanto per l'incarico ricevuto

Architetto Mauro Bassini

Selvazzano Dentro 23.05.2023



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Mauro Bassini'. To the left of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE ARCHITETTI PROV. DI PADOVA' around the perimeter, 'MAURO BASSINI' in the center, and 'N° 1213' below the name.

18