

**TRIBUNALE DI PADOVA**  
Prima sezione civile - Esecuzioni immobiliari  
**Giudice dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

Procedura esecutiva

**170/23 R.G. Es.**

contro

PERIZIA DI STIMA

esperto per la valutazione di stima  
Arch. Andrea Dondi Pinton  
con studio in via Settima Strada, 7 - 35129 Padova  
tel 049 8766132 fax 0498776994  
e-mail [andrea.dondi@9hstudio.it](mailto:andrea.dondi@9hstudio.it)



*Procedura esecutiva n° 170/23*

PAGINA VUOTA



|   |           |
|---|-----------|
| <b>PREMESSA</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI</b> .....   | <b>6</b>  |
| 1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c.....  | 6         |
| 1.b Titoli di provenienza .....   | 7         |
| 1.c Inizio operazioni peritali .....  | 7         |
| <b>2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI</b> .....   | <b>7</b>  |
| 2.a Identificazione catastale e confini .....   | 8         |
| • Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita .....             | 8         |
| • Attuali risultanze catastali.....   | 12        |
| • Confini .....   | 12        |
| 2.b Corrispondenza identificativi catastali.....  | 12        |
| • Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali | 12        |
| • Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento .....                      | 13        |
| 2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.....   | 13        |
| • Proprietà dei beni .....  | 13        |
| • Altri diritti reali.....  | 13        |
| • Rapporti di locazione .....   | 13        |
| • Suddivisione in lotti di vendita.....   | 14        |
| 2.d Formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente .....                       | 14        |
| 2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione.....                  | 14        |
| • Iscrizioni contro.....  | 14        |
| • Trascrizioni contro .....   | 16        |
| 2.f Conformità urbanistica ed autorizzativa .....   | 16        |
| • Destinazione urbanistica dell'area.....   | 16        |
| • Titoli abilitativi reperiti.....  | 16        |
| • Agibilità .....   | 19        |
| • Collaudi statici.....   | 19        |
| • Concessione per l'utilizzo delle acque termali.....   | 19        |
| • Rispetto delle normative antincendio .....  | 19        |
| 2.g Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione.....                         | 20        |
| 2.h Difformità urbanistiche - possibilità di legittimazione e di regolarizzazione catastale.....  | 21        |
| 2.i Spese condominiali.....   | 23        |
| <b>3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO</b> .....  | <b>24</b> |
| • Contesto urbano .....   | 24        |
| • Descrizione del complesso alberghiero .....   | 24        |
| • Composizione e dati metrici principali arrotondati .....  | 26        |
| • Distribuzione interna .....   | 26        |
| • Caratteristiche energetiche .....   | 29        |
| <b>4. STIMA DEGLI IMMOBILI</b> .....  | <b>29</b> |
| 4.a Criteri di stima adottati.....  | 29        |
| 4.b Stima valore dell'immobile con criterio della Capitalizzazione del reddito: .....             | 30        |
| 4.c Stima valore dell'immobile con criterio del Costo di riproduzione deprezzato: .....           | 33        |
| 4.d Conclusioni sul valore di stima .....   | 37        |



*Procedura esecutiva n° 170/23*

PAGINA VUOTA



**PREMESSA**

Con comunicazione del 25.07.2023, il Giudice dell'Esecuzione, dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, formalmente nominava il sottoscritto arch. Andrea Dondi Pinton, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nell'**esecuzione immobiliare n° 170/23** R.G. Es., promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ e lo invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento. In data 27.07.2023 il sottoscritto ha effettuato deposito telematico del verbale di giuramento presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

*(allegato 'A' - Quesito)*

**Individuazione sommaria dei beni oggetto di esecuzione**

**(come desunto da ATTO DI PIGNORAMENTO e ISTANZA DI VENDITA):**

**Identificativi catastali:** Catasto fabbricati - Comune di Abano Terme PD  
**Fig. 18 - mapp. 1260 sub. 2 gr mapp. 1795 sub. 2** - D/2 - via V. Flacco  
Catasto fabbricati - Comune di Abano Terme PD  
**Fig. 18 - mapp. 1795 - sub. 3** - F/1 - cons: 613 mq - via V. Flacco  
Catasto terreni - Comune di Abano Terme PD  
**Fig. 18 - mapp. 1795** - Ente urbano - cons: 41 are 11 ca

**Diritto in esecuzione:** **proprietà per 1\1**

**Ubicazione:** Abano Terme PD, via Valerio Flacco n. 70

**Qualità del bene:** Piena proprietà di Hotel termale a 3 stelle denominato "Hotel Eden", sviluppato su sei piani fuori terra, dotato di 62 camere, con sale da pranzo e cucina, reparto cure termali attrezzato per fangoterapia, reparto benessere attrezzato con servizi estetici, sauna, grotta termale, piscina coperta e scoperta tra loro collegate e parco acquatico.

Si segnala sin d'ora che alcune parti della struttura, significativamente utilizzate, sono di proprietà di terzi e non sono ricomprese tra i beni venduti



**Riepilogo attività peritale svolta:**

- in data 27.07.2023: • Deposito telematico del verbale di giuramento, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;
- periodo successivo: • Acquisizione del **titolo di provenienza degli immobili** oggetto di esecuzione presso l'Archivio Notarile distrettuale di Padova:
- Atto di costituzione di società (n. 1)
  - Verbale di assemblea straordinaria (n. 1)
- Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali:
- visure per immobili - estratto di mappa - planimetrie catastali
- **Verifica completezza documentazione** depositata **ex art. 567 c.p.c.**;
- periodo successivo: • Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Abano Terme** per le seguenti operazioni: ricerca delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti, visione e disamina dettagliata di tutti i fascicoli cartacei prodotti dall'ufficio e contestuale domanda di riproduzione della documentazione utile ai fini delle verifiche richieste;
- Indagine presso il **Comando dei Vigili del Fuoco di Padova**, per la ricerca di pratiche di prevenzione incendi relative al fabbricato in oggetto, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti e contestuale domanda di riproduzione della documentazione necessaria ai fini delle verifiche richieste;
- in data 10.11.2023 ed in data 18.12.2023: • Formale **inizio delle operazioni peritali** effettuando due sopralluoghi presso gli immobili oggetto di esecuzione con ricognizione puntuale esterna ed interna di ogni parte della struttura alla presenza dell'ing. dipendente dell'ufficio amministrativo dell'Hotel;
- periodo successivo: • Indagine presso Agenzia del Territorio per **rinnovo risultanze catastali ed ipotecarie** della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;
  - **Indagine di mercato ed elaborazione della relazione peritale**;
  - **Conclusione operazioni peritali** e deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.;

**1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI****1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c**

Il creditore ha depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovvero sia Certificazione Notarile redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitranò, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, relativo ai soggetti intestatari per gli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 26.06.2023.

**Detta documentazione risulta completa.**



## 1.b Titoli di provenienza

Lo scrivente ha reperito il seguente titolo di provenienza degli immobili:

- **Atto di Costituzione di Società per Azioni**, redatto dal notaio Riccardo Mezzetti, all'epoca iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 23.11.1978, rep.n. 4126 racc. 1499, registrato a Padova il 05.12.1978 al n. 12462 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 06.12.1978 ai nn. 20220/16106; costituzione società per azioni e conferimento nella società dei beni immobili in oggetto.
- **Verbale di assemblea straordinaria**, redatto dal Notaio Riccardo Mezzetti, all'epoca iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 12.12.1983, rep.n. 16377 racc. 4501, registrato a Padova il 16.12.1983 al n. 14907 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 26.04.2002 ai nn. 16174/11380; trasformazione della società per azioni nella attuale società a responsabilità limitata.

In virtù dei succitati atti **l'attuale società è divenuta titolare della piena proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione. (allegato 'B' - Titolo di provenienza)**

## 1.c Inizio operazioni peritali

E' stata data comunicazione alla ditta debitrice, tramite PEC Posta elettronica certificata inviata il giorno 02.08.2023, dell'inizio operazioni peritali prevedendo sopralluogo presso gli immobili secondo le modalità comunicate al debitore dal Custode nominato. Sono stati effettuati due sopralluoghi, il primo il giorno 10.11.2023 dando inizio alle operazioni operabili con una ricognizione generale dei luoghi ed in particolare della situazione catastale nell'attesa di ricevere la documentazione urbanistica da parte dell'Ufficio Tecnico di Abano; il secondo sopralluogo è stato effettuato il giorno 18.12.2023, dopo aver ricevuto tutta la documentazione richiesta all'Ufficio tecnico e necessaria per la verifica della conformità urbanistica ispezionando in modo sistematico tutte le parti interne ed esterne della struttura; entrambi i sopralluoghi sono stati effettuati alla presenza dell'ing. dipendente dell'ufficio amministrativo dell'Hotel da lungo tempo e a conoscenza di ogni aspetto funzionale e tecnico della struttura.

## 2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI

I beni in oggetto sono costituiti dalla piena proprietà di un Hotel termale di categoria 3 stelle denominato "Hotel Eden", sviluppato su sei piani fuori terra, dotato di 62 camere, di sale da pranzo e cucina, di reparto cure termali attrezzato per fangoterapia aperto anche a utenti esterni in regime di convenzione sanitaria, di reparto benessere dotato di servizi estetici, sauna, grotta termale, piscina coperta e scoperta tra loro collegate e parco esterno attrezzato.

Gli immobili sono ubicati ad Abano Terme PD, via Valerio Flacco n. 70.

Si segnala sin d'ora che alcune parti comprese all'interno della struttura alberghiera, attualmente significative per l'attività dal punto di vista funzionale, sono porzioni catastalmente autonome di proprietà di terzi e non sono ricomprese tra i beni venduti. Si tratta in particolare di due porzioni al piano terra comprendenti parti coperte e scoperte in cui si trovano dei locali a magazzino e parte dell'area cure e benessere compresa la zona idromassaggio e una delle vasche di prelievo dei fanghi, nonché di porzioni al piano primo comprendenti parti coperte e a terrazzo in cui si trovano la zona cucina e , a sud, quella che dovrebbe essere l'uscita su un lastrico solare collegato con scale esterne al parco attrezzato.



## 2.a Identificazione catastale e confini

- **Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita**

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Identificativi catastali:</b> | <u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Abano Terme PD<br><b>Fig. 18 - mapp. 1260 sub. 2 gr mapp. 1795 sub. 2</b> - D/2 - via V. Flacco |
|                                  | <u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Abano Terme PD<br><b>Fig. 18 - mapp. 1795 - sub. 3</b> - F/1 - cons: 613 mq - via V. Flacco     |
|                                  | <u>Catasto terreni</u> - Comune di Abano Terme PD<br><b>Fig. 18 - mapp. 1795</b> - Ente urbano - cons: 41 are 11 ca                   |
| <b>Diritto colpito</b>           | <b>Proprietà per 1\1</b>  |

Come già anticipato, si segnala che l'Hotel oggetto della presente stima (mapp. 1260 sub. 2 gr mapp. 1795 sub. 2) è realizzato in diretta continuità e in parziale promiscuità con porzioni di fabbrica catastalmente autonome di altra proprietà, in conseguenza di una iniziale situazione di proprietà unica che si è poi smembrata nei decenni successivi mantenendo tuttavia una parte di gestione comune tanto che diverse pratiche edilizie sono presentate assieme tra proprietari diversi e che le planimetrie catastali dei vari mappali, di diversa proprietà ma tra loro interdipendenti, rappresentano l'insieme dei diversi mappali tra loro collegati.

Nella fattispecie la struttura dell'Hotel confina a nord-est con il complesso alberghiero denominato ' ' (mapp. 1796 - 1636 - 1637), estraneo alla presente esecuzione ma con cui attualmente condivide alcune funzioni, spazi interni e esterni ed attività, in particolare l'Hotel Eden utilizza come fossero suoi i mappali 1636 e 1637 dove si trovano al piano terra dei locali magazzino e una cella frigo e al piano primo parte della zona cucina dell'Hotel.

