

**Perizia di stima del compendio
Immobiliare denominato
SCUOLA DELL'INFANZIA ANGELA BREDA**

commissionata da:

**Dott. Marco Della Putta
Liquidatore della**



Redatta da
Dott. Ing. Fabio Colla



Trivignano - VE, 30.08.2021

INDICE

n.	Paragrafo	Pag.
1	Premessa	3
2	Consistenza dei beni	3
3	Osservazioni dal sopralluogo	5
4	La stima dell'immobile alla data odierna	6
5	La stima delle parti mobili alla data odierna	7
6	Conclusioni	9

La presente perizia è composta da 11 pagine e da 5 allegati per 67 pagine. Il totale dunque è di 78 pagine

Allegato 1 – elenco beni mobiliari equivalente all'allegato A del mandato

Allegati 2 – perizie ing. Vinante

2.0 – perizia iniziale del 03.01.2017

2.1 – integrazione perizia del 18.08.2020

Allegati 3 – alcune foto del sopralluogo del 07.07.2021

3A – gli esterni

3B – gli interni

3C – gli impianti

Allegato 4 – piante catastali e non recuperate dagli allegati perizia ing. Vinante

Allegato 5 – copia ispezione ipotecaria

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Fabio Colla è stato nominato perito tecnico per la stima dell'immobile e dei beni mobili, come da mandato, della "Scuola Materna Angela Breda", ubicata a Ponte di Brenta in Piazzale Barbato 5, da parte del Liquidatore della Pia Fondazione Vincenzo Stefano Breda con mandato del 19.05.2021

La "Scuola Materna Angela Breda" è attualmente attiva ed operante ed è da lustri in gestione alla [REDACTED] attraverso una convenzione.

Il contenuto della perizia relativamente alla parte immobiliare fa anche riferimento agli impianti tecnologici presenti nell'istituzione e necessari per il suo funzionamento. Ed ancora la stima dei beni mobili presenti all'interno della struttura di cui alla presente perizia. Di questi ultimi il Liquidatore ha fornito un elenco che si riporta in **allegato 1**, elenco che viene considerato dal sottoscritto esaustivo per la tipologia del suo contenuto.

Si precisa comunque che dalla lettura di tale elenco non sono riportati gli impianti e macchinari tecnologici. Si deve pertanto supporre che questi siano già stati completamente ammortizzati e non meritevoli di rivalutazioni.

Inoltre, di conseguenza, non si ritiene di dovere rifare un inventario alla data odierna di quanto presente nella Scuola Materna Angela Breda oggetto della presente stima.

A fronte della procedura di esecuzione immobiliare n. 281/11 del Tribunale di Padova, è stato conferito all'ing. Leonardo Vinante la perizia degli immobili di tutta la Fondazione. In data 03.01.2017, allegato 2.0, l'ing. Vinante deposita la perizia specifica dell'immobile "Scuola Materna Angela Breda" di cui al presente incarico e in data 18.08.2020, allegato 2.1, ha depositato una integrazione alla precedente stima.

In considerazione del decorso della procedura di liquidazione si considerano le perizie dell'ing. Vinante ancora valide in tutti i loro aspetti tecnici che saranno nella presente perizia ripresi e utilizzati, pertanto, per praticità e per averle a disposizione, sono riportate negli **allegati 2**.

In particolare non potendo essere cambiato nulla dal punto di vista urbanistico e strutturale da quando è in corso la procedura di liquidazione, gli accertamenti catastali ed ipotecari e la verifica delle regolarità urbanistico edilizie effettuate dall'ing. Vinante sono da considerarsi assolutamente attuali e pertanto i documenti allegati alla sua perizia di cui sopra sono considerati validi.

2. Consistenza dei beni

Allo stato attuale la "Scuola Materna Angela Breda" è una istituzione scolastica per i più piccini, ovvero una scuola materna, sviluppata in due blocchi uniti, il primo, quello storico del 1886, che è anche sotto tutela storico artistica, su tre piani ed un corpo su due piani aggiunto parte negli anni '50 e parte negli anni '90. E' dotata di un ampio scoperto esclusivo a prato con alberature e piccoli punti attrezzati per il gioco all'aperto.



Da annotare che la Scuola è stata costruita su un sedime che nel lontano passato era l'alveo del fiume Brenta, oggi deviato su altro percorso. Nella parte retrostante i fabbricati, il livello del terreno è basso e tale che forma una sorta di invaso di laminazione tipo invarianza idraulica. Tale fatto però comporta che in caso di piogge importanti questo si riempie e va ad allagare il piano terreno o seminterrato della scuola stessa.

Allo stato attuale i beni del lotto consistono in una **Scuola materna**, sviluppata su due/tre piani fuori terra, con **ampio scoperto esclusivo attrezzato**.

Il complesso Scuola Materna Angela Breda è stato costruito in più fasi:

- il corpo A risale al 1886 ed è stato recentemente ristrutturato
 - il corpo B è stato costruito in due tempi:
 - o la parte nord-ovest realizzata alla fine degli anni '50 con modifiche interne nel 2010
 - o la parte sud-est realizzata alla fine degli anni '90 con modifiche interne nel 2010
- è ubicato nel comune di Padova nella frazione Ponte di Brenta e si affaccia sul piazzale S. Barbato al civico 5. Dispone anche di un accesso carraio dalla laterale via Fiorazzo

Il fabbricato si estende, come da progetto autorizzato, su superficie lorda, con volumetria lorda (compresa la copertura) e con distribuzione dei locali nella seguente maniera:

Corpo A: Superficie 185,82 mq, Volume **2.350,923 mc**

- P.T. (Seminterrato): Atrio, N. 2 W.C., N. 2 Aule, N. 2 Ripostigli, Vano scale;
- P.1°(Rialzato): N. 3 Disimpegni, W.C., N. 2 Aule nido, N. 2 Vani scale;
- P.2°(1°): Corridoio, Direzione, N. 2 Uffici, N. 2 Magazzini, Ripostiglio, N. 2 W.C., N. 2 Spogliatoi, Vano scale;

Corpo B: Superficie 498, 93 mq (P.T.) - 488,59 mq (P.1°), Volume **3.853,048 mc**

- P.T. (Seminterrato): N.2 Vani, Ripostiglio, Spogliatoi-W.C.-Sevizi, Sala giochi, Vano scale, N. 2 Disimpegni, Cucina-Lavaggio stoviglie-Dispensa, Refettorio;
- P.1°(Rialzato): Ingresso, N. 4 Aule, Vano scale, Corridoio, Ripostiglio-Servizi-W.C.-Ambulatorio, Sala pasto nido;
- P.2°(1°): Terrazza con zona caldaie;

Portico Ingresso su Corpo B Superficie **10,34 mq**, Volume 38,775 mc.

Il terreno su cui insiste l'immobile ha una superficie catastale di 5.030,00 mq: di cui 4.480,00 mq su particella 145 e 550,00 mq su particella 288.

il fabbricato insiste solo sulla partic. 145, la cui superficie scoperta risulta di **3.795,25 mq**.

