



TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare - R.G. n. 49/2024 R.Es.

G.E. Dott. G. G. Amenduni



Promossa da



Contro



ELABORATO PERITALE



CTU ing. Crivellari Roberta



Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu



1. INCARICO – GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto ing. Roberta CRIVELLARI, nato a Dolo il 24.08.1973, domiciliato a Cadoneghe (PD) c.a.p. 35010, P.le Castagnara n. 35, C.F. CRV RRT 73M64 D325 Y, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 4192 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2824, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto dall'ill.mo G.E. dr. G. G. Amenduni, viato il Giuramento alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 04/04/2024, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, il Giudice formulava il seguente Quesito:

L'esperto attenda la comunicazione da parte del custode prima di dare inizio alle operazioni peritali:

A - provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato; descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;
- c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;
- d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;
- f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;
- h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della

R.G.49/2024 R.Es. – G.E. Dr.G. G. Amenduni

1

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale; l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;

- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTO VENDUTO: intera proprietà, quota di proprietà, nuda proprietà, diritti parziali (superficie, usufrutto ecc.).

UBICAZIONE: comune, via, numero civico.

QUALITÀ: capannone, negozio, appartamento, ufficio, garage, terreno, esercizio commerciale, ecc.

COMPOSIZIONE: numero vani, superficie, piano, scala.

DESCRIZIONE CATASTALE: - per fabbricati urbani: numero partita, sezione, foglio, mappale, categoria, classe, consistenza, rendita catastale; - per terreni agricoli: partita, foglio, particelle, superficie, reddito dominicale, reddito agrario.

VARIAZIONI CATASTALI: con indicazione delle nuove denunce (voltura, riferimento atti notarili, ecc.).

CONFINI: se trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale, indicare i confini dell'intero complesso, oltre a quelli dell'unità mobiliare oggetto della perizia.

PROVENIENZA:

COMPROPRIETARI: (eventuali) indicandone la quota o titolari dei diritti reali parziali (nel caso di servitù, indicare il tipo di servitù e i mappali a carico e a favore).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: (eventuali) indicare estremi e la conservatoria con precisa indicazione del soggetto a favore del quale è iscritto o trascritto il gravame..

OCCUPAZIONE: contratti di locazione o godimento, sentenze di separazione coniugale e divorzio con assegnazione dell'abitazione al coniuge, indicando, per i contratti, gli estremi della registrazione e, per le sentenze e gli altri provvedimenti giudiziali, i dati della trascrizione presso l'Agenzia del Territorio

R.G.49/2024 R.Es. – G.E. Dr.G. G. Amenduni

2

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

REGOLARITÀ EDILIZIA: destinazione urbanistica del terreno e situazione del fabbricato ai sensi della legislazione del condono edilizio (legge 47/85 e successive modificazioni), sanabilità o meno dell'immobile, costo degli oneri e comunque ogni prescrizione risultante dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., APE (se esistente)

PREZZO BASE: indicare il valore stimato tenendo conto delle indicazioni di cui al verbale di conferimento incarico.

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito, seguendo nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l).

F. L'esperto dovrà altresì depositare la relazione secondo i tempi e le modalità già precisate unendo gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali e di invio di copia della perizia; dovrà altrimenti attestare la consegna in cartaceo o via e mail ai difensori costituiti.

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di *OMISSIS*, oltre accessori di legge posto a carico del creditore procedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali: non ha diritto al rimborso delle spese di trasporto all'interno del Comune di Padova. L'esperto dovrà chiedere al GE l'autorizzazione ad avvalersi di collaboratori di fiducia, il cui compenso sarà tenuto in considerazione al momento della liquidazione del compenso spettante allo Stimatore.

L'esperto non potrà sospendere le operazioni peritali o la redazione dell'elaborato se non per ordine del Giudice dell'esecuzione.

2.ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 c.p.c. (punto A del Quesito)

A seguito della consultazione e alla stampa degli Atti su portale telematico, si ritiene completa ed idonea la documentazione acquisita al fine del conseguimento dell'incarico ricevuto.

3.COMUNICAZIONE AL DEBITORE E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI (punto A-1 del Quesito)

A seguito di comunicazione col custode nominato veniva definito l'avvio delle operazioni peritali. Il sopralluogo presso i beni oggetto della procedura sono avvenuti in data 24 Luglio 2024.

Durante la visita è stato effettuato adeguato reportage fotografico di cui si fornisce allegato.

4.IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI (punto A-2 del Quesito)

La procedura tratta la **piena ed intera proprietà** in ditta a

per la **QUOTA 1/1**, trattasi di:

- **albergo/pensione** identificato su N.C.E.U. al Fg. 12, mappale 905 sub. 3 del Comune di Teolo (PD);