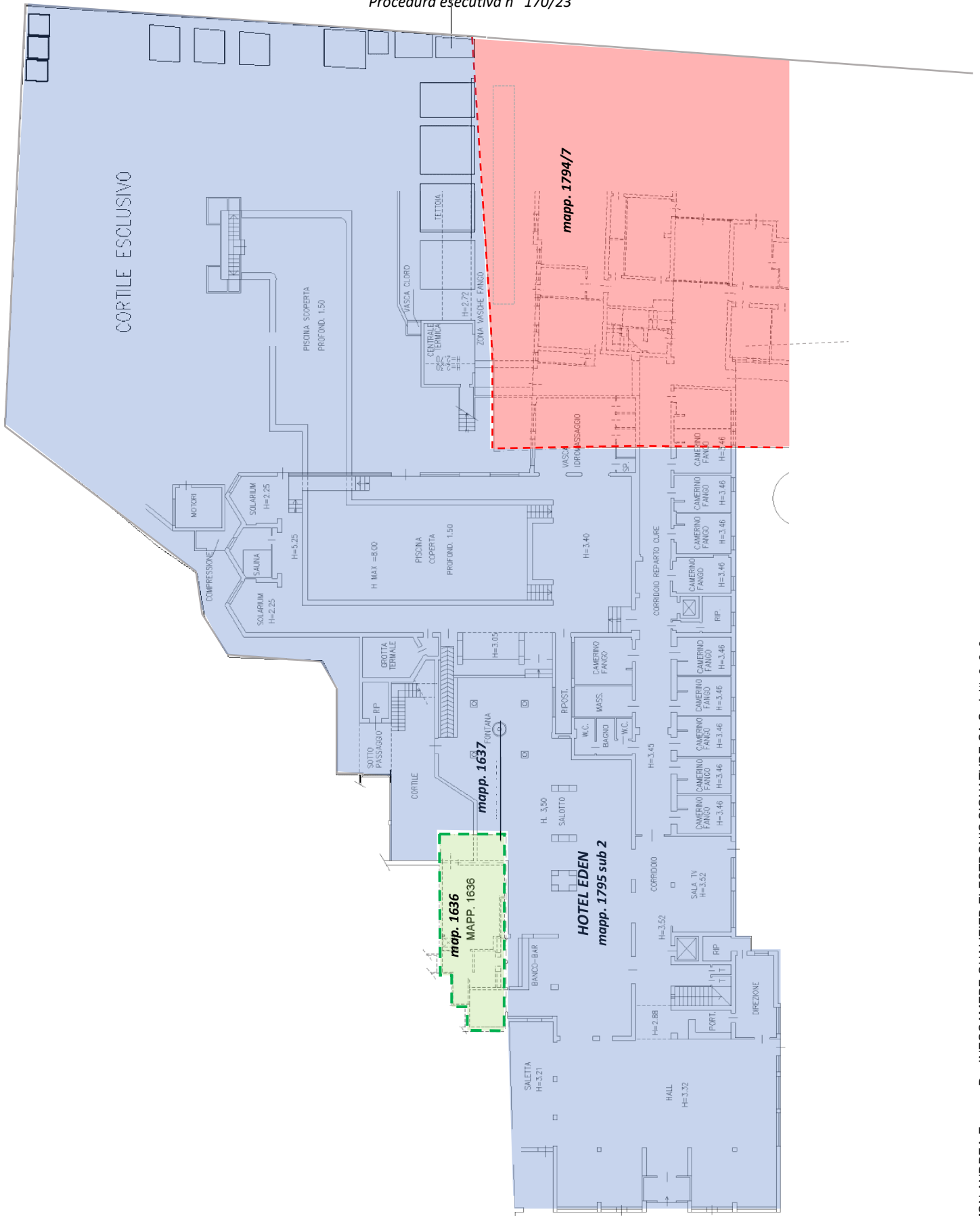
Situazione simile si presenta anche a sud ovest, dove la struttura dell'Hotel Eden comunica con un fabbricato di altra proprietà (mapp. 1794) originariamente gestito come dependance dell'Hotel e di cui ad oggi l'hotel Eden utilizza molti spazi come fossero sui in particolare al piano terra, al piano primo esiste già una separazione in cartongesso che però non coincide con il limite di proprietà in quanto preclude l'utilizzo di due camere dell'Hotel Eden che rimangono accessibili solo attraverso l'edificio a residence di altra proprietà.

Per maggiore chiarezza si inserisce di seguito una ricostruzione grafica della situazione catastale complessiva del piano terra e del piano primo.





Procedura esecutiva n° 170/23

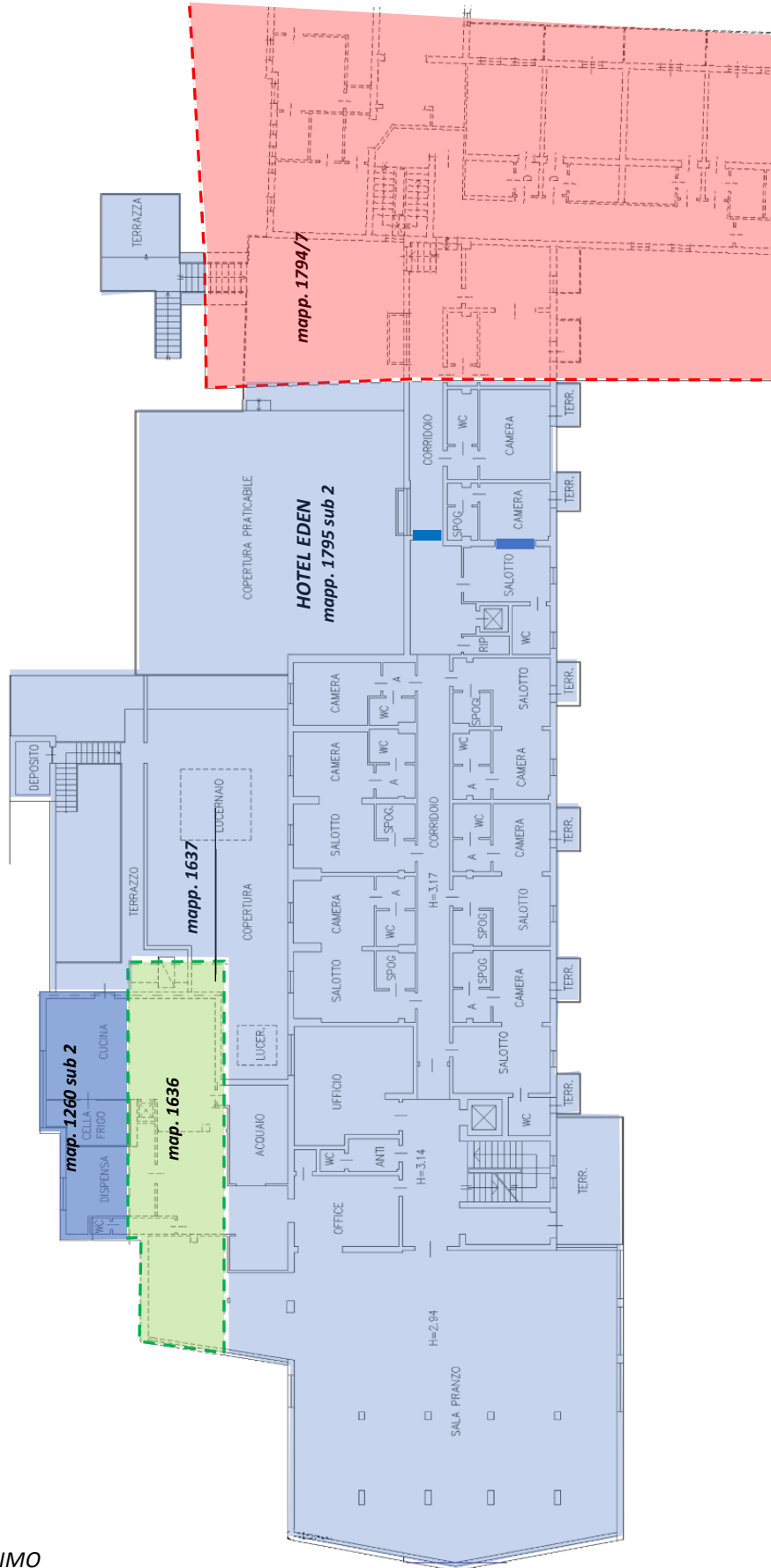


PIANTA PIANO TERRA

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni  
Perito: arch. Andrea Dondi Pinton  
9 di 38



Procedura esecutiva n° 170/23



PIANTA PIANO PRIMO

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni  
Perito: arch. Andrea Dondi Pinton  
10 di 38



La planimetria catastale dei mappali oggetto di esecuzione, mapp. 1795 sub 2 graffato 1260 sub 2 rappresentati a linea continua, raffigura anche le particelle di altra proprietà realizzate in continuità funzionale con quelle in oggetto : tali mappali sono rappresentati con linea tratteggiata (si veda la planimetria di catasto non modificata nell'Allegato C)

La porzione evidenziata in **AZZURRO** corrisponde agli immobili in esecuzione, mapp. 1795 sub 2 e mapp 1260 sub 2 tra loro graffati.

La porzione evidenziata in **VERDE** corrisponde ai mapp. 1636 e 1637 di altra proprietà ed estranei all' esecuzione. Le linee tratteggiate in **VERDE** evidenziano i confini catastali con la proprietà estranea in punti dove le proprietà sono complementari senza nessuna attuale separazione fisica o solo parziale.

Di fatto allo stato attuale l'Hotel Eden utilizza in modo esclusivo alcuni locali o porzioni che ricadono oltre la "line verde" all'interno dei mappali estranei, in particolare al piano terra l'Hotel Eden utilizza alcuni locali (o porzioni) di servizio adibiti a dispensa, cella frigorifero e simili che ricadono all'interno dei mapp. estranei 1636 e 1637 e al piano primo in corrispondenza dell'attuale "zona cucina" l'Hotel usa indistintamente ed in via esclusiva sia le parti di sua proprietà sia quelle corrispondenti ai mapp. 1636 e 1637: attualmente i vari locali che si trovano in questa parte dell'edificio sono tra loro comunicanti e formano insieme tra loro l'ampia zona cucina dell'Hotel Eden con i suoi diversi reparti funzionali senza soluzione di continuità tra quelli di proprietà e quelli di altra proprietà.

La porzione evidenziata in **ROSSO** corrisponde al mapp. 1794 sub 7 di altra proprietà ed estraneo all' esecuzione (struttura a residence). Le linee tratteggiate in **ROSSO** evidenziano i confini catastali con la proprietà estranea in punti dove, anche in questo caso, le proprietà appaiono complementari senza nessuna attuale separazione fisica o solo parziale.

Di fatto allo stato attuale l'Hotel Eden utilizza in modo esclusivo alcuni locali o porzioni che ricadono oltre la "line rossa" all'interno dei mappali estranei, in particolare al piano terra l'Hotel Eden utilizza alcuni locali (o porzioni) adibiti a sala con vasca idromassaggio, uno stanzino dedicato alle cure con i fanghi, alcuni locali utilizzati come infermeria o locali comunque al servizio del reparto cure che ricadono all'interno del mapp. estraneo 1794 sub 7, come pure una porzione di area scoperta all'esterno dove si trova una delle vasche di prelievo fanghi. Al piano primo in realtà sono state erette delle pareti divisorie che precludono l'accesso non solo alla porzione estranea ma anche a due camere che fanno parte dell'albergo e che attualmente vengono utilizzate dalla struttura a residence. Nei vari progetti risulta l'Hotel dovrebbe avere un punto di uscita verso l'esterno sul lastrico solare (quasi interamente di altra proprietà) collegato ad una scala esterna (questa di proprietà) che porta a giardino attrezzato con la piscina esterna dell'Hotel. Di fatto questa uscita non è comunque utilizzabile.

La porzione evidenziata in **AZZURRO SCURO** al piano primo corrisponde ad una limitata porzione dell'immobile in esecuzione attualmente accessibile solo attraverso locali di altra proprietà e che potrà comunque essere ricollegata dall'esterno con la restante parte in esecuzione rendendola accessibile.

Con adeguate opere edili è possibile creare pareti divisorie interne e recinzioni esterne in modo da eliminare la attuale condivisione e separare definitivamente i mappali dell'Hotel rispetto ai mappali estranei. Naturalmente sarà poi necessario riorganizzare parte del layout dell'albergo per ricavare nuovi spazi per la cucina e l'area benessere e la capacità di emungimento dei fanghi risulterà ridotta circa di un terzo.



- **Attuali risultanze catastali**

**Hotel - scoperto attrezzato a sud – scoperto di servizio a ovest**

Catasto Fabbricati - Comune di Abano Terme (PD)

**Fg. 18 - part. 1260 sub. 2 - part. 1795 sub. 2** - cat. D/2 - rendita € 59.000,00 - via V.Flacco 70

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/01/2018 Pratica n. PD0018674 in atti dal 30/01/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9623.1/2018);

- Immobili intestati a:

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 12/12/1983 Pubblico ufficiale MEZZETTI RICCARDO Sede ABANO TERME (PD) Repertorio n. 16377 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 11380.1/2002 Reparto PI di PADOVA in atti dal 24/10/2002;

**Scoperto di accesso fronte strada a nord**

Catasto Fabbricati - Comune di Abano Terme (PD)

**Fg. 18 - part. 1795 - sub. 3** - cat. F/1 - cons. 613 mq - via V.Flacco 70 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE del 07/10/2014 Pratica n. PD0229419 in atti dal 07/10/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 174400.1/2014);

- Immobili intestati a:

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 12/12/1983 Pubblico ufficiale MEZZETTI RICCARDO Sede ABANO TERME (PD) Repertorio n. 16377 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 11380.1/2002 Reparto PI di PADOVA in atti dal 24/10/2002;

**il fabbricato sorge su area così censita:**

Catasto Terreni - Comune di Abano Terme (PD)

**Fg. 18 - part. 1795** - ENTE URBANO - sup. 41 are 11 ca

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/06/2010 Pratica n. PD0171136 in atti dal 18/06/2010 (n.11231.1/2010);

- **Confini**

**Confini del lotto (C.T. fg. 18 part. 1795-1260-1795):**

nord: via Valerio Flacco (strada pubblica) - part. 1796 (lotto edificato di altra proprietà)  
 sud: via Gerolamo Cardano (strada pubblica) - part. 1794 (lotto edificato di altra proprietà)  
 ovest: part. 1789-1790 (lotti edificati di altra proprietà)  
 est: part. 1796-1636-1637 (lotti edificati di altra proprietà)

**Si provvede ad allegare le visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali**, rilasciati dal servizio telematico dell'Ufficio provinciale di Padova dell'Agenzia del Territorio.

(la documentazione catastale forma l' **Allegato C**)

## 2.b Corrispondenza identificativi catastali

- **Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali**

Relativamente ai dati identificativi sopra indicati si può confermare la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.