Gli interni possono essere così riassunti:

- corpo A :

pavimentazione in piastrelle - in parte in linoleum al P.T-2°, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, parte dei soffitti al 1° piano controsoffittata con quadrotti in fibra minerale. Porte di legno tamburato o legno vetro e presenti porte REI di compartimentazione. Finestre in legno vetro. W.C. e servizi piastrelati per una parte e restante intonacati. Scale di marmo con ringhiere in acciaio verniciato.

L'impianto di riscaldamento è a gas con radiatori in ghisa acciaio al 1° e 2° piano, ventilconvettori al piano terra. Ventilatori a elica nelle aule al P.T.. L'impianto elettrico è completo e funzionante. L'impianto idro sanitario è composto da una caldaia murale a gas per l'acqua sanitaria e parziale riscaldamento di alcune aule. E' ubicata al 2° piano. Ai piani sono presenti estintori, rilevatori antincendio e un anello antincendio con manichette

La parte esterna del fabbricato A vede una copertura in coppi, lattoneria in rame, pareti intonacate, scuri in legno alle finestre, portoncini di ingresso da Piazzale Barbato a due ante in legno con maniglioni antipanico. Nel lato giardino le porte di accesso sono in alluminio e vetrocamera.

Viene segnalato che i W.C. del 2° piano sono inagibili per rotture degli scarichi

- Corpo B

pavimentazione in piastrelle al P.T. - in linoleum al P.T-1°, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Porte di legno tamburato o legno vetro o alluminio e presenti porte REI di compartimentazione. Finestre in legno vetro. W.C. e servizi piastrelati per una parte e restante intonacati. Scale di marmo con ringhiere in acciaio verniciato.

L'impianto di riscaldamento è a gas con radiatori in ghisa e caldaie poste su terrazzo al 2° piano. Ventilatori a elica su alcune e refettorio. L'impianto elettrico è completo e funzionante. L'impianto idro sanitario è completo. Ai piani sono preseneti estintori, rilevatori antincendio e un anello antincendio con manichette
La cucina è in totale disarmo. Le attrezzature presenti sono fatiscenti e inservibili

La parte esterna del fabbricato B vede una copertura in coppi, lattoneria in rame, centrale termica con pareti e coperture in pannelli sandwich, pareti intonacate e tinteggiate, avvolgibili in legno-plastica alle finestre, portoncino di ingresso da Piazzale Barbato a due ante in alluminio-vetro con maniglione antipanico. Nel lato giardino le porte di accesso sono in alluminio e vetrocamera. Alle porte è stato applicata la paratoia alla veneziana per la tenuta in caso di allagamenti. Terrazza piastrellata con quadroni in ghiaino lavato.

L'accesso principale del corpo B avviene da una rampa per disabili completa di copertura a sbalzo, le pareti sono intonacate e tinteggiate, elementi verticali in acciaio zincato lungo la rampa e il cancello è in acciaio zincato.

Il Corpo B dopo accertamenti e verifiche sulla sua staticità, insorte dopo il terremoto dell'Emilia degli anni scorsi che ha visto comparire delle crepe sui muri del fabbricato, è stato considerato inagibile per prudenza in considerazione delle presenza di bambini.

Per meglio spiegare le motivazioni di tale scelta, si rimanda alle relazioni e perizia

dell'ing. Mauro Ferrarese dell'aprile 2012, asseverata in data 31.01.2013, già in possesso sia della [REDACTED] che al Liquidatore della Fondazione e che pertanto non si allega.

In sintesi è emerso che il fabbricato è stato costruito praticamente solo con mattoni e poco cemento armato con scarsa quantità di ferro e di qualità non buona. L'elevata presenza di forature sulle pareti rende lo stabile ancora più insicuro e con possibilità di cedimento in caso di ulteriori scosse sismiche. Pertanto la direzione della [REDACTED] ha deciso la sua interdizione.

Da considerare anche che da alcuni anni la Scuola Materna è poco frequentata: oggi sono presenti solo 2 classi e pertanto lo spazio presente nel corpo A, quello storico, è al momento sufficiente per i fabbisogni.

Il corpo B, come visionato in data 07.07.2021, è diventato un ricovero di materiali di vario genere, deposito di materiale e attrezzature didattiche. Si vedano le foto in **allegato 3B**, si presenta, come le foto descrivono, in totale disordine e mal conservazione

- Area scoperta

Una parte è tenuta a giardino su più livelli con alberi di medio e alto fusto, ed aree delimitate con recinzioni fatte con rete metallica, ed attrezzate con giochi per bambini. Parte è pavimentata a ghiaio e parte pavimentata in cls grezzo. Al giardino si accede anche da un passo carraio a comando elettrico con cancello in acciaio zincato.

La parte del giardino che si appoggia ai fabbricati A e B è la parte più bassa dell'intero compendio. Nel lontano passato dove ora c'è la scuola c'era l'alveo del fiume Brenta, poi deviato. Questa parte del giardino è rimasta bassa e tale che raccoglie tutte le acque piovane dei dintorni oltre che dai pluviali dei tetti e non si riescono a far defluire per mancanza di sistemi di sollevamento. Dunque si è creata una cassa di laminazione che da quando le piogge sono diventate intense creano allagamenti ed entrano al piano terreno dei fabbricati, in particolare nel corpo B. Per proteggersi la [REDACTED] ha montato delle barriere tipo acqua alta di Venezia. Soluzione che spesso non risolve perché dalla rete fognaria e quindi dai bagni al pianterreno sale l'acqua di rete mista presente nel territorio con tutti i problemi del caso.

3. Osservazioni dal sopralluogo

In data 07 luglio 2021, il sottoscritto si è recato presso la struttura oggetto della presente perizia per accertare lo stato attuale dell'immobile, degli impianti e delle attrezzature in esso contenute.

Durante la visita il sottoscritto è stato accompagnato dal geom. Massimo Furlan funzionario tecnico della [REDACTED] che gli ha permesso di vedere tutto.

Negli **allegati 3 – A, B, C** sono riportate alcune foto fatte durante sopralluogo per

puntualizzare quanto osservato.

Si può confermare che la consistenza e la descrizione dei beni sono come riportati nei paragrafi precedenti e nella perizia dell'ing. Vinante.