R.G.49/2024 R.Es. – G.E. Dr.G. G. Amenduni

3

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

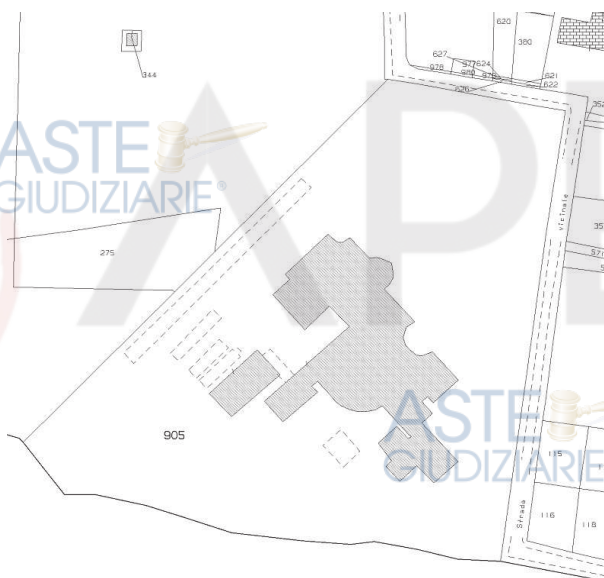
Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

- **opificio** (cabina elettrica) identificato su N.C.E.U. al Fg. 12, mappale 905 sub. 2 del Comune di Teolo (PD);
- **BCNC** (giardino/parco) identificato su N.C.E.U. al Fg. 12, mappale 905 sub. 4 del Comune di Teolo (PD);
- **EU** identificato su N.C.T.R.. al Fg. 12, mappale 905 del Comune di Teolo (PD).

Trattasi di un complesso alberghiero presso cui aveva sede l'Hotel Michelangelo, dotato di tutte le pertinenze accessorie alla sua funzione turistico-ricettiva termale.

L'immobile si sviluppa su sette piani fuori terra, di cui il primo e secondo destinato ad ambienti di servizio ad uso comune quali ingresso, aree ludiche e ricreative. Sul medesimo piano trova spazio l'ampia area destinata alle cure termali con piscina interna ed altre esterne disposte nel parco circostante il compendio immobiliare. I restanti piani ospitano le camere con ambienti di servizio, il settimo piano ospita vani tecnici.



Individuazione del lotto su base catastale e su Google Maps

I beni sono situati nel Comune di Teolo in via San Daniele n.8. L'intero lotto si identifica al Catasto Terreni del Comune di Teolo al mappale 905, foglio 12.

Secondo la destinazione urbanistica l'area risulta ricadere in parte in zona turistico-ricettiva/termale di completamento ed in parte a viabilità stradale.

R.G.49/2024 R.Es. – G.E. Dr.G. G. Amenduni

4

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Parte del mappale 905 ricade nella Scheda Norma 3/3 del Piano degli Interventi del Comune di Teolo, a seguito dell'approvazione definitiva della variante parziale n.8 al P.I. Sopra citato, per il recepimento dell'accordo Pubblico/Privato approvato con delibera di C.C. n. 77 del 12/12/2017, sottoscritto dalle parti in data 11/12/2018 prot. n. 20650 con l'impegno da parte della proprietà o eventuali successivi acquirenti dell'area, al versamento del contributo straordinario pari ad € 300.000,00. La modifica al P.I. È stata attuata in base all'accordo pubblico-privato sopra descritto.

5.DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (punto A2.a del Quesito)

La procedura tratta la **piena ed intera proprietà** in ditta
per la **QUOTA 1/1**, trattasi di:

- fabbricato uso **Albergo** che si sviluppa su N.C.E.U. al **Fg. 12, mappale 905 sub. 3** del Comune di Teolo (PD);
- fabbricato uso opificio (cabina elettrica) che si sviluppa su N.C.E.U. al **Fg. 12, mappale 905 sub. 2** del Comune di Teolo (PD);
- **BCNC** identificata su N.C.E.U. **Fg. 12, mappale 905 sub.4** del Comune di Teolo (PD);
- **Ente urbano** identificata su N.C.T.R. **Fg. 12, mappale 905** del Comune di Teolo (PD) di 28.752 mq.

Il fabbricato **nel complesso** insiste sulla particella 905 foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Teolo (PD). Esso confina:

- a NORD-OVEST con mappali 275-75-273, stesso comune, stesso foglio;
- a SUD con altra proprietà, stesso comune, foglio diverso;
- a NORD e NORD-EST con strada pubblica identificata in via San Daniele, stesso comune, stesso foglio;

La struttura alberghiera insiste su di un lotto trapezoidale di circa 28.752 MQ lordi di superficie fondiaria, che prospetta su due lati su via Sa Daniele. Entrambi gli accessi, pedonale e carrabile, sono disposti su via San Daniele.

R.G.49/2024 R.Es. – G.E. Dr.G. G. Amenduni

5

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Il complesso immobiliare è costituito da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su sette piani fuori terra, dotato di un ampio spazio di pertinenza all'aperto destinato a verde privato, servizi termali (piscine) e zone parcheggio.

L'albergo è stato realizzato con Licenza edilizia del 1973 (la cui copia il Comune non ha riscontrato nei propri archivi), citata in pratiche edilizie successive che hanno visto opere di manutenzione straordinarie oltre che di sanatorie per opere interne oltre che di piccoli volumi. E' a seguito del Condonò agli atti che è stata poi rilasciata l'Agibilità del fabbricato ad uso alberghiero.

In totale la struttura dispone di circa 120 camere da letto di varie dimensioni disposte tra il piano terzo ed il sesto, ognuna provvista di bagno privato, Al piano terra si trovano spazi comuni ricettivi come la sala ristorante, soggiorni, giardini e piscine all'aperto. Al primo piano oltre ad altri spazi ricettivi, come sala colazione e palestra, si localizzano le camere per il personale impiegato nell'albergo.