- **Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento**

Relativamente alla regolarità catastale degli immobili in oggetto si rileva che la planimetria catastale **presenta alcune difformità rispetto all'ultimo stato assentito ed allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo**, in particolare in riferimento ad alcune suddivisioni interne e alla configurazione del piano quinto. In considerazione della necessità di separare fisicamente gli immobili in oggetto dalle unità immobiliari di terzi e di provvedere al ripristino o alla legittimazione di alcune difformità urbanistiche, che verranno adeguatamente approfondite nel successivo paragrafo - *Conformità urbanistica*, si prevede che sarà **necessario un aggiornamento catastale complessivo** che tenga conto di tutti questi aspetti in una volta che saranno definiti.

(le visure, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali formano l'**allegato 'C'**)

## **2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei**

- **Proprietà dei beni**

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastali effettuate ed al titolo di provenienza reperito, di cui al precedente paragrafo 1.2, i beni oggetto del presente procedimento risultano così intestati:

- **Altri diritti reali**

Dalle indagini esperite non risultano ulteriori diritti a favore di terzi, fatto salvo quanto già indicato e meglio specificato in relazione alla situazione di promiscuità di fatto con l'unità ad ufficio contigua con cui condivide accesso e impianti e dalla quale non è fisicamente separata.

- **Rapporti di locazione**

Gli immobili risultano occupati in virtù di "**Contratto di locazione immobile adibito ad attività alberghiera**", stipulato in data 27.07.2021 tra la società (locatrice) e la società

(locataria), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 019270 serie 3T in data 12.11.2021. **Il canone di locazione prevede € 12.000 annui, pari a € 1.000 mensili, la durata del contratto è di 9 anni con decorrenza dal 01.08.2021 e scadenza al 31.07.2030, "con rinnovo tacito"** per ulteriori 9 anni ovvero fino al 31.07.2039.

Premesso che il mercato degli affitti del Comune di Abano Terme e dei Comuni limitrofi non propone immobili di questa tipologia in locazione, in quanto normalmente è la proprietà delle strutture a gestire anche l'attività alberghiera, e che quindi non è stato possibile parametrare il canone di locazione in oggetto con riferimenti a canoni di locazioni correnti, anche senza una specifica comparazione si può ritenere che il canone di locazione in atto sia oggettivamente irrisorio e incongruo, il canone in atto è assimilabile, anche in base alle quotazioni OMI dell'Agenzia delle entrate, a quello di un appartamento di medie dimensioni e non si può quindi ritenere applicabile ad una struttura alberghiera termale di questa entità.

L'attuale contratto di locazione peraltro annulla e sostituisce un precedente contratto del 2018, tra le medesime parti, che prevedeva un canone annuo € 36.000 annui, pari a € 3.000 mensili, che già si ritiene fosse quasi irrisorio ma comunque era tre volte quello attuale.



Il canone di locazione non appare congruo e si ritiene che possa plausibilmente essere considerato **“inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni”**, parametro indicato dall’art. 2923 cc. come riferimento per l’opponibilità del contratto ad eventuale aggiudicatario. Il sottoscritto, per quanto di sua competenza, ritiene che il suindicato contratto risulti **non opponibile alla procedura di vendita**, pertanto, a parere dello scrivente, le attuali circostanze di occupazione dell’immobile possano considerarsi ininfluenti ai fini della valutazione di stima.

Per completezza si specifica inoltre che l’attività alberghiera risulta inoltre oggetto di **“Contratto di affitto di ramo d’azienda”**, con atto a modifica stipulato in data 09.11.2021 dal Notaio Luca Gianpiero di Abano Terme, rep.n. 25861 racc. 16482, registrato a Padova il 12.11.2021 al n. 46211 serie 1T, tra la società \_\_\_\_\_ e la società \_\_\_\_\_ Il canone di locazione prevede € 12.000 annui, pari a € 1.000 mensili.

- **Suddivisione in lotti di vendita**

In considerazione della natura e consistenza dei beni pignorati, si prevede unicamente la vendita in un **UNICO LOTTO**. Il lotto si intende comprendere tutti i diritti accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche in relazione ad eventuali reti tecnologiche esistenti.

## **2.d Formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell’acquirente**

La scrivente non ha riscontrato la sussistenza, a carico dei beni pignorati, di ulteriori gravami non suscettibili di cancellazione; **non risultano, dai pubblici registri trascrizioni relative ad ulteriori vincoli ed oneri che possano rimanere a carico dei beni o dell’acquirente**, in particolare non risultano:

## **2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione**

Sono state rinnovate, relativamente agli immobili in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, e alla data del 19.01.2024 le stesse **risultano invariate**.

(**All. ‘C’ - Documentazione catastale e All. ‘G’ - Ispezione Ipotecaria**).

## **Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- **Iscrizioni contro**

1) **Iscrizione ai nn. 22358 R.G. / 4034 R.P. del 30/06/2016: Ipoteca volontaria**

*Descrizione:* Atto notarile pubblico  
*Notaio:* Luca Gianpiero di Abano Terme - rep.n. 19875/11798 del 24/06/2016  
*Derivante da:* Concessione a garanzia di mutuo fondiario *Totale:* € 1.850.000,00  
*A favore:* -

relativamente all’unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1 in qualità di creditore ipotecario

*A carico:* -

**relativamente all’unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1** in qualità di debitore ipotecario

*Beni colpiti:* **Unità negoziale n. 1** - Comune di Abano Terme PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fg. 18 - part. 1260 - sub. 2 gr part. 1795 - sub. 1**  
nat: D2 Alberghi e pensioni - via Valerio Flacco n. 70;
- 2) **Catasto Terreni - Fg. 18 - part. 1795**  
nat: EU Ente urbano - cons. 41 are 11 centiare;



**Osservazioni:**

- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione;**
- **Alla iscrizione è seguita ANNOTAZIONE presentata il 22.02.2019 ai nn. 6933/1558 per Rideterminazione piano di ammortamento;**

2) **Iscrizione ai nn. 20353 R.G. / 3432 R.P. del 23/05/2019: Ipoteca volontaria**

**Descrizione:** Atto giudiziario  
**Aut. emittente:** Tribunale di Padova PD - rep.n. 1652/2019 del 28/03/2019  
**Derivante da:** Decreto ingiuntivo **Totale:** € 40.000,00

**Richiedente:****A favore:**

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

**A carico:**- **relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1****Beni colpiti:****Unità negoziale n. 1** - Comune di Abano Terme PD1) **Catasto Fabbricati - Fg. 18 - part. 1260 - sub. 2 gr part. 1795 - sub. 2**  
nat: D2 Alberghi e pensioni - via Valerio Flacco n. 70;2) **Catasto Fabbricati - Fg. 18 - part. 1795 - sub. 3**  
nat: F1 Area urbana - cons. 613 mq;**Osservazioni:**

- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione;**

3) **Iscrizione ai nn. 9973 R.G. / 1543 R.P. del 21/03/2023: Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione**

**Descrizione:** Altro atto  
**Pubbl.Ufficiale:** Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma - c.f. 13756881002  
**Derivante da:** Ruolo **Totale:** € 651.284,98

**Richiedente:****A favore:**

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

**A carico:**- **relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1****Beni colpiti:****Unità negoziale n. 1** - Comune di Abano Terme PD1) **Catasto Fabbricati - Fg. 18 - part. 1260 - sub. 2 gr part. 1795 - sub. 2**  
nat: D2 Alberghi e pensioni - via Valerio Flacco n. 70;**Osservazioni:**

- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione;**

4) **Iscrizione ai nn. 22151 R.G. / 3506 R.P. del 16/06/2023: Ipoteca giudiziale**

**Descrizione:** Atto giudiziario  
**Pubbl.Ufficiale:** Giudice di Pace di Padova PD - rep.n. 359 del 22/03/2022  
**Derivante da:** Decreto ingiuntivo **Totale:** € 9.000,00

**Richiedente:****A favore:**

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1 in qualità di creditore ipotecario

**A carico:**- **relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1**  
in qualità di debitore ipotecario**Beni colpiti:****Unità negoziale n. 1** - Comune di Abano Terme PD1) **Catasto Fabbricati - Fg. 18 - part. 1260 - sub. 2 gr part. 1795 - sub. 2**  
nat: D2 Alberghi e pensioni - via Valerio Flacco n. 70;2) **Catasto Fabbricati - Fg. 18 - part. 1795 - sub. 3**  
nat: F1 Area urbana - cons. 613 mq;



**Osservazioni:**

- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione;**

- **Trascrizioni contro**

- 1) **Trascrizione ai nn. 23423 R.G. / 16666 R.P. del 26/06/2023: Verbale di pignoramento**

*Pubblico ufficiale:* Uff.Giud. Tribunale di PD - cf: 80015080288 - rep. 2828 del 16/05/2023

*Specie:* Atto esecutivo o cautelare

*Descrizione:* Verbale di pignoramento immobili

*Richiedente:*

*A favore:*

-  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

*A carico:*

-  
**relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1**

*Beni colpiti:* **Unità negoziale n. 1** - Comune di Abano Terme PD

1) **Catasto Fabbricati - Fig. 18 - part. 1260 - sub. 2 gr part. 1795 - sub. 2**

nat: D2 Alberghi e pensioni - via Valerio Flacco n. 70;

2) **Catasto Fabbricati - Fig. 18 - part. 1795 - sub. 3**

nat: F1 Area urbana - cons. 613 mq;

3) **Catasto Terreni - Fig. 18 - part. 1795**

nat: EU Ente Urbano - cons. 41 are 11 centiare;

## 2.f Conformità urbanistica ed autorizzativa

Il sottoscritto ha effettuato accurate indagini allo scopo di verificare la conformità urbanistica e valutare la presenza di eventuali opere abusive negli immobili in oggetto. Si sono effettuate inoltre indagini presso i VVFF per verificare la regolarità nel rispetto delle norme antincendio ed è stata reperita la concessione per l'utilizzo delle acque termali.

- **Destinazione urbanistica dell'area**

Non si è ritenuto necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area su cui sorge il fabbricato, nel rispetto dell'art. 30 comma 2 del d.P.R. 380/2001 in quanto trattasi di terreni di pertinenza ad edifici censiti al N.C.E.U. e di superficie complessiva inferiore a 5.000 mq.

Si forniscono comunque le previsioni urbanistiche di Piano.

In base al Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Abano Terme, l'area in oggetto ricade in:

- Z.T.O. D3:-CH Alberghiero ricettivo;
- Aree consolidate;
- Alberghi e stabilimenti termali;

- **Titoli abilitativi reperiti**

Si è provveduto ad indagare presso gli uffici del Comune di Abano Terme, allo scopo di reperire tutte le possibili pratiche edilizie ivi conservate, comprese eventuali pratiche di condono, consultando attentamente quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ha prodotto i seguenti provvedimenti:

- **"Licenza per esecuzione di lavori edili n. 1736"**, rilasciata in data 09.03.1959, intestata al sig. \_\_\_\_\_, per la costruzione di un **"albergo e stabilimento termale"**, sul terreno allora censito al fg. 18 in via Valerio Flacco; (nuova costruzione)





- **“Licenza per esecuzione di lavori edili n. 2471”**, rilasciata in data 22.12.1966, intestata al sig. \_\_\_\_\_ per la *“modifica, ampliamento e sopraelevazione dello Stabilimento termale ‘ \_\_\_\_\_ ’”*, sul terreno allora censito al fg. 18 mapp. 33c-201-186 in via Valerio Flacco; (ampliamento e sopraelevazione)
- **“Licenza per esecuzione di lavori edili n. 28/67”**, intestata al sig. \_\_\_\_\_ per *“ampliamento e sopraelevazione parziale dello Stabilimento termale ‘ \_\_\_\_\_ ’”*, sul terreno allora censito al fg. 18 mapp. 201 in via Valerio Flacco; ; (ampliamento e sopraelevazione)
- **“Licenza per esecuzione di lavori edili n. 224/69”**, intestata al sig. \_\_\_\_\_ per *“ampliamento dello Stabilimento termale ‘ \_\_\_\_\_ ’”*, sul terreno allora censito al fg. 18 mapp. 201 in via Valerio Flacco; (ampliamento: realizzazione cucina e magazzini su area Hotel allora stessa proprietà)
- **“Licenza per esecuzione di lavori edili n. 246/71”**, rilasciata in data 14.01.1972, intestata al sig. \_\_\_\_\_, per *“costruzione di una piscina termale scoperta”*, sul terreno allora censito al fg. 18 mapp. 201 in via Valerio Flacco; (realizzazione piscina scoperta)
- **“Concessione per esecuzione di lavori edilizi n. 126/80”**, rilasciata in data 21.08.1980, prot.n. 9631, intestata al sig. \_\_\_\_\_ per *“costruzione di un fabbricato ad uso locale scambiatori-bollitori”*, sul terreno allora censito al fg. 18 mapp. 185 in via Valerio Flacco;(ampliamento: locali tecnici esterni)
- **“Concessione per esecuzione di lavori edilizi n. 158/80”**, rilasciata in data 07.02.1981, intestata al sig. \_\_\_\_\_ in qualità di amministratore unico della \_\_\_\_\_ e della \_\_\_\_\_ per *“ristrutturazione ed ampliamento - servizi per miglioramento della ricettività in uno stabilimento termale ed alberghiero”*, sull’edificio allora censito al fg. 18 mapp. 472-595-201-34-153-266-267 in via Valerio Flacco; (ristrutturazione e ampliamento : realizzazione prima parte corpo in comune tra \_\_\_\_\_ allora stessa proprietà)
- **“Concessione per esecuzione di lavori edilizi n. 52/81”**, rilasciata in data 09.09.1981, prot.n. 2448, intestata al sig. \_\_\_\_\_ in qualità di amministratore unico della \_\_\_\_\_ e della \_\_\_\_\_ per *“variante in corso d’opera - servizi per miglioramento della ricettività in uno stabilimento termale ed alberghiero”*, sull’edificio allora censito al fg. 18 mapp. 472-595-201-34-266-267 in via Valerio Flacco; (variante alla precedente)
- **“Autorizzazione n. 25/90”**, intestata alla ditta \_\_\_\_\_ per la realizzazione di una *“vasca interrata per bagnomaria”*; (realizzazione vasca su scoperto della \_\_\_\_\_ – all’epoca stessa proprietà)
- **“Concessione a sanatoria n. 2069”**, rilasciata in data 23.08.1991, prot.n. 15986/86, intestata al sig. \_\_\_\_\_ in qualità di titolare dell’Hotel Eden, per *“opere abusive su terreno ad uso stabilimento termale ed alberghiero”*, sull’edificio allora censito al fg. 18 mapp. 185-472-1260 in via Valerio Flacco; (aggiustamenti interni, tettoie, locali tecnici, attuale sala idromassaggio)
- **“Concessione a sanatoria per l’esecuzione di lavori edilizi n. 328”**, rilasciata in data 29.09.1999, prot.n. 6749/95, intestata alla ditta \_\_\_\_\_, sull’edificio allora censito al fg. 18 mapp. 472-1260 in via Valerio Flacco; (aggiustamenti interni, volumi tecnici)
- **“Concessione per l’esecuzione di lavori edilizi n. AC-00/096”**, rilasciata in data 12.03.2001, prot.n. 6878, intestata ai sig.ri \_\_\_\_\_ per soc. \_\_\_\_\_