Dal sopralluogo, però, sono emerse situazioni che diventano oggetto di precise osservazioni utili, poi, per la "rivalutazione" del bene come richiesto e precisamente:

- L'intero corpo B del compendio è stato reso interdetto dalla stessa società di gestione, [REDACTED] perché da relazioni e accertamenti effettuati da tecnici, la struttura non presenta requisiti di stabilità in caso di possibili sismi,
- La parte retrostante della scuola si trova ora sopra una vasca di laminazione "naturale" che comporta costanti e continui allegamenti del piano terra
- Tutte le attrezzature e materiali depositati nel corpo B sono parte da rottamare e parte possono essere recuperati e comunque non si può distinguere quelli di proprietà della Fondazione da quelli di proprietà del gestore che in quel luogo ha individuato di fatto un proprio deposito. Di sicuro molti sono obsoleti come tutte le attrezzature di cucina viste.
- relativamente agli impianti:
 - o la centrale termica è dotata di 3 caldaie a metano di cui 2 regolarmente funzionanti e la terza fuori servizio. Dal libretto di centrale sono di costruzione ATAG e tutte del 2000. La terza caldaia sempre ATAG è stata dismessa nel 2019 ma lasciata sul posto
 - o nel corpo A al secondo piano all'interno di un bagno è posta una caldaia murale marca Cosmogas del 1998 regolarmente funzionante per produrre riscaldamento per alcune stanze e per generare acqua calda sanitaria.
 - o una ditta autorizzata dal gestore garantisce la manutenzione ed il funzionamento degli impianti

In generale gli impianti di riscaldamento, regolarmente operativi, sono tutti funzionanti ma tutti anche molto datati e pertanto è immaginabile un loro fine vita a breve tempo.

Inoltre non sono state fornite informazioni relativamente al rispetto delle ultime normative in materia di impianti in generale: CEI 64-8 e DM 8 novembre 2019.

- osservando le pareti del fabbricato, esse non presentano modifiche che possono richiamare la normativa del contenimento dei consumi energetici e pertanto occorre considerare che, trattandosi a maggior ragione di una struttura pubblica, c'è la necessità di realizzare l'adeguamento normativo obbligatorio in materia come da DM 26 giugno 2015. Il tecnico della [REDACTED] presente al sopralluogo conferma che nessun intervento a riguardo è stato fatto.
- Già dalle affermazioni raccolte con le perizie fatte dalla [REDACTED] si evince che nulla è stato fatto né predisposto per rinforzare la struttura stessa ai fini antisismici, vedi corpo B reso inagibile. Il corpo A è una struttura storica e sotto



tutela del patrimonio pubblico. La zona dove è ubicata la "Scuola materna Angela Breda" e oggi dichiarata "zona 3" e quindi trattandosi di edificio pubblico di tipo storico e con vocazione alla educazione infantile, quindi con persone di piccola età, c'è la necessità di essere adeguato al DGR n. 244 del 09 marzo 2021. Il tecnico della [REDACTED] presente al sopralluogo conferma che nessun intervento a riguardo è stato fatto.

4. la stima dell'immobile alla data odierna

Per raggiungere il valore che può avere oggi l'immobile si ritiene opportuno partire dalle valutazioni fatte dall'ing. Vinante nelle sue perizie.

Occorre anche puntualizzare quanto detto dallo stesso nella sua perizia a pag 6 - Destinazione Urbanistica: *l'area oggetto della perizia è per i vigenti strumenti urbanistici, classificata come "Area per Servizi Pubblici di Quartiere – parte Istruzione e parte Servizi Religiosi e Attrezzature Sportive Parrocchiali".*

Pertanto, allo stato odierno non è assolutamente possibile ipotizzare un cambio di PRG per la trasformazione dell'area in una di tipo edificabile ad uso civile. Non solo, l'edificio storico è sotto tutela del patrimonio artistico e culturale, quindi non demolibile o trasformabile in ogni caso.

Il concetto di rivalutazione adottato dal Vinante, ovvero il criterio del costo di ricostruzione, è di principio corretto non potendosi adottare il metodo di comparazione con immobili simili.

Ma il tecnico nel determinare la stima dei costi ha tenuto conto di costruire una nuova edificazione partendo da terreno nudo. Il bene in oggetto però non ha le caratteristiche, né intrinseche né estrinseche, di un immobile costruito oggi, tant'è che lo stesso ha necessità di dover essere adeguato almeno alle norme più significative riportate al capitolo precedente.

Dunque preso l'immobile esistente, occorre operare su di esso con una azione di ristrutturazione globale, quale attività necessaria per adeguarlo alle norme di cui sopra e alle osservazioni sullo stato in cui oggi si trova descritte al paragrafo precedente.

Pertanto, partendo dal valore di ricostruzione a nuovo determinato della perizia dell'ing. Vinante, che si condivide nei termini di calcolo, si ritiene che debbano essere tolti i costi che sono necessari per adeguarlo alle norme odierne e contestualmente alla sistemazione delle fatiscenze e delle difettosità riscontrate

Dalle pagine 13 - 15 della perizia ing. Vinante, la stima dell'immobile quale somma del fabbricato e delle aree scoperte è definita in 904.300,00 €. Egli per la quota fabbricato assegna il valore di 6/10 in ragione della distribuzione della proprietà.

Successivamente nella perizia integrativa, pag. 3, rivaluta il compendio per effetto del rinnovo della convenzione con la [REDACTED] fino al 31.08.2029 e ricalcola il deprezzamento proprio per la presenza del rinnovo della convenzione. Il nuovo valore di stima che l'ing. Vinante dà è pari a 524.500,00 € sempre in ripartizione del fabbricato a 6/10.

Dai documenti recuperati, **allegato 5**, però si evincerebbe che la proprietà del compendio sia tornata integralmente alla [REDACTED]
 Per accertare ciò, il sottoscritto perito si è recato presso la Conservatoria di Padova per verificare di persona la sussistenza di alcuni atti e precisamente:

- riconoscimento di proprietà a favore del Demanio dello Stato con atto notarile del 05.04.1977 repertorio 4507 [REDACTED] trascritto il 19.04.1977 ai nn. 5717/4486 per la quota di 40/100 riguardante l'edificio costruito sulla particella NCT 145 , Fg. 62
- riscatto del contributo statale del 10.02.2011 Rep. 2215/2011 Agenzia del Demanio di Venezia trascritto a Padova il 23.03.2011 ai nn. 11086/6947 a favore di [REDACTED] per la quota di proprietà di 400/1000 su Part. NCT 145 Fg. 62 - part. NCEU 120, fg1, sez D

dalla visura si conferma che dalla data del 10.02.2011 tutto il compendio costruito sulla particella NCT 145 è tornato di totale proprietà [REDACTED] e pertanto la quota di riferimento per la stima del valore del compendio da prendere in considerazione è 10/10.

quota 10/10 fabbricato su particella 145	= €	1.210.300,94
quota 10/10 di superficie su particella 145	= €	157.152,24
quota 10/10 di superficie di particella 288	= €	20.988,00
totale	= €	1.388.441,18
deprezzamento 42% per la Convenzione	= €	583.145,30
valore del compendio	= €	805.295,88

Valore che nella revisione della perizia è arrotondato a 805.300,00 €

Ora lo stato descritto nei capitoli precedenti indicano che le cose che si devono necessariamente fare sono:

- dividere puntualmente il fabbricato storico, corpo A, dal corpo B , vedi per comprensione l'**allegato 4**
- il corpo B per le sue condizioni e lo stato riscontrato, considerato che per renderlo agibile servirebbe un grande sforzo di ristrutturazione che economicamente non conviene, è preferibile pensare che debba essere demolito e solo dopo il futuro proprietario deciderà se ricostruire e come
- sul corpo A si dovranno fare gli adeguamenti per l'antisismicità e per la riduzione del consumo energetico.