I vari piani della struttura sono così distribuiti:

PIANO INTERRATO

Lo sviluppo in pianta del piano è di circa 1.559,18 **MQ** (superficie calpestabile), di superficie costituita da spazi a deposito, cantina e vani tecnici in generale.

PIANO TERRA

Lo sviluppo in pianta del piano è di circa **3073,21 MQ**, di superficie lorda suddivisa tra area di servizio dell'attività alberghiera e una zona pubblica. Nell'ala sud-ovest della struttura trova spazio tutta la struttura termale ed i relativi servizi. L'area pubblica è costituita da ampi spazi ricreativi e di ristorazione.

PIANO PRIMO

Lo sviluppo in pianta del piano è di circa **1.200 MQ**, di superficie lorda suddivisa tra area di servizio dell'attività alberghiera e una zona pubblica di ristorazioni e sale ricreative.

PIANO SECONDO-TERZO-QUARTO E QUINTO

Lo sviluppo in pianta dei piani è di circa **1.014,87 MQ**, di superficie lorda suddivisa tra aree di servizio dell'attività alberghiera e le camere di piano che si distinguono per dimensioni.

PIANO SESTO

Lo sviluppo in pianta del piano è di circa **697,92 MQ**, di superficie lorda suddivisa tra aree di servizio dell'attività alberghiera e le camere di piano che si distinguono per dimensioni.

R.G.49/2024 R.Es. – G.E. Dr.G. G. Amenduni

6

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

PIANO SETTIMO

Piano dedicato al vano tecnico in cui trovano alloggio i relativi impianti a servizio del complesso alberghiero. Il piano si sviluppa su una superficie di circa **160,75MQ.**

SUPERFICIE A PARCHEGGIO: 3.601,00 MQ

SUPERFICIE A VERDE: 17.140,00 MQ

CUBATURA ESISTENTE: Secondo gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire del 2017, la cubatura esistente realizzata sul lotto è pari a **31.018,20MC.**

Ad oggi il complesso alberghiero si presenta in un totale stato di abbandono, dalla mancanza di cura del verde, agli ambienti interni.

L'albergo è stato protagonista di opere di vandalismo, non è possibile conoscere lo stato di utilizzo degli impianti e se essi siano o meno a norma di legge.

6.CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANZE CATASTALI (punto A2.b del Quesito)

Gli elementi identificativi dei beni oggetto della presente, descritti nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita **NON CORRISPONDONO** con le risultanze catastali.

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, quali risultano dal pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto, si è provveduto a richiedere tramite il portale dell'Agenzia del Territorio:

- estratto visura catastale per soggetto
- estratto di mappa N.C.T.R.
- planimetrie catastali
- aggiornamento visure ipotecarie

Così come risultano all'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PADOVA (N.C.E.U. - N.C.T.R.)

BENI NEL COMUNE DI TEOLO – VIA SAN DANIELE – FG. 12 PART. 905

Immobili di cui alla Nota di Trascrizione agli atti con data 01/03/2024 Reg. Gen. n. 7570, Reg. Part. n. 5288

R.G.49/2024 R.Es. – G.E. Dr.G. G. Amenduni

7

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

1) Comune di **Teolo** (PD) – Catasto Fabbricati al **Fg. 12, mappale 905 sub. 2 Sez. A**
quota di 1/1 della ditta

D1 – Opifici

Stesso Immobile al Catasto Urbano del Comune di Teolo:

1) Comune di **Teolo** (PD) – Catasto Fabbricati al **Fg. 12, mappale 905 sub. 2 Sez. -**
quota di 1/1 della ditta

D/1 – Opifici

AGGIORNAMENTI CATASTALI

dati identificativi: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 13/07/2015 in atti dal 13/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 75/2015) Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ A FGL 12 PLA 234 SUB 2 PER ALLINEAMENTO MAPPE - proviene per variazione territoriale dal foglio A/12
indirizzo: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 13/07/2015 in atti dal 13/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 75/2015) Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ A FGL 12 PLA 234 SUB 2 PER ALLINEAMENTO MAPPE - proviene per variazione territoriale dal foglio A/12
classamento: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 13/07/2015 in atti dal 13/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 75/2015) Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ A FGL 12 PLA 234 SUB2 PER ALLINEAMENTO MAPPE - proviene per variazione territoriale dal foglio A/12

Immobili di cui alla Nota di Trascrizione agli atti con data 01/03/2024 Reg. Gen. n. 7570, Reg. Part. n. 5288

2) Comune di **Teolo** (PD) – Catasto Urbano al **Fg. 12, mappale 905 sub.3 sez.A**
quota di 1/1 della ditta

D/2 – Alberghi /pensioni

Stesso Immobile al Catasto Urbano del Comune di Teolo:

Comune di **Teolo** (PD) – Catasto Fabbricati al **Fg. 12, mappale 905 sub. 3 sez. -**
quota di 1/1 della ditta

D/2 – Alberghi /pensioni

AGGIORNAMENTI CATASTALI

R.G.49/2024 R.Es. – G.E. Dr.G. G. Amenduni

8

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

dati identificativi: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 13/07/2015 in atti dal 13/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 75/2015)

indirizzo: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/06/2016 Pratica n. PD0101378 in atti dal 15/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 42253.1/2016)

classamento: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 13/07/2015 in atti dal 13/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 75/2015)