- per \_\_\_\_\_ per “*modifiche interne ed esterne*”, sull’edificio allora censito al fg. 18 mapp. 185-472 in via Valerio Flacco; (opere interne sala idromassaggi e scale esterne zona piscina)
- “**Concessione per l’esecuzione di lavori edilizi n. AC-01/361**”, rilasciata in data 18.06.2002, prot.n. 14794, rif. prot. 27632, intestata ai sig.ri \_\_\_\_\_ per la società ‘ \_\_\_\_\_ e a \_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_, per “*ristrutturazione ed ampliamento al piano terra e in sopraelevazione di un edificio di piani 6*”, sul terreno allora censito al fg. 18 mapp. 185-472 in via Valerio Flacco. **A seguito di accertamento per interventi eseguiti in difformità alla concessione edilizia, risulta essere stata emessa una ‘Ordinanza di demolizione e di rimessa in pristino dello stato originario o autorizzato’**, disposta in data 24.08.2004. Come verrà approfondito nel paragrafo successivo, la difformità riscontrata riguarda la realizzazione di una copertura di circa 200 mq in corrispondenza della terrazza al piano quinto, che a tutt’oggi risulta ancora presente.
  - “**Concessione per l’esecuzione di lavori edilizi n. AC-02/355**”, prot.n. 10729, rif. prot. 31590/02, rilasciata in data 16.04.2003, intestata ai sig.ri \_\_\_\_\_ per la società \_\_\_\_\_ e a \_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_, per “*variante in corso d’opera alla CE AC01/361 -ristrutturazione ed ampliamento dello stabilimento termale* \_\_\_\_\_”, sul terreno allora censito al fg. 18 mapp. 185-472 in via Valerio Flacco; (variante distribuzione interna e fori finestra al piano terra, contale variante si realizzano e concludono le opere della CE 361/2001 cui seguirà domanda di agibilità parziale 174/2003)
  - “**D.I.A. Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 325/10**”, prot.n. 19991, presentata in data 24.06.2010, a nome del sig. \_\_\_\_\_ in qualità di legale rappresentante per “*denuncia inizio attività in sanatoria per modifiche interne e redistribuzione posti letto*”, sul fabbricato allora censito al fg. 18 mapp. 185-472 in via Valerio Flacco;
  - “**S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia n. 117/13**”, prot.n. 8559, presentata in data 08.03.2013, intestata al sig. \_\_\_\_\_, per “*cambio di destinazione da camere a unità abitative*”, sul fabbricato allora censito al fg. 18 mapp. 185-472 in via Valerio Flacco; (riguarda l’edificio a residenze di proprietà società \_\_\_\_\_, non appaiono opere riguardanti le parti edificate dell’Hotel Eden)
  - “**C.I.L.A. Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. 1757**”, presentata in data 26.12.2021, intestata alla società \_\_\_\_\_, per interventi di “*recupero facciate visibili da pubblica via e da altri spazi pubblici*”, sul fabbricato censito al fg. 18 mapp. 1795 in via Valerio Flacco; (riguarda l’edificio a residenze di proprietà società \_\_\_\_\_ non appaiono opere riguardanti le parti edificate dell’Hotel Eden)

**I suddetti provvedimenti legittimano la costruzione del fabbricato nel suo complesso, fatte salve le precisazioni riportate di seguito e nel successivo paragrafo “Difformità urbanistiche”.**

Si ritiene utile aggiungere che l’ufficio tecnico ha potuto reperire anche la seguente pratica edilizia:

- “**Permesso di Costruire n. PC-04/195**”, prot.n. 14238, rilasciato in data 05.05.2009, per l’esecuzione di opere in “*variante alla concessione edilizia n. AC01\361 e n. AC02\355*” e **per la regolarizzazione di alcune opere eseguite in difformità da quanto concesso**.

Questa pratica edilizia ha visto varie vicissitudini: sospensioni, proroghe, sostituzione di tecnici incaricati fino alla decisione di non procedere con l’esecuzione delle opere previste da parte del richiedente, il quale ha **formalmente comunicato all’amministrazione in data 14.01.2015 la**



**rinuncia all'esecuzione delle opere di ampliamento, pattuendo la parziale restituzione degli oneri concessori pagati e facendo definitivamente decadere il permesso ;**

• **Agibilità**

- **“Richiesta di certificato di agibilità parziale” 174/03** presentata in data 05.06.2003 a nome della signora \_\_\_\_\_ amministratore unico della Società \_\_\_\_\_ richiesta a conclusione della CE 96/2000 del 15.03.2001 e successive varianti : Concessione AC-361/0 del 18.06.02; concessione AC-355/2002 del 16.04.2003, per interventi di *“ampliamento e ristrutturazione”*, sul fabbricato allora censito al fg. 18 mapp. 185-595 in via Valerio Flacco 70; **trattasi di richiesta di agibilità parziale che coinvolge sia l'hotel Eden sia il fabbricato residenziale adiacente allora della stessa proprietà**
  
- **“Richiesta di certificato di agibilità prot.n. 37328”**, presentato in data 07.12.2010 a nome del sig. \_\_\_\_\_ e della signora \_\_\_\_\_ richiesta a conclusione della D.I.A. n. 325 del 24.06.2010, per interventi di *“modifiche interne e redistribuzione posti letto”*, sul fabbricato allora censito al fg. 18 mapp. 185-472 in via Valerio Flacco; **trattasi di richiesta di agibilità totale che coinvolge sia l'hotel Eden sia il fabbricato residenziale adiacente allora della stessa proprietà**  
**Alla richiesta è seguita dichiarazione di conclusione del procedimento amministrativo in data 05.08.2011e di maturazione del silenzio assenso a far data dal 16.07.2011.**

• **Collaudi statici**

**Licenza d'uso opere in cemento armato ai sensi art. 4 R.D. 2229/1939** , rilasciato dal Prefetto di Padova in data 13.03.1969 prot. 32217/67 a seguito certificato di collaudo redatto dall'ing. Cesare Valeri in data 06.03.1969

• **Concessione per l'utilizzo delle acque termali**

Con riferimento alla concessione per l'utilizzo delle acque termali, si è potuto reperire il seguente:

- **“Contratto di somministrazione”**, redatto in data 18.03.2020, registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova al n. 4867 serie 3 in data 17.07.2020, con il quale *“la ditta somministrante, quale titolare della concessione mineraria ‘ \_\_\_\_\_ ’ si impegna, tramite il gestore \_\_\_\_\_ a fornire l'acqua termale proveniente dal pozzo n. 2 di detta concessione alla società ‘ \_\_\_\_\_ che si impegna ad utilizzarla esclusivamente ad uso dello stabilimento termale ‘ \_\_\_\_\_”*
  
- **Rispetto delle normative antincendio**  
Sulla base di indagine svolta presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Padova, per la ricerca di pratiche di prevenzione incendi relative al fabbricato in oggetto, e sulla base dei documenti ottenuti per il tramite della ditta debitrice, è stata riscontrata la seguente situazione attuale:
  - Dagli atti del Comando dei VVFF di Padova risulta:
    1. l'attività è attualmente identificata con fascicolo n° 12214;
    2. l'attività è attualmente denunciata agli atti del Comando per un complessivo di n° 97 posti letto ;
    3. con prot. 5041 del 19.03.2015 è stata rilasciata una Valutazione Progetto a seguito dell'istanza di valutazione prot. 579 del 14.01.2015 ai sensi dell'art. 3 del DPR 151/2011; **(il**



**progetto in argomento prevede la realizzazione di scala di sicurezza esterna non ancora realizzata);**

4. l'attività ad oggi non è stata ammessa al Piano Straordinario di Adeguamento (DM 16.03.2012 ) ne ha dimostrato di essere in possesso dei requisiti minimi necessari all'ammissione al piano medesimo;
  5. è stato attivato un procedimento con comunicazione notizia di reato a norma dell'art. 347 del c.p.p. ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 del D.Lvo n° 758 del 19 dicembre 1994 a seguito delle violazioni riscontrate alla normativa antincendio in vigore, al T.U. 81/2008 e s.m.i. e del D.L.vo 139/2006 e s.m.i
- in data 11.10.2023 è stato comunicato all'Amministratore dell'attività (società affittuaria) dal Comando dei VVFF di Padova "Verbale di accertamento" prot.n. 25222 del 13.09.2023 riguardante l'Hotel Eden a seguito ispezione Ufficiale Polizia Giudiziaria e Direttore Comando VVFF di Padova, notificando le importanze carenze e inottemperanze riscontrate in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e alla normativa antincendio e disponendo precise prescrizioni e termini temporali di regolarizzazione;
  - in stessa data 11.10.2023 è stato comunicato all'Amministrazione Comunale di Abano Terme dal Comando dei VVFF di Padova l'avvenuto accertamento del 13.09.2023 presso la struttura alberghiera e l'esito dello stesso e riporta le seguenti conclusioni:  
*"l'attività in argomento risulta ad oggi:*
    - non aver dimostrato di essere in possesso dei requisiti minimi per l'ammissione al Piano Straordinario di Adeguamento previsto dal DM 16.03.2012 e s.m.i. ;
    - non aver presentato SCIA entro il termine del 30.06.2023 attestando il rispetto delle 6 delle 10 prescrizioni previste dal D.L. 198/2022 convertito dalla L. 14 del 24.02.2023 ;
    - non essere in possesso di una positiva valutazione ai fini antincendio a seguito di sopralluogo di verifica ai sensi dell'art. 4 del DPR 151 del 01.08.2011" .
  - in data 1.11.2023 l'Amministratore dell'attività (società affittuaria) ha comunicato al Comando dei VVFF di Padova di essersi attivata per l'adempimento alle prescrizioni disposte e chiedendo contestualmente proroga ai termini concessi;
  - in data 24.11.2023 è stato comunicato all'Amministratore dell'attività (società affittuaria) dal Comando dei VVFF di Padova il parziale accoglimento della domanda di proroga con disposizione nuovi termini di scadenza per gli adempimenti prescritti

La struttura deve quindi eliminare tutte le carenze riscontrate e provvedere al rinnovo della S.C.I.A. per la Conformità Antincendio, per la quale è stato concesso un termine per la regolarizzazione fissato al 08.04.2024 , che comporta la realizzazione, tra le altre cose, della scala di sicurezza esterna che andrà realizzata, diversamente da quanto sinora previsto, su area di proprietà dell'albergo senza coinvolgere porzioni di proprietà di terzi.

(tutta la documentazione citata è raccolta **All. 'D'**).

## **2.g Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione**

I beni sono colpiti per l'intero, non si rendono dunque necessari né eventuale stralcio in natura di quota né progetto di divisione.