I costi per tali azioni sono:

costo di demolizione = 30 €/mc di fabbricato esistente corpo B

costo di adeguamento, visto il buono stato del fabbricato storico, corpo A = 110 €/mc

i costi pertanto diventano:

corpo B demolizione: (3.853,048 + 38,77)mc = 3.891,818 mc

valore = 3891,818 mc x 30 €/mc = 116.754,54 €

corpo A adeguamento : 2.350,923 mc x 110 €/mc = 258.601,53 €

Totale costi : 116.754,54 + 258.601,53 = 375.356,07 €

Pertanto, il valore finale che si può dare all'immobile nelle condizioni di cui ai paragrafi precedenti è:

805.295,88 – 375.356,07 = 429.939,81 €

Dunque l'immobile ad oggi e nelle condizioni in cui si trova, abitato da una scuola materna vale: 429.939,81 € (quattrocentoventinovemilanovecentotrentanove/81 euro)

5. la stima delle parti mobili alla data odierna

Per la stima dei beni mobili presenti nella "Scuole Materna Angela Breda" si fa riferimento all'elenco dell'inventario di struttura datato 19.09.2009 trasmesso dal liquidatore assieme al mandato di perizia e riportato come **allegato 1**.

In questo elenco non ci sono le macchine ed impianti presenti nella struttura e che sono gli strumenti che permettono di climatizzare gli ambienti, di proteggere le persone in caso di incendio, di fornire tutta l'energia elettrica necessaria e quanto altro.

Come descritto nel paragrafo 3: "osservazioni sul sopralluogo" tutti gli impianti sono molto datati ovvero acquisiti ed introdotti nella struttura con il suo avviamento e pertanto mediamente datati intorno all'anno 2000. Dunque impianti e apparecchiature che hanno ormai 20 anni di vita e pertanto non hanno più alcun valore

L'inventario ricevuto riguarda solo gli arredi che [redacted] nel dare in gestione la struttura, ha dato in uso alla [redacted]

Premesso che dalla data dell'elenco, 19.09.2009, ad oggi sono già trascorsi 12 anni e che pertanto tutto il materiale inventariato, allora, oggi non ha più valore perché totalmente ammortizzato, inoltre il loro stato consunto e/o di beni non recuperabili non consente alcuna possibilità di ricavo in chiave economica. Quindi sono privi di valore.

Il valore di potenziale di vendita e quindi di realizzo è nullo. Ci sarà semmai la spesa della rottamazione

Dalle osservazioni fatte e dalle foto degli **allegati 3** si rafforza che i materiali e le attrezzature sono parecchio obsolete e pertanto non hanno alcun valore atualizzabile.

Pertanto la stima delle parti mobili di cui all'elenco di allegato 1 è nulla.

Valore 0 (zero)

6. Conclusioni

A seguito del mandato ricevuto di stimare complessivamente la struttura "Scuola Materna Angela Breda" sita a Padova, frazione di Ponte di Brenta in Piazzale Barbato 5, si conclude che:

- relativamente al valore della struttura immobiliare la stima è : 429.939,81 €
- per la parte mobiliare, il valore residuo che si stima è : 0,00 €

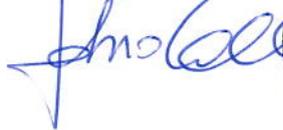
Pertanto il valore complessivo che si stima per "Scuola Materna Angela Breda" secondo la richiesta del Liquidatore è: 429.939,81 €

Leggasi : quattrocentoventinovemilanovecentotrentanove/81 euro

Si ritiene, pertanto, di aver concluso il mandato ricevuto.

In fede

Il perito
Dott. Ing. Colla Fabio



TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE : Nr. 281/11 (Riunita con 730/11 - 879/11)

PROMOSSA DA : [REDACTED]

CONTRO : [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : **Dott.ssa A.G. SANTEL**ESPERTO NOMINATO : **Ing. Leonardo Vinante**

A seguito della procedura in epigrafe, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nominava lo scrivente quale Consulente Tecnico d'Ufficio e, nell'udienza del 14-12-2011, assegnava al medesimo l'incarico di rispondere al quesito in allegato.

Visto il numero di beni sottoposti alla procedura, valutando l'opportunità di una vendita separata, il C.T.U., suddividendo i beni in **più lotti** in riferimento alla loro ubicazione e accessibilità, considerando la loro diversa destinazione urbanistica – il loro attuale utilizzo e occupazione – la loro semplice divisione e facile separazione, nella presente relazione peritale sottopone a stima gli immobili siti in **Padova – Piazza S. Barbato 5**, denominati **Lotto 15**.

S	Pag.02-	Rapporto Introduttivo → RELAZIONE LOTTO 15
O	Pag.02-	A - Beni Immobili Pignorati : Descrizione stato di fatto
M	Pag.08-	Elementi identificativi catastali
M	Pag.10-	B - Proprietà-Diritti-Vincoli Beni Pignorati : Provenienza – Proprietà
A	Pag.10-	Diritti – Vincoli – Oneri
R	Pag.11-	C - Determinazione Valore Immobili Pignorati :
I	Pag.12-	Stima degli immobili
O	Pag.15-	D - Formalità Pregiudizievoli sui Beni Pignorati

Ing. L.Vinante\Esc. N. 281/11 Lotto 15 – Pag. 01



RAPPORTO INTRODUTTIVO

Esaminata la documentazione in atti, compiute le opportune verifiche catastali presso l'Uff. Territorio di Padova e ipotecarie presso l'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate, assunte tutte le informazioni circa la regolarità urbanistico-edilizia agli Uffici competenti del Comune di Padova, il C.T.U., per i motivi riportati nelle istanze del 16-07-2012 e 08-11-2012, chiedeva proroga dei termini per la presentazione delle relazioni peritali e la nomina di un Custode.

Successivamente, vista la particolarità degli immobili da peritare, sentito il Custode nominato, il quale rendeva possibile l'accesso ai luoghi, il C.T.U., coadiuvato dall'ausiliario Arch. Marco Calderone, effettuava sopralluogo in data 30-11-2016 alle ore 16.30 in presenza del Sig. [REDACTED] in rappresentanza [REDACTED]. In tali occasioni lo scrivente ispezionava i luoghi individuando i beni soggetti a pignoramento.

RELAZIONE LOTTO 15

A - BENI IMMOBILI PIGNORATI

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Qualità - Ubicazione

Allo stato attuale i beni del lotto consistono in una **Scuola materna**, sviluppata su due/tre piani fuori terra, con **ampio scoperto esclusivo attrezzato**.

Il complesso, denominato "*Scuola materna Angela Breda*", costruito in più fasi (il Corpo A risale al 1886 e recentemente ristrutturato, la parte NordOvest del Corpo B fu edificata alla fine degli anni '50 con modifiche interne del 2010, la parte SudEst del Corpo B fu realizzata alla fine degli anni '90 con modifiche interne del 2010), è sito nel Comune di Padova, al civico 5 di Piazza S. Barbatò.