Immobili di cui alla Nota di Trascrizione agli atti con data 01/03/2024 Reg. Gen. n. 7570, Reg. Part. n. 5288

3) Comune di **Teolo** (PD) – Catasto Urbano al **Fg. 12, mappale 905 sub.4 sez.A**
quota di 1/1 della ditta

BCNC – bene comune non censibile

Stesso Immobile al Catasto Urbano del Comune di Teolo:

Comune di **Teolo** (PD) – Catasto Fabbricati al **Fg. 12, mappale 905 sub. 4 sez. -**
quota di 1/1 della ditta

BCNC – bene comune non censibile

AGGIORNAMENTI CATASTALI

dati identificativi: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 13/07/2015 in atti dal 13/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 70/2015)

indirizzo: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/06/2016 Pratica n. PD0101379 in atti dal 15/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 42254.1/2016)

classamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/06/2016 Pratica n. PD0101379 in atti dal 15/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 42254.1/2016)

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

> 1.

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 13/07/2015 in atti dal 13/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 75/2015)

R.G.49/2024 R.Es. – G.E. Dr.G. G. Amenduni

9

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

7.STATO DI POSSESSO DEI BENI (punto A2.c del Quesito)

Gli immobili risultano liberi.

8.REGIME PATRIMONIALE TRA I CONIUGI, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (punto A2.d del Quesito)

Il bene risulta in proprietà alla
per la **QUOTA 1/1**.

Come risulta dai documenti agli Atti, sul bene non risultano iscritte e trascritte formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

9.CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto in data 04/07/2024 Prot. n. 11946, e rilasciato dal Comune di Teolo Prot. N° 13406:

Richiamata la Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 30/10/2019, esecutiva, avente per oggetto: "Approvazione variante puntuale n. 8 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18, comma 8, della L.R. 11/2004 e s.m.i. per recepimento di accordo pubblico-privato a nome

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.;

CERTIFICA

1. che l'area individuata al Catasto Terreni al foglio **12**, mappale n. **905**, risulta avere la seguente destinazione e vincoli:

- **in base al Piano degli Interventi vigente:**

Il mapp. n. 905 ricade in parte in TR2/1 - zona turistico-ricettiva termale di completamento (art. 34 N.T.O.) e in parte in Viabilità stradale (art. 38 N.T.O.);
Parte del mapp. n. 905 ricade in Schede Norma 3/3 (art. 2 N.T.O.) - a seguito di approvazione definitiva della variante parziale n. 8 al P.I. sopra citata per recepimento di accordo P.P., approvato con delibera di C.C. n. 77 del 12/12/2017, sottoscritto dalle parti in data 11/12/2018 prot. n. 20650 con l'impegno da parte della proprietà o eventuali successivi acquirenti dell'area (art. 8 accordo P.P.), al versamento, ancora non effettuato, del contributo straordinario pari a € 300.000,00;
Il mapp. n. 905 ricade in Delimitazione centro abitato;
Il mapp. n. 905 ricade in "Vincolo Paesaggistico - Perimetro Parco Regionale dei Colli Euganei" (art. 52 N.T.O.);

R.G.49/2024 R.Es. - G.E. Dr.G. G. Amenduni

10

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Si precisa che la modifica al P.I. è stata attuata in base all'accordo pubblico-privato suddetto;

- **in base al Piano di assetto del territorio vigente - Elaborato 3 - Carta delle Fragilità:**
Il mapp. n. 905 ricade in area idonea (art. 63 N.T.A.);
Il mapp. n. 905 ricade in "Presenza di acque sotterranee con temperatura minore di 50° (P.U.R.T.) (art. 75 N.T.A.);
Il mapp. n. 905 ricade in "Ambito di paesaggio n. 18 Gruppo collinare degli Euganei" (art. 74 N.T.A.);
- **in base al Piano di Assetto del Territorio vigente - Elaborato 4 - Carta delle Trasformabilità:**
Il mapp. n. 905 ricade in "ATO 2 – Ambito del benessere (Termalismo Euganeo)" - (art. 77 N.T.A.);

Il mapp. n. 905 ricade in "Area nucleo o matrici naturalistiche primarie" (Rif. P.A. art. 12-13 - P.T.C.P. Tav. 4.b – art. 18) (art. 103 N.T.A.);
Il mapp. n. 905 ricade in "Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare, valorizzazione dei paesaggi storici" (Rif. P.T.C.P. Tav. 5.b – art. 22.a) (art. 105 N.T.A.);
Il mapp. n. 905 ricade in "Zona di Urbanizzazione controllata (Z.U.C.) (Rif. P.A.)" (art. 82 N.T.A.);
Il mapp. n. 905 ricade in "Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva (art. 81 N.T.A.);
Il mapp. n. 905 ricade in "Perimetro del Parco Matrice naturale primaria" (Rif. P.T.C.P. Tav. 3.b – art. 19.a) (art. 102 N.T.A.);

10.VINCOLI ED ONERI SUI BENI PIGNORATI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE (risposta al punto A2.e del Quesito)

Come da documentazione agli Atti, sui beni risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità.