## 2.h Difformità urbanistiche - possibilità di legittimazione e di regolarizzazione catastale

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato in sede di sopralluogo, si rileva che il complesso immobiliare in oggetto, rispetto agli elaborati dei suddetti provvedimenti, presenta le seguenti difformità:

1. Al piano terra nel locale di dispensa sul retro della zona bar è stata realizzata una porta interna collegata direttamente ad un vano scala del vicino e confinante ' ', estraneo alla presente esecuzione; detta difformità ricade comunque su porzione di fabbrica al mapp 1636 attualmente intestata alla proprietà dell' e non più dell' ;
2. Al piano primo all'estremità sud del corridoio centrale è stato realizzato un tamponamento in cartongesso che preclude l'accesso a quelle che dovrebbero essere le ultime due camere del piano comprese nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, camere che sono state unite tra loro rimuovendo la tramezza di separazione e tamponando una delle due porte sul corridoio; attualmente tale camera è in uso al fabbricato residenziale confinante risulta accessibile solo attraverso detto immobile, mapp. 1794, che è estraneo alla presente esecuzione;
3. Al piano primo risulta essere stata rimossa la tramezza che divideva una camera doppia dalla confinante 'saletta gioco', con conseguente eliminazione di una camera e aumento della superficie della 'saletta gioco';
4. Al piano primo due camere singole risultano essere state unite tra loro, rimuovendo la tramezza divisoria che le separava insieme a uno dei due bagni e tamponando una delle porte sul corridoio;
5. Al piano primo una delle camere singole è stata adattata a sala massaggi con la rimozione dell'antibagno e la realizzazione di un vano doccia al posto del w.c.;
6. Al piano quarto, in corrispondenza di due camere comunicanti tramite una porta interna, è stata eliminata la prevista porta di ingresso dal corridoio di una delle due, che ora possono essere utilizzate solo assieme;
7. Al piano quarto in corrispondenza di due camere risultano essere state rimosse delle tramezze che dividevano la zona letto dalla zona salotto;
8. Al piano terra, sul fronte principale di ingresso dell'edificio, in corrispondenza della hall di ingresso, è stato realizzato un piccolo volume in ampliamento, costituito da un vano finestrato di circa 10 mq che consente il collegamento interno tra l'Hotel Eden e il limitrofo l'Hotel . Il volume è stato realizzato con mezzi molto modesti ed è essenzialmente costituito da una veranda con sovrapposta copertura realizzata con pannelli prefabbricati coibentati di tipo 'sandwich' , il tutto facilmente rimovibile;
9. **Le maggiori difformità sono state riscontrate al piano quinto in corrispondenza della terrazza di copertura;** qui alcune delle pratiche edilizie citate avevano previsto nel corso degli anni la realizzazione di volumi in ampliamento ad uso palestra panoramica, prevedendo via via conformazioni diverse, tuttavia in definitiva non si è mai dato corso legittimamente a tale ampliamento sino alla rinuncia a edificare del 14.01.2015 che riguardava proprio l'ampliamento al quinto piano.

Rifacendosi ai soli elaborati assentiti, da riferirsi alla Concessione AC-01/361 rilasciata nel 2002 e successiva variante, nonché agli elaborati riportati nell'agibilità parziale 174/2003, lo stato di fatto attuale appare difforme rispetto a quanto assentito, dapprima con la realizzazione (prima del 2004) di una copertura con struttura mista in C.A. e telaio metallico per una superficie di circa



200 mq e con un successivo ulteriore intervento con la creazione di un ufficio comportante un ampliamento volumetrico, il quale, ancorché previsto dalla Concessione AC-01/361, è stato realizzato in misura e con sedime e funzione differente rispetto a quanto concesso e in un tempo successivo alla chiusura dei lavori e alla richiesta di agibilità senza che nel frattempo siano intervenute pratiche di proroga, variante o sanatoria che possano essere considerate efficaci. Si ricorda infatti che vi era stata l'intenzione da parte della proprietà di portare a termine i lavori del 5 piano perseguendo le legittimazioni necessarie con la presentazione nel 2004 della richiesta di Permesso di Costruire PC-04/195, per opere in variante alla concessione edilizia n. AC-01/361 e n. AC-02/355 e per la regolarizzazione di alcune opere eseguite in difformità da quanto concesso (tra cui proprio quelle in copertura) ma che dopo un lungo iter la pratica è stata definitivamente abbandonata con rinuncia a costruire da parte del richiedente.

Si precisa inoltre che la realizzazione abusiva della suddetta copertura era già stata accertata da Comune e Polizia Municipale nel corso del 2004 con ordine di demolizione da parte dell'Amministrazione Comunale in data 24.08.2004. La demolizione non è stata eseguita e successivamente sono stati eseguiti gli ulteriori interventi non autorizzati con la creazione dell'ufficio di cui sopra.

Relativamente ai punti da 1 a 7, il sottoscritto ritiene che i casi in oggetto siano oggi riconducibili a **difformità urbanistica per opere di manutenzione straordinaria di cui all'Art. 3 comma 1 punto b) del D.P.R. 380/2001 eseguite in assenza di comunicazione di inizio lavori asseverata** di cui all'Art. 6 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.

In merito al caso specifico di cui al punto 1, sembrerebbe necessario provvedere al tamponamento della porta in quanto comunicante con l'Hotel, ma d'altro canto, come ampiamente illustrato, la porzione di edificio in questione, ancorché utilizzata dall'Hotel Eden, è in realtà un mappale distinto intestato alla proprietà dell'Hotel e dunque tale incongruenza andrà di fatto risolta con le opere edili, da autorizzare, preordinate alla separazione tra gli immobili in oggetto e quelli estranei.

In merito al caso specifico di cui al punto 2, si ritiene necessario provvedere allo spostamento della tramezza interna ricomprendendo corridoio e camera ora non accessibili, anche in questo caso nel contesto di opere edilizie, da autorizzare, preordinate alla separazione tra gli immobili in oggetto e quelli estranei.

Relativamente al punto 8, il sottoscritto ritiene configurarsi una situazione di **difformità urbanistica per interventi di nuova costruzione di cui all'Art. 3 comma e) punto e.1 del D.P.R. 380/2001 eseguiti in assenza di Permesso di costruire** di cui all'Art. 10 del D.P.R. 380/2001. In merito a questo caso specifico, data la modesta consistenza materiale del manufatto, trattandosi di un dispositivo di collegamento verso una unità immobiliare estranea alla presente esecuzione e data la limitata utilità dello stesso, si ritiene che la veranda possa essere agevolmente rimossa con un costo minimo ripristinando lo stato assentito, senza quindi la necessità di ricorrere alla sanatoria e sostenerne i relativi costi, ai fini della stima non verranno dunque considerati costi di legittimazione in quanto non indispensabili.

Relativamente al punto 9, il sottoscritto ritiene configurarsi una situazione di **difformità urbanistica per interventi di nuova costruzione di cui all'Art. 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001 eseguiti in difformità dal Permesso di costruire** con particolare riferimento alla "Concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n. AC-01/361" rilasciata in data 18.06.2002, con la quale era prevista la realizzazione di una sopraelevazione in copertura con creazione di un nuovo volume (palestra) assentito con





corresponsione degli oneri concessori dovuti. In seguito non si diede corso a tale intervento di sopraelevazione e l'iter della concessione AC-01/361, con le sue varianti e la richiesta di agibilità parziale risulta chiuso senza detto ampliamento.

Dopo attenta valutazione il sottoscritto ritiene che tali situazioni di difformità potrebbero essere complessivamente ricondotte alla conformità urbanistica, prevedendo preliminarmente le opere di ripristino sopraesposte per le difformità minori, per poi provvedere alla richiesta di legittimazione dello stato di fatto per mezzo di presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abano Terme di **Permesso di Costruire in sanatoria** ai sensi dell'Art. 36 comma 1 del D.P.R. 380\2001, sul presupposto della doppia conformità, stante che tutti gli interventi interni, la tettoia in copertura, nonché il nuovo volume dell'ufficio sono conformi sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle difformità (il volume era ammissibile a già assentito), sia al momento della presentazione della domanda (l'aumento di volume, quantunque non abbia più validità la concessione ormai conclusa, è ancora compatibile con la capacità edificatoria residua dell'area). La pratica dovrà essere presentata a firma di un tecnico e con corredo dei necessari elaborati tecnici richiesti, insieme alla corresponsione delle dovute sanzioni e degli eventuali oneri per l'ampliamento, laddove non vi sia possibilità di recupero di quelli già corrisposti nel 2002.

Si ritiene che possa essere concordato con l'Amministrazione Comunale di inserire nella stessa domanda di concessione, oltre alla sanatoria delle difformità, anche gli interventi edili da prevedere ai piani terra e primo per separare le unità immobiliari in esecuzione da quelle estranee, per le eventuali conseguenti riorganizzazioni di layout nonché per l'adeguamento alle prescrizioni dei VVFF ivi compresa la realizzazione della scala di emergenza esterna, da riprogettare in modo da non coinvolgere porzioni di fabbrica non di proprietà.

L'esatta quantificazione delle sanzioni e degli oneri potrà essere definita con precisione solo in sede di definizione della pratica edilizia di sanatoria in base a quanto stabilirà l'Ufficio Tecnico comunale ma si ritiene in via del tutto preliminare che possano essere almeno in parte compensati, essendo già stati versati oneri di urbanizzazione insieme al contributo sul costo di costruzione per il rilascio della sopracitata Concessione n. AC01\361.

Ai fini della legittimazione urbanistica e catastale si stima una spesa per costi amministrativi (per sanzioni, diritti di segreteria comunali, diritti catastali e conguaglio oneri), e per spese tecniche a vario titolo (presentazione di Concessione edilizia in sanatori, rilievi, aggiornamento catastale, presentazione di SCIA per agibilità per la parte in ampliamento), e per costi per la rimozione delle opere abusive minori, la legittimazione urbanistica comporti un costo approssimabile a:

**€ 40.000,00 (euro quarantamila/00)**

(i titoli abilitativi, gli elaborati grafici relativi all'ultimo stato assentito e la documentazione relativa all'agibilità del fabbricato, formano l' **Allegato 'D'**)

## **2.i Spese condominiali**

Gli immobili in oggetto non costituiscono parte di condominio.



### 3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO

- **Contesto urbano**

Gli immobili si trovano in Comune di Abano Terme in via Valerio Flacco n. 70, si tratta di una zona semicentrale del Comune, storicamente consolidata come zona turistica ed alberghiera, a circa 10 km da Padova. Si tratta di un ambito territoriale al centro della zona termale euganea, comprendorio termale di primaria importanza per il territorio nazionale e di forte attrattiva anche per l'estero.

Il Comune di Abano Terme si trova nel versante nord del Parco Regionale dei Colli Euganei, un contesto di sicuro pregio anche dal punto di vista paesaggistico e turistico, oltretutto importante meta termale; dal punto di vista urbano il contesto è caratterizzato primariamente da edilizia alberghiera e da numerose attività commerciali e servizi legati al turismo. Il Comune è ampiamente dotato di servizi, quali uffici postali, strutture mediche, strutture sportive, attività commerciali, dalla grande distribuzione al piccolo negozio di quartiere, asili, scuole (primarie e secondarie), è ben servito dal trasporto pubblico urbano ed extraurbano, la zona è dotata di verde pubblico e parcheggi, è altresì situata nelle immediate vicinanze del Policlinico di Abano Terme, un polo ospedaliero di grande rilevanza nell'ambito del 'Parco termale'.

**Il complesso si trova dunque in una zona di rilevanza turistica in un contesto geografico di pregio e in un contesto urbano ben strutturato in cui la presenza di numerosi stabilimenti termali è integrata in un centro abitato vitale ricercato anche per qualità di vita residenziale, presenta pertanto sicuramente aspetti apprezzabili per l'attuale attività alberghiera insediata.**

- **Descrizione del complesso alberghiero**

Gli immobili in oggetto sono costituiti da un struttura alberghiera a tre stelle a vocazione termale denominato 'Hotel Eden', dotato di circa 62 camere, cucina e sale da pranzo, reparto benessere con piscina coperta e piscina scoperta con giardino attrezzato, reparto cure termali aperto anche ad utenti esterni in convenzione con il servizio sanitario nazionale.

Il complesso è stato realizzato originariamente negli anni '50 del secolo scorso e successivamente sopraelevato ed ampliato fino a raggiungere la conformazione attuale, inserito in una cortina edilizia rivolta verso una delle maggiori strade in ordine di importanza di Abano Terme.

Il fabbricato è costituito complessivamente da sei piani fuori terra, l'impianto compositivo è molto articolato e riflette nella pianta e nell'alzato i diversi linguaggi architettonici che hanno contraddistinto gli ampliamenti avvenuti in anni più recenti fino al primo decennio degli anni 2000; l'impianto compositivo dei piani superiori è sostanzialmente unitario, mentre al piano terra sono presenti accostamenti di più corpi di fabbrica realizzati susseguentemente e distinti funzionalmente. In particolare l'edificio presenta una più vasta superficie al piano terra, parte coperta e parte scoperta. Come già evidenziato nei paragrafi precedenti l'edificio si è strutturato nel tempo parzialmente in continuità e in promiscuità con altre strutture ricettive, inizialmente con proprietà o gestione in comune: a sud si trova in aderenza e continuità ad un fabbricato (estraneo al procedimento) originariamente realizzato come dependance, mentre a nord est confina con i locali di un'ulteriore struttura alberghiera denominata \_\_\_\_\_, estranea alla presente esecuzione, ma con cui attualmente condivide alcuni spazi ed attività.

Il complesso alberghiero sorge su di un lotto di circa 4700 mq di cui circa 2.700 mq scoperti, il fronte principale dell'hotel è arretrato rispetto a via Valerio Flacco, l'accesso pedonale avviene





direttamente dalla strada pubblica, senza recinzioni, in corrispondenza di un ampio scoperto di circa 850 mq tenuto a verde piantumato, dotato di arredi da giardino e di camminamenti in lastre di ghiaino lavato. L'accesso carrabile avviene anch'esso lungo via Flacco da cui diparte un vialetto asfaltato che conduce ad uno scoperto di 600 mq sul lato ovest del lotto, adibito a parcheggio e dotato di circa 30 posti auto. L'area è del tutto accessibile ai mezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco e rispetta i requisiti minimi di accessibilità previsti. A nord est dell'edificio si trova un'ulteriore area scoperta di circa 1250 mq, in parte adibita a preparazione dei fanghi e per la parte maggiore adibita a area a giardino dell'Hotel attrezzata con piscina scoperta di 220 mq.