L'immobile, ubicato nel centro del quartiere della città di Padova denominato "Ponte di Brenta", sul lato Sud della piazza principale (P.zza S. Barbato), ha accesso pedonale dalla piazza stessa e accesso carraio dalla laterale Via Fiorazzo.

Composizione

Il fabbricato si estende, come da progetto autorizzato, su superficie lorda, con volumetria lorda (compresa la copertura) e con distribuzione dei locali:

Corpo A: Superficie 185,82 mq, Volume 2.350,923 mc

- P.T. (Seminterrato): Atrio, N. 2 W.C., N. 2 Aule, N. 2 Ripostigli, Vano scale;
- P.1°(Rialzato): N. 3 Disimpegni, W.C., N. 2 Aule nido, N. 2 Vani scale;
- P.2°(1°): Corridoio, Direzione, N. 2 Uffici, N. 2 Magazzini, Ripostiglio, N. 2 W.C., N. 2 Spogliatoi, Vano scale;

Corpo B: Superficie 498, 93 mq (P.T.) - 488,59 mc (P.1°), Volume 3.853,048 mc

- P.T. (Seminterrato): N.2 Vani, Ripostiglio, Spogliatoi-W.C.-Servizi, Sala giochi, Vano scale, N. 2 Disimpegni, Cucina-Lavaggio stoviglie-Dispensa, Refettorio;
- P.1°(Rialzato): Ingresso, N. 4 Aule, Vano scale, Corridoio, Ripostiglio-Servizi-W.C.-Ambulatorio, Sala pasto nido;
- P.2°(1°): Terrazza con zona caldaie;

Portico Ingresso su Corpo B Superficie 10,34 mq, Volume 38,775 mc.

Il terreno su cui insiste l'immobile ha una superficie catastale di 5.030,00 mq (4.480,00 mq Partic. 145 - 550,00 mq Partic. 288); il fabbricato insiste solo sulla Partic. 145, la cui superficie scoperta risulta di 3.795,25 mq.

Finiture-Impianti

Corpo A: Interni: pavimentazione in piastrelle - in parte in linoleum al P.T-2°, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati - in parte controsof-

Ing. L.Vinante\Esc. N. 281/11 lotto 15 - Pag. 03

fittati con quadroni in fibra minerale al P.1°, porte in laminato - alluminio - alluminio/vetro al P.T-1°, porte in legno tamburato - legno/vetro al P.2°, porte REI di compartimentazione, finestre in legno/vetro al P. 1°-2°, W.C.-Servizi piastrellati a 1/2 parete con intonaco tinteggiato superiore, scale in marmo con ringhiera in acciaio verniciato; **Impianti:** impianto di riscaldamento a gas con radiatori in ghisa/acciaio al P.1°-2° - con ventilconvettori al P.T., ventilatori a soffitto su Aule al P.T., impianto elettrico completo e funzionante, impianto idro-sanitario completo e funzionante con bollitore a gas per acqua sanitaria al P.2° (Magazzino), estintori antincendio portatili a parete distribuiti e rilevatori antincendio; **Esterni:** copertura in coppi, lattoneria in rame, pareti intonacate e tinteggiate, scuri in legno alle finestre, portoncini ingresso da Piazza Barbato a due ante in legno con maniglioni antipánico, portoncini ingresso da giardino al P.T. in alluminio/vetrocamera, cassette con bocchette antincendio distribuite; recenti risultano le finiture al P.T-1° - un po' datate quelle al P.2°, buone appaiono complessivamente le condizioni di manutenzione, salvo i W.C. al P.2° che sono segnalati come inagibili per problemi agli impianti.

Corpo B: Interni: pavimentazione in piastrelle al P.T. - in linoleum al P.T-1°, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati, porte in alluminio - alcune in legno tamburato al P.1°, porte REI di compartimentazione, finestre in legno/vetro, W.C.-Servizi piastrellati a 1/2 - 3/4 parete con intonaco tinteggiato superiore, scale in marmo con ringhiera in acciaio verniciato; **Impianti:** impianto di riscaldamento a gas con radiatori in ghisa e caldaie su Terrazza al P.2°, ventilatori a soffitto su alcune Aule e Refettorio, impianto elettrico completo e funzionante, impianto idro-sanitario completo e funzionante, estintori antincendio portatili a parete distribuiti e rilevatori antincendio, impianti e dotazioni complete

Ing. L. Vinante \Esec. N. 281/11 Lotto 15 - Pag. 04



in Cucina-Lavaggio stoviglie-Dispensa; **Esterni:** copertura in coppi, lattoneria in rame, Centrale Termica con pareti e copertura in pannelli metallici sandwich, pareti intonacate e tinteggiate, avvolgibili in legno-plastica, portoncino ingresso da Piazza Barbato in alluminio/vetro, portoncini ingresso da giardino P.T. in alluminio/vetrocamera, Terrazza piastrellata con quadroni in ghiaino lavato, cassette con bocchette antincendio distribuite; non recentissime risultano complessivamente le finiture, discrete/buone appaiono complessivamente le condizioni di manutenzione, salvo qualche distacco di intonaco da soffitto al P.1° - alcune infiltrazioni di umidità sulla parete NordOvest al P.T. con distacco della tinteggiatura - zone con assenza di tinteggiatura su pareti esterne - tinteggiatura scrostata su parapetti terrazza.

Nota: *Gli occupanti hanno segnalato che la parte SudEst del Blocco B (corrispondente all'ultimo ampliamento) è stata resa inagibile per una asserita precarietà statica che coinvolge il solaio tra il P.T. ed il P.1°. Di contro, in sede di sopralluogo, non sono stati riscontrati segni evidenti sulle strutture che palesassero tale problema.*

Portico Ingresso su Corpo B: pareti intonacate e tinteggiate a SudEst (Ingresso Corpo B) ed SudOvest (Corpo A), solaio di copertura a sbalzo, elementi verticali in acciaio zincato di protezione a NordOvest, cancello in acciaio zincato ad NordEst; discrete appaiono le condizioni di manutenzione.

Area esterna: parte tenuta a giardino (a vari livelli) con alberi di medio e alto fusto ed aree delimitate ed attrezzate con giochi per bambini, parte pavimentata a ghiaino (vialetto di accesso), parte pavimentata in Cls. grezzo (marciapiedi e piastra ad SudOvest, recinzioni interne in rete metallica plastificata su stanti in acciaio zincato o legno, rampa in Cls. con elementi antiscivolo e ringhiera in



acciaio zincato per Ingresso NordOvest Corpo B, rampe scale in pietra con ringhiera in acciaio verniciato per Ingresso NordOvest Corpo A, recinzione parte in acciaio zincato/verniciato su muretto - parte in rete metallica su stanti in acciaio zincato - parte in elementi orizzontali prefabbricati in Cls., cancello carraio scorrevole elettrocomandato in acciaio zincato; discrete/buone risultano le condizioni di manutenzione.

Caratteristiche energetiche

Per quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, l'involucro dell'unità presenta caratteristiche energetiche derivanti dai materiali indicati in precedenza con misure e disposizione ricavabili dagli elaborati di progetto, per quanto rispettosi dello stato attuale, come riportato in seguito.