Sugli immobili identificati su N.C.E.U. al Fg. 12 mappale 234 subb.2-3-4 Sez A e mapp. 233:

1. **ISCRIZIONE del 27/05/2011 – Reg. Part. 4200 Reg. Gen. 20781 – IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, Pubblico Ufficiale CREPAZ WALTER Rep. n. 29818/14764 del 16/05/2011, a FAVORE di
contro

quale debitore non datore di ipoteca
capitale € 4.850.000,00 Totale 9.700.000,00 - Grava su Teolo Fg. 12 mappale 234 subb.2-3-4 Sez A e mapp. 233

2. **ISCRIZIONE del 23/08/2011 - Reg. Part. 6876 Reg. Gen. 33058 – IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, Pubblico Ufficiale CREPAZ WALTER Rep. n. 30238/15125 del 02/08/2011 a FAVORE di

R.G.49/2024 R.Es. – G.E. Dr.G. G. Amenduni

11

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

quale debitore non datore di ipoteca capitale
€ 10.329.137,98 Totale € 20.658.275,96 - Grava su Teolo Fg. 12 mappale
234 subb.2-3-4 Sez A e mapp. 233.

3. **ISCRIZIONE del 23/08/2011 - Reg. Part. 6877 Reg. Gen. 33059 – IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, Pubblico Ufficiale CREPAZ WALTER Rep. n. 30238/15125 del 02/08/2011 a FAVORE di

contro

quale debitore non datore di ipoteca capitale €
4.000.000,00 Totale € 6.400.000,00 - Grava su Teolo Fg. 12 mappale
234 subb.2-3-4 Sez A e mapp. 233.

4. **ISCRIZIONE del 23/08/2011 – Reg. Part. 6878 Reg. Gen. 33060 – IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, Pubblico Ufficiale CREPAZ WALTER Rep. n. 30238/15125 del 02/08/2011, a FAVORE di

contro

quale debitore non datore di
ipoteca capitale € 3.500.000,00 Totale 5.600.000,00 - Grava su Teolo Fg. 12
mappale 234 subb.2 - 3 - 4 Sez A e mapp. 233

5. **ISCRIZIONE del 09/10/2019 – Reg. Part. 7143 Reg. Gen. 40161 – IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** nascente da RUOLO del 08/10/2019 Rep. n. 150/2119 emesso da
a FAVORE di

contro

capitale €

179.022,32 Totale 358.044,64 - Grava su Teolo Foglio 12 Part. 905 sub.3

6. **TRASCRIZIONE del 01/03/2024 – Reg. Part. 7570 Reg. Gen. 5288 –**
nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/02/2024 Rep.
n. 403 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PADOVA Sede

R.G.49/2024 R.Es. – G.E. Dr.G. G. Amenduni

12

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

In data 10/09/2024 e 28/10/2024 l'esperto procedeva alla verifica di quanto agli Atti pressol'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova, Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare **non** riscontrando ulteriori note a carico delle Ditte esegutate.

11.REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE (punti A2.f del Quesito)

Il bene oggetto della presente stima ha origine da i seguenti titoli edilizi:

- **Condono n.415/1986 del 07/05/1991** per opere interne, piccoli aumenti di volume ecc., intestato a
- **Agibilità n.519 del 07/05/1991;**
- **Concessione edilizia n. 250/1988 Prot. 7165 del 4/11/1988,** per la realizzazione di una nuova piscina scoperta, intestata a
- **Pratica edilizia 47/1999 del 07/10/1999** per opere di adeguamento alle norme antincendio, intestata a
- **D.I.A. 54/2008 del 16/05/08** per opere interne di manutenzione straordinaria, intestata a
- **D.I.A. 01/2009 del 17/02/2009** per opere interne di demolizione, intestata a
- **Permesso di Costruzione n. 49/2010 del 08/11/2010** per “ristrutturazione ed ampliamento qualificativo Hotel Michelangelo - 1 Stralcio”, intestato a – non eseguito;
- **Pratica SUAP del 04/05/2017** per “intervento di ristrutturazione e ampliamento riqualificativo dell'ex Hotel” intestato a – non eseguito.

R.G.49/2024 R.Es. – G.E. Dr.G. G. Amenduni

13

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Le ultime pratiche in elenco non hanno avuto seguito.

a) ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO - Delibera di C.C. n.77 del 12/12/2017

In fase di analisi documentale ed approfondimenti tecnici emerge che parte del mappale 905 ricade in Schede Norme 3/3 (NTO art. 2), a seguito di approvazione definitiva della variante parziale n.8 al Piano degli Interventi per recepimento dell'accordo Pubblico/Privato approvato con Delibera di C.C. n.77 del 12/12/2017, sottoscritto dalle parti in data 11/12/2018 prot. n. 20650 con l'impegno della proprietario o di eventuali successivi acquirenti dell'area al versamento, ancora non effettuato, del contributo straordinario pari ad € 300.000,00 (diconsi euro trecentomila,00).

Secondo l'**art.3** dell'accordo:

1. La **Parte privata**, così come individuata nella premessa del presente accordo, condivide gli obiettivi e i contenuti riportati e si impegna:

a) al versamento entro massimo 3 mesi dall'approvazione del P.I. che comprende il presente accordo e comunque prima del rilascio o acquisizione della validità del titolo abilitativo, della somma di:

- € 300.000,00 (euro trecentomila) per il contributo straordinario, riferito all'area/immobile in proprietà, pari all'89,55% del plus-valore economico

derivante dalla variazione della destinazione d'uso dei previsti 15.000 mc apportata con la modifica alle N.T.A. del P.I. per l'area sopra individuata.