L'edificio presenta strutture portanti di tipo a telaio in cemento armato con solai in laterocemento, il solaio di copertura è piano a terrazza, anch'esso in laterocemento, i tamponamenti sono tutti in muratura di laterizio, il sistema tipologico-costruttivo è del tutto coerente con i sistemi costruttivi dell'epoca di realizzazione. L'hotel si presenta all'esterno con fronti intonacati e tinteggiati primariamente di colore grigio e di colore crema, è caratterizzato dalla scansione di elementi di facciata ripetuti e da terrazzini a sbalzo con disposizione sfalsata; il fronte principale è qualificato dalla presenza di una sala da pranzo vetrata al primo piano a sbalzo sopra l'ingresso e da una sovrastante terrazza prolungamento della sala colazione al secondo piano.

Relativamente all'impianto termico, in corrispondenza dello scoperto carrabile lungo il lato ovest del lotto è presente in corpo staccato una centrale termica di circa 35 mq dove è presente un impianto centralizzato per la produzione di riscaldamento ed acqua calda sanitaria, non alimentato da combustibili liquidi o gassosi, ma ottenuto mediante scambio termico con acqua termale prelevata dal sottofondo ad una temperatura di 85° centigradi, la centrale termica è occupata dagli scambiatori di calore e dalle pompe elettriche di circolazione. Lo stato di conservazione e di manutenzione della centrale termica e delle sue dotazioni è sostanzialmente discreto, tuttavia va segnalato che si tratta di un impianto non completamente dotato di chiusure perimetrali, con apparecchiature parzialmente esposte all'esterno, anche alle intemperie, il loro posizionamento risulta non pratico per le normali operazioni di pulizia generale finalizzate ad alla manutenzione ed alla conservazione degli impianti. In generale, tenuto anche conto della vetustà degli impianti, questi necessitano di una manutenzione generale finalizzata ad una riorganizzazione complessiva delle linee idrauliche, di una revisione dell'impianto elettrico dedicato, di una migliore protezione dagli agenti atmosferici, oltre che dalla vista e potenziale accessibilità da parte degli ospiti della struttura. Va opportunamente segnalato che l'impianto termico, essendo stato realizzato per l'intera struttura alberghiera in un'epoca in cui questa si estendeva anche all'edificio in aderenza al mapp. 1794 (estraneo alla presente esecuzione), è apparentemente comune anche a quest'ultimo, sia per la produzione di riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria.

Relativamente all'impianto elettrico, è stato svolto un accertamento con esame a vista dei quadri elettrici e del loro stato generale. L'impianto appare essere suddiviso in varie sezioni funzionali, ciascuna con uno o più quadri di servizio, sono presenti quadri generali di piano, per l'alimentazione dell'illuminazione di sicurezza, per l'ascensore (sono presenti due ascensori di cui uno in disuso dichiarato da sostituire) e per le pompe antincendio. L'hotel è dotato di impianto di illuminazione di emergenza e di sistema di allarme acustico in grado di avvertire gli ospiti e il personale presente delle condizioni di pericolo in caso di incendio, l'hotel è munito di impianto fisso di rilevazione e di segnalazione incendio nei corridoi e nel locale cucina, i dispositivi di allarme sono azionati oltre che manualmente anche automaticamente. Per quanto potuto visionare si tratta di un impianto oggetto



di vari interventi che si sono susseguiti negli anni al fine di adeguarlo allo sviluppo normativo ed alle varie esigenze che sono sopravvenuti nella struttura alberghiera; in occasione del sopralluogo non è stato possibile accertarne il completo funzionamento e non è stato altresì possibile verificare se l'impianto sia ancora rispondente agli standard normativi attuali.

Relativamente all'impianto idrico antincendio, in base ai contenuti della relazione tecnica allegata alla domanda di valutazione del progetto presentata ai VVFF nel 2015, si tratta di attività ricettiva con capacità inferiore a 200 posti letto, dotata di un impianto del tipo a naspi alimentato da gruppo di pressurizzazione che attinge dalla rete dell'acquedotto pubblico. L'alimentazione idrica è dichiarata essere derivata direttamente dalla rete idrica principale dell'albergo, alimentata con linea autonoma, appositamente realizzata, in grado di alimentare in ogni momento i naspi. In occasione del sopralluogo non è stato possibile accertarne il funzionamento, l'impianto dovrà essere verificato e collaudato prima di ogni esercizio.

• **Composizione e dati metrici principali arrotondati**

- Superficie lorda della hall di ingresso: 655 mq;
- Superficie lorda delle camere: 1570 mq;
- Superficie lorda del reparto benessere e cure: 640 mq;
- Superficie lorda del parco acquatico: 770 mq e delle piscine: 220 mq;
- Superficie lorda di uffici, connettivo e locali accessori: 730 mq;
- Superficie lorda della Sala da pranzo, Sala colazione e Cucina (solo parti in proprietà): 440 mq;
- Superficie lorda delle terrazze: 780 mq;
- Superficie lorda dello scoperto di ingresso e del parcheggio: 1485 mq;
- Superficie lorda della centrale termica: 37 mq;

*(la rappresentazione delle superfici lorde forma l' **Allegato 'F'**).*

• **Distribuzione interna**

Dal punto di vista dell'occupazione e delle funzioni, il complesso alberghiero è composto da una zona per il ricevimento ed il tempo libero, una zona dedicata alle cure ed al benessere, una zona per gli alloggi degli ospiti. Le zone sono tutte collegate internamente da un generoso vano scala dotato di ascensore.

La zona per il ricevimento ed il tempo libero degli ospiti è collocata a nord della struttura ricettiva sul fronte principale verso via Flacco, l'ampio ingresso è sviluppato lungo tutto il fronte principale dell'edificio, è collocato su di un podio pavimentato in palladiana di marmo che riprende le forme del sovrastante aggetto, il portico di ingresso esterno conduce ad una bussola vetrata e ad una vasta hall di ingresso con reception, vari contesti separati con salotti, zona bar e soggiorni, un reparto amministrazione, una sala tv ed un salone di accesso al reparto cure con vista sulla piscina coperta, dotato di fontana interna, per una superficie complessiva di circa 655 mq; tutta la zona per il ricevimento è sviluppata al piano terra.

Le zone per la refezione degli ospiti sono due e sono collocate al piano primo ed al piano secondo. Al piano primo è presente un ampio salone da pranzo (di circa 265 mq) ampiamente finestrato a nord e ad ovest, servito da una cucina (di cui circa 80 mq la porzione di proprietà oggetto della presente esecuzione). Nella cucina sono presenti delle apparecchiature per il lavaggio e per la



cottura dei cibi, cucine a sei fuochi, cuoci pasta e piastre, tutte alimentate a gas metano. Come già anticipato nei paragrafi precedenti, una parte dei locali che compongono la cucina, più precisamente la porzione collocata in corrispondenza dell'asse centrale dei locali e ricadente sui mappali 1636 e 1637, risulta essere estranea alla presente esecuzione ed intestata ad altra proprietà, pur essendo integrata all'interno dei locali dell'Hotel Eden e da questo utilizzata. L'intera zona cucina andrà necessariamente riorganizzata in funzione degli spazi realmente di proprietà.

Al piano secondo è presente una sala per la colazione per circa 50 persone (avente superficie di circa 90 mq), ampiamente finestrata a nord con affaccio su di una terrazza di circa 130 mq, con vista sul giardino di ingresso.

Il reparto cure e benessere è ubicato lungo tutto l'asse maggiore del complesso e principalmente verso il lato est, è costituito da un lungo corridoio centrale di distribuzione, accessibile dalla hall e dal vano scala di collegamento con i piani con le camere. Il reparto è dotato di stanze per i bagni termali in cui si svolgono i trattamenti di fangoterapia, reparti per terapie inalatorie, aerosol termali e docce nasali, nonché stanze per i massaggi di reazione o di riattivazione a seguito della cura fangoterapica, sono presenti inoltre alcuni locali strutturati per applicazioni terapeutiche ed estetiche. Dal corridoio centrale si accede ad un padiglione vetrato con volta a botte dove si trova una piscina termale coperta di circa 120 mq dotata di solarium, sauna e grotta termale. Il reparto cure e benessere ha una superficie interna complessiva di circa 640 mq, la piscina interna è direttamente collegata ad una vasca esterna di circa 100 mq, al centro di un giardino attrezzato di circa 770 mq, il giardino è in parte pavimentato in lastre di ghiaio lavato, in parte tenuto a verde con piante di palma e piante sempreverdi e realizzato in modo da mantenere un ottimo livello di isolamento visivo rispetto agli edifici circostanti. I trattamenti termali avvengono tutti grazie ad alcune vasche di raccolta con decantatori poste in un'area di servizio di circa 480 mq lungo il lato sud del lotto che garantisce un numero stimato di circa 80 cure al giorno, qui è presente anche l'isola ecologica ed un piccolo cancello carrabile verso via Gerolamo Cardano. Si ricorda che una delle vasche per la maturazione dei fanghi ricade su area di altra proprietà, di conseguenza il numero dei trattamenti potrebbe risultare ridotto a seguito del mancato utilizzo di tale vasca.

La zona per gli alloggi degli ospiti è localizzata nella corpo principale dell'edificio nei sovrastanti quattro piani dove si riscontra un piano tipo ricorrente contraddistinto da un corridoio centrale sul quale si attestano tutte le camere disposte lungo due ali ad est e ad ovest; in corrispondenza del piano terzo e quarto sono presenti inoltre alcune camere sul il fronte principale dell'hotel con affaccio a nord verso via Valerio Flacco. Lungo le aree di connettivo tra i piani sono presenti alcune piccole aree di attesa, sale ricreative, insieme ad alcuni locali di servizio. In corrispondenza del piano quinto, originariamente concepito come esteso solarium per gli ospiti con piccoli reparti per cure speciali, attualmente si trova una superficie a terrazza di circa 350 mq da dove è possibile accedere ad un blocco uffici (di circa 130 mq), dotato di servizi igienici.

L'hotel dispone di circa 62 camere tra singole e doppie, alcune sono comunicanti, alcune sono dotate di soggiorno, molte, ma non tutte, dispongono di un terrazzino.

Le finiture sono molto eterogenee e complessivamente di tipo medio-basso, solo una minima parte di queste appaiono essere state integralmente rinnovate, la maggior parte delle camere risultano essere state oggetto di interventi di rinnovo molto limitati negli ultimi anni e circoscritti solo ad



alcune delle finiture, in parte con sostituzione dei serramenti, in altri casi con sostituzione di pavimenti o dei sanitari, non sono presenti pertanto delle vere e proprie 'camere tipo'.

Le finiture interne delle camere si possono così sintetizzare:

- I serramenti esterni sono per la metà circa in legno a vetro singolo, ovvero sprovvisti di vetrocamera, e risalgono agli anni di costruzione dell'edificio, alcuni serramenti realizzati successivamente sono in alluminio anodizzato ed altri realizzati in anni più recenti in PVC dotati di vetrocamera; lo stato di manutenzione e di conservazione dei serramenti è sostanzialmente discreto, tuttavia i serramenti complessivamente non sono più rispondenti agli standard termoacustici attuali;
- Le porte interne sono tutte in legno tamburato, anche quelle di ingresso alle camere, e quasi completamente risalenti agli anni di costruzione dell'edificio, alcune con ferramenta originale, altre tra quelle interne alle camere appaiono essere state verniciate di colore bianco in anni recenti, la maggior parte delle porte con specchiatura in vetro originariamente presenti tra le camere e i locali antibagno risultano essere state rimosse, solo una mezza dozzina di camere presentava porte completamente rinnovate in anni recenti; lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo è sostanzialmente discreto;
- I bagni appaiono essere stati quasi completamente rinnovati in epoche differenti anche se non integralmente, solo una minima parte presenta sanitari e rivestimenti dell'epoca di costruzione dell'edificio, una metà circa risulta essere stata rinnovata in anni molto recenti e presenta uno stato di manutenzione e di conservazione molto buono, un'altra metà presenta rivestimenti e sanitari probabilmente risalenti ad un intervento di rinnovo complessivo eseguito tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90, lo stato di conservazione e di manutenzione per queste camere è complessivamente discreto;
- I pavimenti sono per la maggior parte in gres porcellanato tutti di diverso formato e di diversa finitura, appaiono essere stati rinnovati in anni recenti, alcuni con finiture ad effetto legno altri con finiture ad effetto marmo, sono presenti in parte anche pavimenti in laminato plastico ad effetto legno e pavimenti in moquette, alcuni risalenti agli anni di costruzione dell'edificio altri realizzati in anni più recenti. Lo stato di conservazione e di manutenzione dei pavimenti è sostanzialmente buono, ad eccezione delle camere dotate di moquette dove sono visibili segni di usura ed in una di queste anche consistenti fenomeni di scollamento;
- Le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati principalmente di colore bianco, sono presenti anche rasature a gesso con finiture a marmorino di diversi colori e tecnica a spugnato, una decina di camere presentano rivestimenti in carta da parati di tipo decorativo di gusto e di realizzazione molto datata, lo stato di conservazione è complessivamente buono con la sola eccezione di numero circoscritto di camere che presentano episodi di formazione di muffe da condensa dovute a scarsa coibentazione con sfogliamento delle tinteggiature;
- Le camere sono in buona parte dotate di impianto di condizionamento con una unità interna;

**Nel suo insieme si ritiene che il complesso alberghiero sia senz'altro di pregio come collocazione, come proporzione e rapporto tra le superfici coperte e scoperte, come anche per la dotazione di un esteso reparto cure e benessere ed infine come potenzialità complessiva. L'edificio è stato originariamente realizzato coniugando elementi classici e funzionalità secondo i riconoscibili canoni dell'architettura alberghiera della fine degli anni '50. All'epoca di realizzazione si trattava di un edificio di pregio non solo per la collocazione, bensì anche per le caratteristiche costruttive ed il livello delle finiture.**



Lo stato di conservazione complessivo esterno appare discreto ma in alcune parti lo stato di manutenzione e di decoro non appare al livello delle strutture circostanti della stessa tipologia.