Occupazione

I beni pignorati risultano occupati

seguito di "Convenzione per la gestione della scuola dell'infanzia e nido integrato Angela Breda", sottoscritta il 31-08-2009, registrata all'Agenzia delle Entrate Padova il 18-09-2009 al N. 11229 S.3, in vigore dal 01-09-2009, con scadenza decennale al 31-08-2019.

La Convenzione per la gestione risulta essere a titolo non oneroso.

Destinazione Urbanistica

Come più dettagliatamente riportato nel C.D.U. Prat. 374881 del 29-12-2016, i vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insiste l'immobile come:

- parte: *Area per Servizi pubblici di quartiere - Istruzione,*
- parte: *Area per Servizi pubblici di quartiere - Servizi religiosi e Attrezzature sportive parrocchiali,*
- parte: *Sede stradale,*



con interventi urbanistico-edilizi disciplinati dagli Art. 32-35 delle N.T.A del Piano degli Interventi.

Regolarità edilizia

Dalla documentazione messa a disposizione dello scrivente (ed ausiliario) dall'Ufficio Accesso Atti del Comune di Padova, il fabbricato è stato oggetto di:

- Permesso di Ampliamento di fabbricato N. 12 del 24-04-1959, *Ampliamento del fabbricato ad uso "Asilo infantile"* (parte NordOvest del Corpo B);

Nota: *nessuna precedente pratica edilizia relativa alla prima edificazione dell'originario fabbricato (Corpo A) è stata reperita dall'Ufficio Accesso Atti del Comune di Padova;*

- D.I.A. N. 1557 del 01-10-1997, *Opere di manutenzione straordinaria;*

- Concessione Edilizia N. 38/97 del 23-09-1998, *Ristrutturazione ed Ampliamento di ... Scuola materna "A. Breda", deviazione corso d'acqua già tombinato* (parte SudEst Corpo B);

- Autorizzazione N. 1581/01 del 24-05-2001, *Deviazione scolo consorziale;*

- D.I.A. N. 4775 del 27-08-2007, *Adeguamento ai requisiti di sicurezza previsti dalla Pratica di Prevenzione incendi* (Parere di conformità VV.FF N. 4486/06);

- D.I.A. N. 4287/09 del 30-07-2009, *Adeguamento dei locali alla Normativa antincendio* (con Approvazione della Soprintendenza per i Beni architettonici e per il Paesaggio del Veneto orientale Prot. 22807/07);

- D.I.A. N. 4287/09/1 del 03-12-2009, *Variante alla DIA 4287/09;*

Nota: *la pratica non è stata resa disponibile allo scrivente (ed ausiliario).*

Nessuna altra pratica/certificazione relativa all'Agibilità - alla Conformità impiantistica - alla Prevenzione Incendi - al Collaudo statico è stata reperita dall'Ufficio Accesso Atti del Comune di Padova.

Ing. L. Vinante \ Exec. N. 281/11 Lotto 15 - Pag. 07



In sede di sopralluogo non sono emerse difformità sostanziali tra quanto autorizzato e quanto realizzato, salvo:

- alcune variazioni forometriche di facciata (porte, porte-finestre, finestre) distribuite in particolare sui prospetti NordOvest-SudEst (Corpo A) e SudOvest (Corpo B),
- la diversa conformazione (piana anziché a gradini) della rampa d'accesso al P.1° del Corpo B sul lato NordOvest,
- la diversa distribuzione interna, localizzata:
 - * P.T.: nel Ripostiglio-Servizi-W.C. a NordOvest e nel Refettorio (realizzazione di un vano accessorio) del Corpo B;
 - * P.1°: nel W.C.-Atrio a Ovest e nel Disimp. sottoscala a NordEst del Corpo A;
 - * P.2°: nel Ufficio/Magazzino a SudEst (apertura porta) del Corpo A.

Tali difformità, prive di aumenti di superficie/volume rispetto a quanto autorizzato, potranno essere regolarizzate, previo rilievo puntuale dei luoghi e salvo verifica degli standard vigenti, presentando una pratica di S.C.I.A. e successiva Richiesta di Agibilità.

Nota: si precisa che le difformità riscontrate potrebbero essere state regolarizzate con la D.I.A. N. 4287/09/1 che non è stata resa disponibile allo scrivente.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI

I beni sottoposti alla presente procedura risultano censiti e come di seguito intestati, ubicati e accatastati all' Agenzia delle Entrate – Uff. Territorio di Padova

Catasto Fabbricati : Comune Padova,

Intestato: [REDACTED] sede in [REDACTED] Propr. x area

Unità Immobiliari : Sez. /, Fg. 62, Partic. 145, Cat. B/1, Cl. 6, Cons. 5454 m³,

R.C. 9013,61, P.T-1-2, Piazzale Barbato Silvio 5.

Ing. L.Vinante\Enc. N. 281/11 Lotto 15 - Pag. 08



Deriva da:

- Bonifica identificativo catastale del 20-12-2013 Prot. PD450397,

Ex: Comune Padova, Sez. D, Fg. 1, Partic. 120, *stessa Cat., Cl., Cons., R.C.,
Piani, Via e n.*

- Diversa Distribuzione spazi interni del 02-02-2010 Prot. PD27608.

Catasto Terreni : Comune Padova,

a- Fg. 62, Partic. 145, Sup. 4480 mq, Qual. Ente Urbano.

Intestato: [REDACTED] - 1/1 Propr.

b- Fg. 62, Partic. 288, Sup. 550 mq, Qual. Vigneto2, R.D. 5,59 - R.A. 3,41.

Derivano da:

a- Ex Partic. 145 Sup. 4890 mq: Atto pubblico del 06-03-1976 n. 613,

a- Ex Partic. 145 Sup. 4950 mq: Atto pubblico del 17-09-1971 n. 658,

b- Ex Partic. 156 Sup. 7950: Frazionamento del 06-03-1976 n. 613,

b- Ex Partic. 156 Sup. 7950 mq: Atto pubblico del 25-07-1972 n. 220.

Per quanto catastalmente descritto, a meno di alcune delle difformità interne e forometriche citate in precedenza, per le quali dovranno essere aggiornate le planimetrie catastali, i beni pignorati risultano inequivocabilmente identificati con lo stato di fatto e con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e nella Istanza di Vendita.

Confini

- Fabbricato: NordOvest- Piazza S. Barbato e Scoperto pertinenziale; Scoperto pertinenziale su tutti gli altri lati;

- Terreno Partic. 145: NordOvest- Piazza S. Barbato; NordEst- Via A. Fiorazzo;
SudEst- Partic. NCT 288-290; SudOvest- Partic. NCT 288-348-146, Piazza S. Barbato;

Ing. L. Vinante\Esc. N. 281/11 Lotto 15 - Pag. 09



- Terreno Partic. 288: NordOvest-NordEst- Partic. NCT 145; SudEst-SudOvest-
Partic. NCT 346.