Il valore del beneficio economico è risultato da perizia di stima eseguita dal
allegata al presente accordo.

Il valore del contributo straordinario non comprende l'importo degli oneri ordinari relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria dell'area nonché l'incidenza del costo di costruzione, che saranno versati come previsto dalla legge vigente.

Secondo l'**art.6** dell'accordo:

1. A garanzia della corresponsione dell'importo perequativo dovuto con l'approvazione della variante al Piano degli Interventi, di cui all'art. 3 pari a € 300.000,00, alla sottoscrizione del presente accordo, la ditta privata ha presentato polizza fideiussoria n. CG1800777 del 10.12.2018, rilasciata da

R.G.49/2024 R.Es. - G.E. Dr.G. G. Amenduni

14

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

2. La polizza fideiussoria di cui sopra, verrà svincolata alla data di presentazione della ricevuta di versamento dell'intero importo perequativo dovuto al Comune nei tempi previsti dall'art. 3.
3. Il contributo perequativo potrà essere rimborsato previa richiesta scritta da parte della parte privata, nel solo caso in cui la variante al Piano degli Interventi di recepimento del presente accordo, non risulti ancora definitivamente approvata, nei termini di legge.

Secondo l'**art.8** dell'accordo:

1. Il presente accordo ha efficacia anche nei confronti di eventuali successivi acquirenti dell'area oggetto dell'intervento. A tal fine la parte privata si impegna a inserire apposite clausole nell'eventuale contratto di compravendita. In mancanza la parte privata resta responsabile nei confronti del Comune in caso di inadempimento degli obblighi previsti nel presente accordo pubblico/privato.

Per stessa dichiarazione dell'Ufficio comunale, alla data della presente preizza il contributo perequativo definito nell'accordo P/P non risulta essere stato versato.

12.DIRITTI DI COMPROPRIETA' DEL BENE (punti 3.g del Quesito)

I beni risultano intestati alla Ditta

c.f. a seguito di atto di decreto di trasferimento immobili del 21/09/1994 trascritto il 21/09/1994 nn. 21046/14235 da potere di compravendita del 11/10/2007 rep. N. 25449 racc. n. 4761 e trascritto il 17/10/2007 ai nn. 54325/28347 del Notaio Fabrizio Sasso del Verme di Cadoneghe (PD).

13.OPERE ABUSIVE E PROCEDIMENTO DI SANATORIA (punto A2.h del Quesito)

Considerata la tipologia di bene da stimare e di un suo potenziale intervento di ristrutturazione e adeguamento alle normative di settore, considerata la destinazione di piano, la scrivente ritiene che non sia necessaria una valutazione sulla conformità urbanistica dell'immobile poichè, se alienato, verrà trasformato nel suo insieme ed

R.G.49/2024 R.Es. - G.E. Dr.G. G. Amenduni

15

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

integralmente rivisto nella distribuzione degli spazi e dunque anche dei piani destinati alle camere la cui dimensione sarà soggetta anch'essa a variazione rispetto all'esistente.

14.SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE (punto A2.i del Quesito)

Trattasi di immobile che ha ed avrà una sua autonomia funzionale.

15.DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI (punto A2.i del Quesito)

A riscontro del quesito posto, si deve considerare la destinazione di Piano: il mappale su cui risiede il compendio immobiliare, in base al Piano degli Interventi vigente, ricade in zona classificata TR2/1- zona turistico-ricettiva termale di completamento (art. 34 N.T.O).

Nello specifico Parte del mapp. n. 905 ricade in Schede Norma 3/3 (art. 2 N.T.O.) - a seguito di approvazione definitiva della variante parziale n. 8 al P.I. Sopra citata per recepimento di accordo P.P., approvato con delibera di C.C. n. 77 del 12/12/2017, sottoscritto dalle parti in data 11/12/2018 prot. n. 20650.

Descrizione della scheda Norma 3/3:

Superficie territoriale zona TR2/1 Ambito scheda norma 3/3	28.752 mq
Superficie coperta attuale edificio ad uso alberghiero termale	3.073 mq
Posti letto massimi ad uso alberghiero	160
Superficie a verde (parco e giardino) attuale	17.140 mq
Superficie a verde (parco e giardino) minimo obbligatorio(40 mq per posto letto)	6.400 mq
Superficie a parcheggio alberghiero	30 mq per camera
Volume in progetto ad uso servizi sanitari privati e/o ad uso pubblico, compatibili con la cura termale	15.000 mc
Superficie coperta massima nuovo volume (50% superficie coperta del fabbricato adibito ad attività alberghiera termale)	1.536,50 mq
Altezza massima per ampliamenti e nuovi edifici	21,00 mt
Superficie a parcheggio di progetto ad uso servizi sanitari privati e/o ad uso pubblico	mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento

R.G.49/2024 R.Es. – G.E. Dr.G. G. Amenduni

16

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

16. FORMAZIONE DEL LOTTO

**BENE NEL COMUNE DI TEOLO – VIA SAN DANIELE N.8 – FG. 12 PART. 905
SUBB. 2-3-4**

La procedura tratta la piena ed intera proprietà in ditta a
per la **QUOTA 1/1**, trattasi di:

- **albergo/pensione** identificato su N.C.E.U. al Fg. 12, mappale 905 **sub. 3** del Comune di Teolo (PD);
- **opificio** (cabina elettrica) identificato su N.C.E.U. al Fg. 12, mappale 905 **sub. 2** del Comune di Teolo (PD);
- **BCNC** (giardino/parco) identificato su N.C.E.U. al Fg. 12, mappale 905 **sub. 4** del Comune di Teolo (PD);
- **EU** identificato su N.C.T.R. al Fg. 12, mappale 905 del Comune di Teolo (PD);

17. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non redatto.

18. METODI DI STIMA DEL COMPLESSO ALBERGHIERO

Considerato che il metodo diretto comparativo pare poco efficace da applicarsi sia per la totale assenza di strutture alberghiere in attività nel territorio di Teolo vuoi per la difficoltà nella definizione di adeguati parametri di comparazione da applicarsi nel settore specifico di stima cui definire una valutazione di rapporto quantomeno proporzionale, ne consegue che l'unico metodo corretto da applicarsi per la definizione del valore di mercato dell'albergo sia il metodo di determinazione del valore deprezzato della struttura rispetto al nuovo.

Si procederà dunque alla determinazione del valore dell'attuale struttura alberghiera nelle attuali condizioni di conservazione operando sul valore "a nuovo" la detrazione del deprezzamento dovuto alla vetustà del compendio.

R.G.49/2024 R.Es. – G.E. Dr.G. G. Amenduni

17

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STRUTTURA A NUOVO: Procedimento sintetico comparativo, stima a camera

Il complesso immobiliare utilizzato ad albergo, nelle attuali condizioni necessita di una totale ristrutturazione per poter essere immesso sul mercato. Lo stato manutentivo del complesso risulta scarso anche per le condizioni manutentive e conservative interne. Considereremo una vetustà di 50 anni.

In relazione al procedimento estimativo prescelto – parametro “a camera” – calcoliamo il valore finale della struttura nelle condizioni di valore “a nuovo” e da tale valore detrarremo il deprezzamento connesso alla vetustà dalla data di ultimo utilizzo in efficienza.

Sulla base dei dati economici espressi nelle rilevazioni di mercato si ottiene che per strutture di tipo ricettivo, aventi caratteristiche similari il “costo di costruzione” per un albergo a tre stelle può variare da € 70.000 a € 100.000 circa per camera (oneri finanziari ed utile esclusi).

Adottiamo il valore di € 100.000 a camera avremo:

n. camere n.120 x 100.000 €/camera = € 12.000.000,00

Gestione manageriale dell'operazione: 8% del costo

$0,08 \times 12.000.000 = € 960.000,00$

Utile dell'imprenditore 15% del costo totale

$€ (12.000.000 + 960.000) \times 0,15 = € 1.944.000,00$

Totale parziale

$(12.000.000 + 960.000 + 1.944.000) = € 14.904.000,00$

Valore dell'area

Al sopradetto valore si somma il valore dell'area che si individua pari al 20% del costruito. Si ottiene:

$€ 14.904.000,00 \times 0,20 = € 2.980.800,00$

Valore totale dell'edificio alberghiero ad edificazione avvenuta (valore finale)

Per cui il valore della struttura alberghiera “a nuovo” risulta:

$€ (14.904.000,00 + 2.980.800,00) = € 17.884.800,00$

R.G.49/2024 R.Es. – G.E. Dr.G. G. Amenduni

18

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO

Si procede con il metodo della scomposizione, ossia si individuano le tre categorie di opere che vanno nel loro insieme a comporre l'immobile nella sua funzione in termini percentuali:

categoria opere	Incidenza %
Strutture	35%
Finiture e completamenti	35%
Impianti civili	30%

Per tenere conto della diminuzione del valore dovuto alla vetustà ed allo stato manutentivo, viene utilizzata assai spesso la formula del deprezzamento elaborata dall'U.E.C.C. per gli edifici non residenziali e riportata dalle più accreditate fonti in materia.

La formula viene temperata con le risultanze del metodo di calcolo di deprezzamento detto della "scomposizione", in uso nei paesi anglosassoni e generalmente corrisponde alle condizioni di mercato, in quanto si adatta a quasi tutte le tipologie degli immobili di tipo produttivo e terziario:

$$D = (A + 20)^2 / 140 - 2,86$$

Un immobile, tuttavia, è costituito da diverse opere edilizie ed impiantistiche, per cui il deprezzamento scaturente dalla formula precedente deve far riferimento al deprezzamento parziale corrispondente a ciascuna categoria di opere di cui è composto l'edificio.

Per scomporre in opportuni classi le opere edili ed impiantistiche di un edificio, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della categoria sull'intera opera si utilizza, come precedentemente anticipato, il procedimento della "scomposizione".