L'interno della struttura non risulta essere mai stato oggetto di rinnovo complessivo coordinato ma solo di interventi locali; il gusto e lo standard delle finiture non è più attuale, alcune zone nelle aree comuni interne si presentano in pessimo stato di manutenzione ed in una condizione di degrado per mancanza di cura e di manutenzione, seppure in maniera circoscritta, in particolare erano visibili in più punti ammaloramenti degli intonaci danneggiati da infiltrazioni di acque meteoriche. L'edificio in ogni caso non presenta dall'esame a vista né lesioni né difetti costruttivi apparenti, necessita tuttavia di interventi di manutenzione per lo meno ordinaria per allineare la struttura ad un livello adeguato sia dal punto di vista della qualità degli ambienti sia dal punto di vista della conformità alle normative di sicurezza e antincendio; si ritiene che comunque che possa essere rinnovato facilmente e portato ad un livello pregevole ed attuale.

- **Caratteristiche energetiche**

Si indicano di seguito le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche dell'immobile:

|  |   |
|--|---|
| Tipologia unità:                         | Edificio a destinazione alberghiera parzialmente confinante con altre unità immobiliari |
| Orientamento:                            | Nord, sud, est, ovest   |
| Piano:                                   | Terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto  |
| Superfici disperdenti in %:              | ~ 95 %  |
| Spessore chiusure esterne verticali:     | ~ 30 cm   |
| Composizione chiusure esterne verticali: | Murature in laterizio senza coibentazione   |
| Tipologia serramenti esterni:            | in legno, alluminio e PVC parte con e parte senza vetrocamera                           |
| Tipologia impianto e caldaia:            | Impianto centralizzato alimentato con acqua termale prelevata dal sottofondo            |

(la documentazione fotografica costituisce l' **Allegato 'E'**).

#### 4. STIMA DEGLI IMMOBILI

In considerazione della natura e consistenza dei beni pignorati, si prevede unicamente la vendita in un **UNICO LOTTO** formato dall'intero complesso alberghiero, comprendente l'edificato e le parti esterne pignorate di proprietà della \_\_\_\_\_, quindi con esclusione delle parti di fabbricato (unità immobiliari urbane autonomamente accatastate) di altra proprietà ed estranee al pignoramento ancorché allo stato attuale parzialmente condivise in modo promiscuo con altre proprietà estranee e rappresentate nelle planimetrie catastali come parti complementari di uno stesso compendio immobiliare.

##### 4.a Criteri di stima adottati

L'obiettivo della presente valutazione è di addivenire ad un valore di stima che rappresenti la previsione del più probabile valore di mercato attuale in condizioni ordinarie, ovvero sia attenendosi al principio di ordinarità che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

Tra i diversi metodi di determinazione del valore di mercato proposti dalla disciplina estimativa, si ritiene che nel caso in esame non possa essere efficacemente applicabile il metodo diretto



comparativo, poiché nonostante si disponga di dati relativi a diverse vendite di complessi alberghieri nei comuni di Abano e Montegrotto Terme, lo scrivente non considera sufficientemente precisa la possibilità di comparazione tra realtà comunque estremamente diverse.

Si ritiene dunque più opportuno procedere attraverso i seguenti metodi indiretti:

1. Metodo finanziario della **capitalizzazione diretta del reddito**, sulla base della redditività netta che la struttura è in grado di produrre e di un saggio di capitalizzazione attribuibile allo stesso segmento di mercato. La redditività netta verrà individuata in base al reddito lordo dedotto dai dati di gestione dell'attività (listino camere, capienza, tasso di occupazione) dedotti i costi di prudenzialmente ascrivibile al settore alberghiero locale.
2. Metodo tecnico del **costo di riproduzione a nuovo deprezzato**, sulla base del costo medio di costruzione per camera d'albergo e del reparto cure deprezzato in base alla vetustà del complesso, anche questi dati sono individuabili con plausibile approssimazione.

Si procederà quindi alla mediazione dei risultati **attraverso i due approcci estimativi**

**A tale valore si applicheranno infine gli opportuni deprezzamenti per tenere conto:**

- dei costi preordinati alla regolarizzazione urbanistica e catastale
- dei costi preordinati alla regolarizzazione ai fini antincendio e di sicurezza
- della indisponibilità delle parti della struttura alberghiera di proprietà di terzi estranei (porzione di cucina, porzione di area benessere, porzione di area prelievo fanghi) e dei costi preordinati alla separazione tra le parti di proprietà e quelle estranee e alla riorganizzazione del layout distributivo per garantire la funzionalità della struttura dopo la separazione dalle porzioni di altra proprietà
- come specificato in precedenza non si terrà conto dello stato di locazione della struttura in quanto valutato non opponibile per irrisorietà del canone locativo.

A conclusione del processo di valutazione, verrà considerato un abbattimento del valore di mercato stimato per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi sul bene venduto quantificato forfettariamente in un abbattimento del 15%

#### **4.b Stima valore dell'immobile con criterio della Capitalizzazione del reddito:**

Il metodo di capitalizzazione del reddito ricava il valore di mercato dell'immobile convertendo in modo diretto il reddito netto annuo ricavabile dividendolo per il saggio di capitalizzazione individuato per il settore, secondo la seguente formula:

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

Dove:

**V<sub>m</sub>** = Valore di mercato dell'immobile ricercato;

**R<sub>n</sub>** = Reddito annuo netto dell'immobile, nel caso in oggetto da ricondurre non al canone di locazione, del tutto incongruo, bensì alla capacità reddituale netta della struttura ricettiva assimilabile alla percentuale prudenziale del 10% sul ricavo lordo medio annuo stimato per l'attività alberghiera e il reparto cure termali.

**r** = Saggio netto di capitalizzazione, individuato prudenzialmente per la struttura alberghiera in esame pari all'8 %;



Il **Reddito annuo netto** ricavabile dall'albergo in esame è pari al **Reddito netto dato dalle camere** sommato al **Reddito prodotto dall'attività termale rivolta anche al pubblico esterno**:

$$R_{n \text{ camere}} = (N^{\circ} \text{ camere} \times P \times N_{\text{gst}}) \times T_o \times (1 - \% C_G)$$

nella quale

|                            |   |
|----------------------------|---|
| $N^{\circ} \text{ camere}$ | è il numero di camere disponibili distinte per tipologia (singola/doppia)   |
| P                          | è il prezzo applicato a camera (in base alla stagione turistica e alla tipologia)   |
| $N_{\text{gst}}$           | è il numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva distinto per stagione turistica  |
| $T_o$                      | è il tasso di occupazione annuo o coefficiente di contemporaneità d'uso delle camere disponibili nella stagione di apertura ed è dato dal rapporto tra il numero di presenze registrate ed il numero di posti letto disponibili |
| $\% C_G$                   | è l'incidenza di tutti i costi di gestione  |

#### $N^{\circ} \text{ camere}$

In base alla documentazione urbanistica più recente e alla pratica VVFF in corso di conferma, a prescindere dall'utilizzo che viene effettivamente fatto dei locali, la struttura dispone attualmente di:

|    |                |
|----|----------------|
| 33 | camere doppie  |
| 29 | camere singole |

#### P – prezzo a camera

La struttura ha fornito il listino prezzi 2023-2024, dove vengono individuate tre stagioni turistiche per un totale complessivo di apertura della struttura ricettiva di 365 gg.:

#### **Stagione 1** (Bassa: 180 gg.):

Prezzo Camera per notte con pensione completa:

|            |  |
|------------|--|
| - Doppia   | € 72,00/persona x 2 persone = € 144,00/camera; |
| - Singola: | € 77,00/persona x 1 persona = € 77,00/camera;  |

#### **Stagione 2** (Media: 160 gg.):

Prezzo Camera per notte con pensione completa:

|            |  |
|------------|--|
| - Doppia   | € 77,00/persona x 2 persone = € 154,00/camera; |
| - Singola: | € 82,00/persona x 1 persona = € 82,00/camera;  |

#### **Stagione 3** (Alta: 25 gg.):

Prezzo medio Camera per notte con pensione completa:

|            |   |
|------------|---|
| - Doppia   | € 100,00/persona x 2 persone = € 200,00/camera; |
| - Singola: | € 100,00/persona x 1 persona = € 100,00/camera; |

#### $N_g$ – giorni in base alla stagione turistica

Il listino prezzi della struttura prevede 163 giorni di apertura suddivisi in:

|                |        |
|----------------|--------|
| Bassa stagione | 180gg  |
| Media Stagione | 160 gg |
| Alta stagione  | 25 gg  |





**T<sub>o</sub> – Tasso di occupazione**

La struttura in oggetto ha dichiarato che il tasso di occupazione per l'anno 2023 è stato del 47 %, leggermente inferiore ai dati ufficiali registrati Ufficio Statistica della Regione Veneto per il triennio precedente alla pandemia Covid 19.

**% C<sub>G</sub> - incidenza costi di gestione**

Si quantifica una incidenza dei costi di gestione pari al 90%

**Reddito annuo netto**

Si procede al calcolo del primo fattore della formula :  $(N^{\circ}_{\text{camere}} \times P \times N_{\text{gst}})$  :

$$[(33 \times 144,00 \times 180) + (29 \times 77,00 \times 180)] + [(33 \times 154,00 \times 160) + (29 \times 82,00 \times 160)] + [(33 \times 200,00 \times 25) + (29 \times 100,00 \times 25)]$$

**Pari a: € 2.688.400,00**

Da cui proseguendo con lo sviluppo della formula si ricava il reddito netto legato alla attività

alberghiera  $R_n \text{ camere} = (N^{\circ}_{\text{camere}} \times P \times N_{\text{gst}}) \times T_o \times (1 - \% C_G)$ :

$$R_n \text{ camere} = € 2.688.100,00 \times 47\% \times 10\% = € 126.354,80$$

A questo si aggiunge il Reddito netto prodotto dall'attività termale aperta al pubblico esterno alla struttura stimato al 20% del reddito delle camere

$$R_n \text{ attività termali} = € 126.354,80 \times 20\% = € 25.270,96$$

Da cui si ricava il Reddito netto complessivo della struttura

$$R_n = € 126.354,80 + 25.270,96 = € 151.625,76 \quad \text{arrotondato a} \quad \mathbf{€ 150.000,00}$$

**Valore di mercato dell'immobile :**

Procedendo infine alla capitalizzazione del reddito si ottiene:

$$V_m = \frac{R_n}{r} = € 150.000,00 / 8\% = 1.875.000,00 \quad \text{arrotondato a} \quad \mathbf{€ 1.875.000,00}$$

(diconsi Euro unmilioneottocentosesttancinquemila/00)





**4.c Stima valore dell'immobile con criterio del Costo di riproduzione deprezzato:**

Il secondo approccio arriva alla stima del valore attuale di mercato attraverso l'approccio estimativo al valore di costo di riproduzione deprezzato che si fonda sulla possibilità di pervenire al valore di mercato del bene ( $V_m$ ) attraverso la sommatoria del valore dell'area e del valore di costo a nuovo delle costruzioni sopra insistenti, deprezzato in ragione della vetustà e dell'obsolescenza tecnologica. Il valore del compendio ( $V_m$ ) si determina, in via generale, con la seguente formula semplificata:

$$V_m = C_C + C_A + O_F + U_P + \Delta$$

Dove:

**$V_m$  = Valore di mercato dell'immobile ricercato;**

$C_C$  = costi di costruzione diretti e indiretti

$C_A$  = costi dell'area diretti e indiretti

$O_F$  = oneri finanziari

$U_P$  = Utile del promotore

$\Delta$  = deprezzamento per vetustà

si procede alla quantificazione degli addendi concorrenti:

 **$C_C$  - costi di costruzione diretti e indiretti**

I costi di costruzione comprendono:

- Costi di costruzione diretti (edificio e sistemazioni esterne allacciamenti e autorizzazioni)
- Costi di urbanizzazione (oneri di urb. primaria e secondaria – contributo sul costo di costruzione)
- Spese tecniche (progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, accatastamento, collaudo, pratiche VVFF)

**Costi di Costruzione diretti**

Il costo di costruzione viene calcolato sulla base del costo "a camera" desunto dal prezzario DEI per camere d'albergo di quarta categoria parametrato alla realtà territoriale della provincia di Padova (minor costo circa 20%) e alla categoria del caso in oggetto, ovvero 3 stelle con camere doppie e singole standard, individuando i seguenti costi di costruzione a nuovo a camera:

Camera doppia € 50.000.000,00

Camera singola € 25.000.000,00

Detti costi a camera sono comprensivi dei costi di struttura afferenti valutando separatamente il costo delle sistemazioni esterne dell'area scoperta, che mediando tra i costi per aree "nude" e i costi per aree "attrezzate", si quantifica in € 50,00 al mq

Procedendo al calcolo analitico si ricava:

|  |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| camere doppie  | 33 x € 50.000,00 =    | € 1.650.000,00        |
| camere singole   | 29 x € 25.000,00 =    | € 725.000,00          |
|  | tot 62 camere         | € 2.375.000,00        |
| sistemazioni esterne                                   | 2953,0 mq x € 50,00 = | € 147.650,00          |
| <b>Totale costi di costruzione diretti arrotondato</b> |                       | <b>€ 2.500.000,00</b> |



Costi di urbanizzazione

Si è proceduto al calcolo analitico del contributo di costruzione in base ai valori tabellati dal Comune di Abano Terme per l'anno 2023, importo suscettibile di variazioni in funzione eventuale diversa valutazione delle consistenze metriche che allo stato attuale sono state ricavate dagli elaborati grafici dei progetti agli atti presso l'Ufficio tecnico con l'inevitabile approssimazione.

**CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE:**

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Tipo di intervento    | nuova costruzione     |
| Destinazione          | turistico alberghiera |
| Zona                  | D3-CH                 |
| Superficie Utile      | 3.000,00 Mq           |
| volume lordo          | 13.100,00 mc          |
| costo urb. primaria   | 5,01 €/mc             |
| costo urb. Secondaria | 15,2 €/mc             |
| smaltimento rifiuti   | ***                   |

**DETERMINAZIONE CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE**

|                                |             |                |              |
|--------------------------------|-------------|----------------|--------------|
| contributo urb. primaria       | 5,01 €/mc x | 13.100,00 mc = | € 65.631,00  |
| contributo urb. secondaria     | 15,2 €/mc x | 13.100,00 mc = | € 199.120,00 |
| contributo smaltimento rifiuti | ***         | =              | ***          |

TOTALE CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

**€ 264.751,00**

**CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE**

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Costo di costruzione da computo | € 2.500.000,00 |
| Percentuale di applicazione     | 5%             |

**DETERMINAZIONE CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE**

|                                     |                |   |    |   |              |
|-------------------------------------|----------------|---|----|---|--------------|
| Contributo sul costo di costruzione | € 2.500.000,00 | x | 5% | = | € 125.000,00 |
|-------------------------------------|----------------|---|----|---|--------------|

**RIEPILOGO CONTRIBUTI**

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| contributo urbanizzazione primaria    | € 65.631,00  |
| contributo urbanizzazione. secondaria | € 199.120,00 |
| Contributo sul costo di costruzione   | € 125.000,00 |

**TOTALE CONTRIBUTO € 389.751,00**

arrotondati **€ 390.000,00**



Spese tecniche

Si provvede alla quantificazione di massima dei costi relativi agli onorari dei professionisti indispensabili per le prestazioni tecniche necessarie alla realizzazione dell'intervento:

- Progettazione architettonica, impiantistica ed energetica e strutturale nei diversi livelli di progettazione (preliminare, definitiva ed esecutiva), comprensiva di elaborati grafici, relazioni illustrative e di calcolo, computazioni e stesura capitolati, relazione paesaggistica, ecc.
- Prestazioni specialistiche: geologiche, sismiche, idrauliche, antincendio, ecc
- Direzione lavori, contabilità e collaudi
- Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione
- Accatastamento
- Agibilità

Per il la quantificazione si è fatto riferimento in modo sintetico alle modalità di calcolo dei compensi professionali previste dal D.M. 17 giugno 2016 da mettere a base di gara nei lavori pubblico prevedendo uno sconto del 35 % , coerente con la forte concorrenzialità oggi presente nel settore delle professioni tecniche.

Si è dunque quantificato un costo di onorari e spese tecniche arrotondato pari a:

$$€ 418.500,00 - 35\% = € 310.000,00 \text{ pari al } 12\% \text{ del costo della fabbricazione}$$

Totale costi di costruzione Cc

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Costi di costruzione diretti | € 2.500.000,00        |
| Costi di urbanizzazione      | € 390.000,00          |
| Spese tecniche               | € 310.000,00          |
| <b>tot</b>                   | <b>€ 3.200.000,00</b> |

Ca - Costo dell'area

L'area su cui sorge la struttura e di circa 4.110 mq ed è individuata dal Piano degli Interventi di Abano come area D3 – CH a destinazione per insediamenti produttivi/turistici con un indice di edificabilità di 4 mc/mq .

In mancanza di dati utili alla comparazione, secondo la letteratura estimativa in accordo con la metodologia esplicitata dall'Agenzia delle Entrate, la determinazione del valore dell'area, ai fini dell'applicazione del procedimento del costo di riproduzione deprezzato può essere effettuata in forma sintetica considerando il costo dell'area, inteso come sommatoria dei costi diretti e indiretti preordinati all'acquisizione, come incidenza percentuale del Costo di costruzione dove detta incidenza per un'area edificabile a destinazione alberghiera in posizione semicentrale può essere valutata pari al 18%

$$Ca = 18\% Cc = 18\% \times € 2.500.000,00 = € 576.000,00$$

Pari a circa € 140,00 al mq di superficie del lotto



**Of – oneri finanziari**

Calcolo degli interessi passivi per via sintetica, intesa come remunerazione e/o spese di finanziamento sul mercato bancario di un capitale pari al 50% dei costi previsti per la costruzione e l'acquisizione dell'area per un tempo medio ipotizzato di realizzazione di 2 anni al tasso del 3,5% determinato in base al tasso legale per il 2024 pari a 2,5 % maggiorato dello Spread mediamente applicato dal sistema bancario al momento attuale e pari all' 1%:

$$\text{Of} = \text{€ } 3.076.000,00 \times 50\% \times 2 \times 3,5\% = \text{€ } 110.000,00$$

**Up – Utile del promotore**

Il profitto dell'imprenditore è evidentemente un'aliquota variabile in funzione dell'andamento di mercato, del tipo di investimento e della sua rischiosità, dei tempi di rientro previsti, oltre che della congiuntura economica di contorno; nel settore immobiliare si può fare riferimento ad una aspettativa di profitto compresa tra il 8 % e il 15 % del costo di costruzione e del costo dell'area a fronte dell'impegno economico assunto dall'operatore immobiliare, comprensivo delle spese di commercializzazione.

Si assume un'aliquota prudenziale di profitto dell' 8 % ricavando un utile arrotondato pari a:

$$\text{Up} = (\text{€ } 2.500.000,00 + 576.000,00) \times 8\% = \text{€ } 246.000,00$$

**Δ - deprezzamento per vetustà**

Si calcola il deprezzamento fisico da applicare al costo di costruzione a nuovo precedentemente determinato dovuto al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

Il deterioramento fisico viene calcolato in riferimento alla vetustà dell'immobile per come si presenta allo stato attuale (anni di vetustà apparente) con riferimento alla percentuale di incidenza della componenti principali dell'edificato sul suo costo totale : strutture, impianti, finiture , che presentano caratteristiche di degrado e aspettativa di vita utile differenti.

L'incidenza delle componenti edilizie sul costo di costruzione complessivo vien valutata sulla base delle voci di costo del "Prezziario DEI – Tipologie Edilizie" per edifici di tipologia comparabile:

- incidenza costo strutture (fondazioni, elevazioni, solai, copertura, tamponamenti, ecc.): 25%
- incidenza costo impianti (idro-termo-sanitario, elettrico, antincendio, ecc.): 35%
- incidenza costo finiture (pavimenti, rivestimenti, serramenti, sanitari, ecc): 40%

Considerando la vita utile nominale per immobili a destinazione alberghiera pari a 80 anni per le strutture, a 30 anni per gli impianti, a 25 anni per e finiture, considerato che le strutture risalgono all'epoca di realizzazione nei primi anni '60, si valuta che la struttura abbia una vita effettiva di 60 anni, e si ipotizza che impianti e finiture, per quanto obsoleti, possano essere stati almeno parzialmente mantenuti o rinnovati, e che abbiano quindi mediamente una vita effettiva di 20 anni.

Il deprezzamento complessivo è calcolato dunque come sommatoria dei deprezzamenti relativi a ciascuna componente del manufatto edilizio in base alla loro incidenza sul costo di costruzione a nuovo complessivo dell'edificio, alla loro vita effettiva e alla loro vita utile attesa, come da tabella che segue.



## Procedura esecutiva n° 170/23

| incidenza dei componenti edilizi sul costo di costruzione a nuovo (fonte DEI) |                     | anni di vetustà apparente | anni di vita utile del componente | percentuale di deprezzamento del componente | deprezzamento componenti       |
|---|---------------------|---------------------------|-----------------------------------|---|--------------------------------|
| strutture   | 25% € 625.000,00    | 60                        | 80                                | -60/80                                      | -75% - € 468.750,00            |
| impianti  | 35% € 875.000,00    | 20                        | 30                                | -20/30                                      | -67% - € 583.333,33            |
| finiture  | 40% € 1.000.000,00  | 20                        | 25                                | -2/25                                       | -80% - € 800.000,00            |
| costo tot. a nuovo  | 100% € 2.500.000,00 |                           |                                   | <b>deprezzamento tot.</b>                   | <b>-74,1% - € 1.852.083,33</b> |

Ricavando quindi un coefficiente di deprezzamento complessivo da applicare al costo di costruzione a nuovo pari a al 74,1% che comporta un deprezzamento arrotondato pari a :

$$\Delta = € 2.500.000,00 \times (- 74,1 \%) = - € 1.850.000,00$$

**V<sub>m</sub> - Valore di mercato dell'immobile ricercato**

Inserendo tutti i valori sopra individuati nella formula iniziale, si ricava infine un valore medio di mercato per l'immobile nello stato di conservazione attuale pari a:

$$V_m = C_C + C_A + O_F + U_P + \Delta$$

$$V_m = 3.200.000,00 + 576.000,00 + 110.000,00 + 246.000,00 - 1.850.000,00 = € 2.282.000,00$$

**4.d Conclusioni sul valore di stima**

Mediando tra i due i risultati ottenuti attraverso i due diversi metodi estimativi si ricava:

$$(€ 1.875.000,00 + 2.282.000,00)/2 = € 2.078.500,00$$

Da tale valore vanno detratti i costi necessari per riallineare il valore dell'immobile rispetto a significativi aspetti specifici della struttura in oggetto e che incidono sul valore medio finora stimato, e precisamente i costi preordinati a:

- legittimazione irregolarità urbanistiche (con particolare riferimento alla sanatoria dell'edificato illegittimo al quinto piano).
- adeguamento ai fini antincendio (con particolare riferimento a tutte le opere necessarie per realizzare la scala antincendio e alle pratiche necessarie per ottenere il certificato di prevenzione incendi con relativi costi per spese tecniche)
- riorganizzazione funzionale del reparto cucina e del reparto cure e benessere dovuto alla attuale situazione di incoerenza catastale per cui questi reparti occupano significativamente porzioni di fabbricato di altra proprietà
- necessaria rifunzionalizzare radicale (sostituzione) di uno degli ascensori non più funzionante

|   |          |                     |
|---|----------|---------------------|
| Valore base stimato arrotondato                             | €        | 2.080.000,00        |
| Costi di legittimazione urbanistica                         | - €      | 40.000,00           |
| Costi di adeguamento ai fini antincendio                    | - €      | 100.000,00          |
| Riorganizzazione funzionale reparto cucina e cure/benessere | - €      | 60.000,00           |
| Rifunzionalizzazione ascensore                              | - €      | 40.000,00           |
| <b>Valore stimato</b>                                       | <b>€</b> | <b>1.840.000,00</b> |



Procedura esecutiva n° 170/23

Alla luce di tutto quanto sopra esposto si ritiene che il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile ai beni in oggetto, nelle attuali condizioni materiali, urbanistiche e giuridiche, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, acquistato in piena proprietà, supposto libero da persone, risulta pari a :

**€ 1.840.000,00 (euro unmilioneottocentoquarantamila/00)**

Si considera infine un **abbattimento del valore di mercato stimato, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi; si quantifica forfettariamente un abbattimento del 15%, indicando dunque un valore complessivo arrotondato di alienabilità dei beni pari a:**

**€ 1.560.000,00 (euro unmilione cinquecentosessantamila/00)**

alla data del 8 febbraio 2024

**Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, i beni devono essere intesi, ai fini commerciali, valutati a corpo e non a misura.**

Il sottoscritto perito estimatore ritiene di avere svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, rispondendo ampiamente e analiticamente ad ogni punto del "quesito" tenendo conto di tutte le circostanze a lei note e nella massima obiettività.

Padova, 17 febbraio 2024

arch. Andrea Dondi Pinton

Sono allegati alla presente perizia e ne fanno parte inscindibile i seguenti documenti:

**Prospetto riepilogativo**

- All. A** Quesito
- All. B** Titoli di provenienza
- All. C** Documentazione catastale
- All. D** Titoli abilitativi - Elaborati grafici stati assentiti - Altre autorizzazioni
- All. E** Documentazione fotografica
- All. F** Superfici lorde
- All. G** Ispezione ipotecaria
- All. H** Contratto di Locazione

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

38 di 38