B – PROPRIETA'-DIRITTI-VINCOLI BENI PIGNORATI

PROVENIENZA – PROPRIETA'

Dalla Certificazione ipotecaria ventennale (rif. Esec. Imm. N. 730/11), agli
atti, si ricava che:

Partic. NCT-NCEU 145, Fg. 62

la piena ed assoluta proprietà di tali immobili deriva a [REDACTED]

[REDACTED] per

- *Titoli anteriori al ventennio;*

- **Riconoscimento di proprietà** del 05-04-1977 Rep. 4507 [REDACTED]
**trascritto a Padova il 19-04-1977 ai nn. 5717/4486, a favore del Demanio dello
Stato /contro [REDACTED] riguarda la quota
di proprietà di 40/100 sull'edificio costruito sulla Partic. NCT 145, Fg. 62;**

- **Riscatto contributo statale** del 10-02-2011 Rep. 2215/2011 Agenzia del
Demanio di Venezia, **trascritto a Padova il 23-03-2011 ai nn. 11086/6947, a
favore di [REDACTED] /contro [REDACTED]
riguarda la quota di proprietà superficaria di 400/1000 su Partic. NCT 145,
Fg. 62 - Partic. NCEU 120, Fg. 1, Sez. D.**

Partic. NCT 288, Fg. 62

la piena ed assoluta proprietà di tale immobile deriva a [REDACTED]

[REDACTED] per *Titoli anteriori al ventennio.*

DIRITTI – VINCOLI – ONERI

Non esistono diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.

Nessun vincolo di diritto pubblico implicante cause di prelazione opponibile alla

Ing. L. Vinante \Ecc. N. 281/11 Lotto 15 - Pag. 10



procedura esecutiva è stato rilevato, salvo quanto derivante dalle disposizioni di tutela contenute nel D.L.gs n. 42 del 22-01-2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 Legge n. 137 del 06-07-2002); in particolare si segnala che la "vendita di tale bene è sottoposta alla condizione sospensiva al mancato esercizio della prelazione da parte degli enti aventi diritto", almeno fino alla verifica dell'interesse culturale (comma 1 e 2 art. 12 D.L.gs n. 42 del 22-01-2004).

Non sono state rilevate altre formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, che potrebbero restare a carico dell'aggiudicatario.

Diritto venduto :

- Partic. NCEU 145, Fg. 62: Quota 6/10 di proprietà;
- Partic. NCT 145, Fg. 62: Intera proprietà;
- Partic. NCT 288, Fg. 62: Intera proprietà.

C – DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI

Vista la particolarità dei beni, non disponendo di dati ed informazioni sufficienti ed attendibili, non è possibile determinarne un corretto valore corrente di mercato con criterio comparativo rispetto a beni simili.

Tenuto poi conto che, di fatto, attualmente l'immobile non produce un reddito e non si sono reperiti dati per beni simili, non è possibile adottare nemmeno il Criterio della Capitalizzazione del Reddito per determinare un corretto valore corrente di mercato.

Pertanto, la determinazione del più probabile valore corrente di mercato avverrà,

- analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto e delle relative opere accessorie,
- utilizzando ed aggiornando i dati ricavati dal "Prezziario Regionale dei Lavori

Pubblici" della Regione Veneto - dai "Costi per Opere pubbliche della Provincia di Bolzano" - dalle "Tabelle dei Costi di Costruzione" pubblicate da alcuni Ordini provinciali degli Architetti per beni simili e dallo studio pubblicato nel 2014 dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano (pubblicazione DEI),

- tenendo conto degli attuali costi di costruzione praticati in zona, anche per le aree esterne (giardini, piantumazioni, pavimentazione, recinzioni, etc.), oltre ai costi per accessori e oneri,
- prendendo in considerazione i valori di esproprio di Comuni limitrofi per terreni simili,
- considerando le risultanze del C.D.U. prodotto per l'area interessata ed il vincolo della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici richiamato in precedenza,

adottando il criterio di stima del Costo di Ricostruzione.

Non sono individuabili ulteriori lotti per una vendita separata dei beni descritti.

Considerando principalmente il breve periodo alla scadenza (31-08-2019), rispetto ai tempi di una possibile aggiudicazione dei beni, si ritiene nulla l'incidenza della *Convenzione per la gestione della scuola dell'infanzia e nido integrato Angela Breda* sul godimento dei beni del lotto.

Tutto ciò premesso, considerando

- un costo forfettario pari ad € 20.000,00 (comprensivo del sopralluogo per il rilievo puntuale del fabbricato) per *la pratica edilizia per regolarizzare le eventuali difformità interne/esterne rispetto a quanto autorizzato, richiedere nuova Agibilità/Abitabilità ed aggiornare le planimetrie catastali,*
- *la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti dei*

beni con un deprezzamento forfettariamente assunto pari ad un 22,5% sul valore del fabbricato, anche per tener conto di eventuali interventi strutturali che si rendessero necessari a seguito di una verifica strutturale sulla parte SudEst del Blocco B (rif. pag. 5 della presente relazione),

tenuto conto della vetustà media del fabbricato e delle sistemazioni esterne, per i volumi e le superfici indicate, per l'estensione dell'area interessata, per il grado di finitura e lo stato di manutenzione accertato, per la tipologia degli impianti esistenti, per l'ubicazione, l'accessibilità e l'esposizione, lo scrivente reputa equo proporre il seguente giudizio di stima:

STIMA DEGLI IMMOBILI

Criterio del Costo di Ricostruzione: Valore immobile = Costo di costruzione dei fabbricati e delle opere accessorie allo stato attuale + costo del terreno.

$$\begin{aligned}
 Vi &= Ccf + Vs1 + Vs2 = [Ccf] + (CAs1 + Ct1) + (CAs2 + Ct2) = \\
 &= [((Vlc \times Cucv) + (Slp \times Cucp)) \times \beta] + ((SAs1 \times CuAs \times \gamma) + (Sct1 \times Cut)) + \\
 &\quad + ((SAs2 \times CuAs \times \gamma) + (Sct2 \times Cut))
 \end{aligned}$$

Dai dati ricavati, dalle informazioni assunte e dalla conoscenza dello stato dei luoghi, i vari fattori e coefficienti assumono i seguenti significati e valori:

Vlc = Volume lordo Fabbricato (Corpi A+B) = 6.203,971 mc

Slp = Superficie lorda Portico = 10,34 mq

SAs1 = Superficie Area scoperta Partic. 145 = 3.795,25 mq

Sct1 = Superficie catastale terreno Partic. 145 = 4.480,00 mq

SAs2 = Superficie Area scoperta Partic. 288 = 550,00 mq

Sct2 = Superficie catastale terreno Partic. 288 = 550,00 mq

Cucv = Costo medio unitario di costruzione volume Corpi A+B = 380,00 €/mc

Cucp = Costo unitario di costruzione superficie Portico = 310,00 €/mq

Ing. L. Vinante \ Exec. N. 281/11 Lotto 15 - Pag. 13

$CuAs$ = Costo medio unitario di costruzione Aree scoperte = 28,00 €/mq

Cut = Costo unitario Terreno = 18,00 €/mq

β = Coefficiente di vetustà e stato di manutenzione medio Fabbricato = 0,67

γ = Coefficiente di vetustà e stato di manutenzione medio Area scoperta = 0,72

Ne deriva quindi che:

Ccf = Costo di costruzione Fabbricato = $((Vlc \times Cucv) + (Slp \times Cucp)) \times \beta =$
 $= 1.581.678,63 \text{ €}$

$CcAs1$ = Costo costruz. Area scoperta Partic. 145 = $SA_{s1} \times CuAs \times \gamma = 76.512,24 \text{ €}$

$Ct1$ = Costo terreno Partic. 145 = $Sc_{t1} \times Cut = 80.640,00 \text{ €}$

$CcAs2$ = Costo costruz. Area scoperta Partic. 288 = $SA_{s2} \times CuAs \times \gamma = 11.088,00 \text{ €}$

$Ct2$ = Costo terreno Partic. 288 = $Sc_{t2} \times Cut = 9.900,00 \text{ €}$

$Vs1$ = Valore superficie Partic. NCT 145 = $CcAs1 + Ct1 = 157.152,24 \text{ €}$

$Vs2$ = Valore superficie Partic. NCT 288 = $CcAs2 + Ct2 = 20.988,00 \text{ €}$

Vi = $1.581.678,63 + 157.152,24 + 20.988,00 = 1.759.818,87 \text{ €}$

In conclusione, ne consegue pertanto la seguente stima :

Valore del <i>Fabbricato su Partic. 145</i> = Ccf =	€ 1.581.678,63
- Costo pratiche edilizie di regolarizz. e catastali di aggiorn. -	€ 20.000,00
VALORE DI MERCATO <i>Fabbricato su Partic. 145</i> =	€ 1.561.678,63
- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 22,5% -	€ 351.377,69
a- TOTALE VALORE <i>Fabbricato su Partic. 145</i>	€ 1.210.300,94
VALORE DI MERCATO <i>Superficie di Partic. 145</i> = $Vs1$ =	€ 157.152,24
b- TOTALE VALORE <i>Superficie di Partic. 145</i>	€ 157.152,24
VALORE DI MERCATO <i>Superficie di Partic. 288</i> = $Vs2$ =	€ 20.988,00
c- TOTALE VALORE <i>Superficie di Partic. 288</i>	€ 20.988,00
TOTALE VALORE Lotto 15 = a + b + c = (arrotond.)	€ 1.388.400,00

Ing. L. Vinante \ Enc. N. 281/11 Lotto 15 - Pag. 14



VALORE DIRITTO VENDUTO

- Quota 6/10 Fabbricato su Partic. 145	€ 726.180,56
- Quota 1/1 Superficie di Partic. 145	€ 157.152,24
- Quota 1/1 Superficie di Partic. 288	€ 20.988,00
TOTALE VALORE DIRITTO VENDUTO Lotto 15 (ar.)	€ 904.300,00

D – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili descritti e pignorati, dalla Certificazione ventennale (rif. Esec. Imm. N. 730/11), agli atti, si ricava la seguente situazione alla data del 12-12-2011 presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** del 04-11-2006 ai nn. 59992/15596, a garanzia di Mutuo Fondiario del 02-11-2006 Rep. 67830 Notaio G. Fassanelli di Padova, a favore di [REDACTED] /contro [REDACTED], riguarda la Partic. NCT 145, Fg. 62 e la Partic. NCEU 120, Fg. 1, Sez. D; colpisce anche altri beni pignorati;
- **Ipoteca giudiziale** del 06-08-2009 ai nn. 31365/7241, a seguito di Decreto Ingiuntivo del 21-05-2007 Rep. 1655 Tribunale di Padova, a favore di [REDACTED] /contro [REDACTED] riguarda la Partic. NCT 145, Fg. 62; colpisce anche altri beni pignorati;
- **Ipoteca giudiziale** del 01-03-2011 ai nn. 7331/1418, a seguito di Decreto Ingiuntivo del 15-07-2009 Rep. 4790 Tribunale di Padova, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] riguarda la Partic. NCEU 120, Fg. 1, Sez. D; colpisce anche altri beni pignorati.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



- **Pignoramento** del 03-10-2011 ai nn. 36147/22475, in virtù di Verbale del 25-07-2011 Rep. 3868 Tribunale di Padova, a favore di [REDACTED] /contro [REDACTED], riguarda la quota di 6/10 della Partic. NCEU 120, Fg. 1, Sez. D - la quota di 1/1 della Partic. NCT 145, Fg. 62 - la quota di 1/1 della Partic. NCT 288, Fg. 62; colpisce anche altri beni, * le **Annotazioni** (restrizione di beni) del 28-04-2015 ai nn. 1752-1759 di R.P., del 20-11-2015 nn. 5777-5780 di R.P., del 19-01-2016 ai nn. 256-257 di R.P., del 21-03-2016 ai nn. 1603-1604 di R.P., del 25-05-2016 al n. 3111 di R.P. e del 12-09-2016 al n. 5264 di R.P., riguardano altri beni pignorati.

Dal 13-12-2011 al 14-12-2016, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscono gli immobili in oggetto.

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione parziale dell'incarico ricevuto.

Padova 3 gennaio 2017

L'Esperto : Ing. Leonardo Vinante

Ing. L. Vinante \ Exec. N. 281/11 Lotto 15 - Pag. 16



Allegati :

- 1 - *Documentazione fotografica*: n. 20 foto
- 2 - Copia Quesito
- 3 - *Documentazione catastale*: Estratto mappa NCT, Visura storica NCT (Partic. 145-288) e NCEU (Partic. 145), Elaborato planimetrico, Planimetrie (Partic. 145);
- 4 - *Documentazione urbanistico-edilizia*: Permesso Ampliamento N. 12/59 con Estratto Elaborati di progetto (Planimetria), D.I.A. N. 1557/97, C.E. N. 38/97 con Estratto elaborati di progetto (Tav. 9-10-11-12), Autorizzazione N. 1581/01, D.I.A. N. 4775/07 con Parere conformità VV.FF. N. 4486/06 e allegato, D.I.A. N. 4287/09 con Approvazione Soprintendenza B.A. e P. del Veneto orientale Prot. 22807/07 - Estratto elaborati di progetto (Tav. 4-5-6), Schema divisione Blocchi, C.D.U. Prat. 374881 del 29-12-16;
- 5 - *Documentazione per Locazione*: Convenzione per la gestione della scuola d'infanzia e nido integrato "Angela Breda" del 31-8-2009;
- 6 - *Documentazione ipotecaria, per proprietà e diritti*: N. 4 Ispezioni [REDACTED]
- NCEU: Sez. D, Fg. 1, Partic. 120 - NCEU: Fg. 62, Partic. 145 - NCT Fg. 62, Partic. 145 - NCT Fg. 62, Partic. 288) al 14-12-2016.

Ing. L. Vinante \ Esc. N. 281/11 Lotto 15 - Pag. 11