Per cui la formula diventa, per ciascuna categoria di opere:

$$D_i = (A_i + 20)^2 / 140 - 2,86$$

Dove A_i = età della categoria i -esima in rapporto alla sua vita utile

$$D_{\text{strutture}} = (50 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 32,14\%$$

$$D_{\text{finiture}} = (50 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 32,14\%$$

$$D_{\text{impianti}} = (50 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 32,14\%$$

R.G.49/2024 R.Es. - G.E. Dr.G. G. Amenduni

19

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Considerato il valore di ricostruzione a nuovo pari ad € 21.461.760,00 il deprezzamento per ciascuna categorie di opere risulta pari a:

Strutture € 17.884.800,00 x 33%= € 5.901.984,00

Finiture € 17.884.800,00 x 33%= € 5.901.984,00

Impianti € 17.884.800,00 x 33%= € 5.901.984,00

Si calcola la percentuale di deprezzamento relativa, ottenendo il valore di deprezzamento decondo la seguente formula:

Strutture € 5.901.984,00 x (1- 33%)= € 3.954.329,28 (A)

Finiture € 5.901.984,00 x (1- 33%)= € 3.954.329,28 (B)

Impianti € 5.901.984,00 x (1- 33%)= € 3.954.329,28 (C)

Totale deprezzamento pari ad € 11.862.987,84 derivante dalla somma dei valori (A+B+C).

Il valore dell'immobile calcolato con il costo di ricostruzione e successivo deprezzamento per vetustà risulta pari ad € 6.021.812,16 valore arrotondato a € **6.000.800,00** (diconsi Euro seimilioniottocentomila,00).

19.CONCLUSIONE

LOTTO UNICO costituito da complesso alberghiero con pertinenze e spazi comuni identificati al Catasto fabbricati del Comune di Teolo :

- **albergo/pensione** identificato su N.C.E.U. al Fg. 12, mappale 905 **sub. 3** del Comune di Teolo (PD);
- **opificio** (cabina elettrica) identificato su N.C.E.U. al Fg. 12, mappale 905 **sub. 2** del Comune di Teolo (PD);
- **BCNC** (giardino/parco) identificato su N.C.E.U. al Fg. 12, mappale 905 **sub. 4** del Comune di Teolo (PD);
- **EU** identificato su N.C.T.R. al Fg. 12, mappale 905 del Comune di Teolo (PD);

Secondo il metodo di stima applicato si valuta in Euro 6.000.800,00 (diconsi Euro seimilioniottocentomila,00).

R.G.49/2024 R.Es. – G.E. Dr.G. G. Amenduni

20

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

A tale cifra dovranno essere sottratti i seguenti importi o l'importo del contributo perequativo definito nell'accordo Pubblico-Privato, descritto al capitolo 11) oltre che un costo di smaltimento dei rifiuti che ad oggi invadono gli spazi interni ed esterni del complesso immobiliare compresa la pulizia dell'area verde:

contributo perequativo definito nell'accordo Pubblico-Privato	€ 300.000.000,00
costo di smaltimento dei rifiuti	€ 500.000.000,00
TOTALE A SOTTRARSI	€ 800.000.000,00

La stima delle unità oggetto di perizia si stima pari ad € **5.200.800,00** (diconsi Euro cinquemilioniduecentomilaottocento,00).

Il sottoscritto esperto, quale tecnico incaricato, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione in merito, dimette la presente Relazione.

Con osservanza.

Cadoneghe il 5/11/2024

Ing. Crivellari Roberta

Alla presente Relazione di Stima si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1	Relazione fotografica
Allegato 2	Documentazione catastale
Allegato 3	Documentazione comunale
Allegato 4	Ispezione ipotecaria
Allegato 5	Atti di Provenienza

Esclusivamente per la Cancelleria del Tribunale:

Allegato A	Dichiarazione di invio alle parti CD con file perizia e allegati
------------	---

R.G.49/2024 R.Es. – G.E. Dr.G. G. Amenduni

21

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Indice generale

1. INCARICO – GIURAMENTO -QUESITO.....	1
2. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 c.p.c. (punto A del Quesito).....	3
3. COMUNICAZIONE AL DEBITORE E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI (punto A-1 del Quesito).....	3
4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI (punto A-2 del Quesito).....	3
5. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (punto A2.a del Quesito).....	5
6. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANE CATASTALI (punto A2.b del Quesito).....	7
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI (punto A2.c del Quesito).....	10
8. REGIME PATRIMONIALE TRA I CONIUGI, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (punto A2.d del Quesito).....	10
9. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	10
10. VINCOLI ED ONERI SUI BENI PIGNORATI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE (risposta al punto A2.e del Quesito).....	11
11. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE (punti A2.f del Quesito).....	13
12. DIRITTI DI COMPROPRIETA' DEL BENE (punti 3.g del Quesito).....	15
13. OPERE ABUSIVE E PROCEDIMENTO DI SANATORIA (punto A2.h del Quesito).....	15
14. SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE (punto A2.i del Quesito).....	16
15. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI (punto A2.i del Quesito).....	16
16. FORMAZIONE DEL LOTTO.....	17
BENE NEL COMUNE DI TEOLO – VIA SAN DANIELE N.8 – FG. 12 PART. 905 SUBB. 2-3-4	17
17. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	17
18. METODI DI STIMA DEL COMPLESSO ALBERGHIERO.....	17
19. CONCLUSIONE.....	20

R.G.49/2024 R.Es. – G.E. Dr.G. G. Amenduni

22

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu