

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

G.O.T. DELL'ESECUZIONE DELEGATO Dott. Maurizio Di Rocco

Esecuzione Immobiliare n° 586/2019

riunita all'Esecuzione Immobiliare n. 989/2010

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: G.O.T. dell'Esecuzione Delegato Dott. Maurizio Di Rocco

CREDITORE PROCEDENTE: per l'E.I. 989/2010: [REDACTED];
per l'E.I. 989/2010 e per l'E.I. 586/2019:
[REDACTED]
rappresentata e difesa [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]
in persona del liquidatore pro tempore
[REDACTED]

ESPERTO INCARICATO: Dott. Ing. Marco Arrigoni

Atto di pignoramento:

- per l'E.I. 586/2019: di cui alla nota di trascrizione del 12/09/2019 ai nn. 5109 R.G. e 3895 R.P. per l'E.I. 586/2019;
- per l'E.I. 989/2010: di cui al sequestro conservativo trascritto a Brescia in data 28/1/2008 ai n.ri 4685/2961, annotato di sentenza di condanna esecutiva n.39723/7019 del 27/9/2010 e trascritto a Breno in data 28/01/2008 ai n.ri 675/505, annotato di sentenza di condanna esecutiva n.6768/724 del 24 settembre 2010, convertito in pignoramento ex art. 156 disp. att. c.p.c.

Data nomina dell'esperto:

- per l'E.I. 586/2019: 19/11/2019;
- per l'E.I. 989/2010: 29/05/2020.

Data udienza di accettazione dell'incarico e giuramento: 27/11/2019

Data udienza per determinazione modalità di vendita: 09/07/2021

DATI GENERALI DEI BENI:

- per l'E.I. 586/2019: immobili siti nel Comune di Angolo Terme (BS) in Viale Delle Terme n. 53, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Angolo Terme (BS), Sezione urbana MAZ, Foglio 16, Particella 405 e Particelle 963, 964, 968, 973, 2156, 2157 graffate.
- per l'E.I. 989/2010: immobili siti nel Comune di Angolo Terme (BS) in Viale Delle Terme n. 51, distinti al Catasto Fabbricati, Sezione urbana ANG, Foglio 17, Particella 834 insistente sul terreno censito al catasto terreno al Foglio 9, Particella 834; immobili siti nel Comune di Angolo Terme (BS), distinti al Catasto Terreni al Foglio 9, Particelle 3278, 3547, 3548, 3549, 3552.



Divisibilità degli immobili: a parere del CTU i beni delle E.I. 586/2019 e E.I. 989/10 sono beni divisibili e pertanto vendibili separatamente (più precisamente si definirebbe un lotto di vendita per gli immobili dell'E.I. 586/2019 ed un lotto di vendita per gli immobili dell'E.I. 989/2010); come da richiesta del G.E. del 29/05/2020, la presente perizia giunge ad una valutazione unitaria e pertanto i beni verranno valutati nel loro complesso in un unico lotto.

Valore stimato dei beni per piena proprietà:

€ 6.209.150,00 (seimilioniduecentonovemilacentocinquanta/00).



INDICE

| | |
|--|----|
| 1/ PREMESSA..... | 4 |
| 2/ RISPOSTA AI QUESITI | 6 |
| A/ VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC..... | 6 |
| B/ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI. . | 8 |
| C/ STATO DI POSSESSO. | 28 |
| D/ ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE. | 38 |
| E/ REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA. | 45 |
| F/ FORMAZIONE DEI LOTTI. | 54 |
| G/ VALORE DEL BENE E COSTI..... | 54 |
| 3/ ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA..... | 60 |



1/ PREMESSA

ANAGRAFICA

Creditore procedente

Relativamente agli immobili dell'E.I. 989/2010 e dell'E.I. 586/2019:

[REDACTED]

Relativamente agli immobili dell'E.I. 989/2010:

[REDACTED]

Debitore esecutato

[REDACTED]

Esperto incaricato

Dott. Ing. MARCO ARRIGONI con studio in Artogne (BS), Via Valeriana n.18, C.F.: RRGMRC77P21E704R, tel./fax 0364.591048, email PEC studio.arrigoni@pec.it, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 4198 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Brescia.

DATI GENERALI DEI BENI IMMOBILI

Relativamente agli immobili dell'E.I. 586/2019:

Immobili siti nel Comune di Angolo Terme (BS) in Viale delle Terme n. 53, distinti al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Angolo Terme:

Sezione urbana MAZ, Foglio 16, Particelle 405, 963, 964, 968, 973, 2156, 2157 graffate, Categoria D/4, Rendita 33.115,22 Euro.

Relativamente agli immobili dell'E.I. 989/2010:

immobili siti nel Comune di Angolo Terme (BS) in Viale Delle Terme n. 51 e distinti:

- al Catasto Fabbricati come segue:
 - Foglio ANG/17, Particella 834, cat. D/2 – R.C. Euro 32.381,85; come anche riportato nella precedente CTU del 09/12/2011 (Allegato 11), di questa unità immobiliare fa parte anche il Mappale 835 del Foglio 9 (piccolo fabbricato accessorio) indicato in Planimetria Catastale (graffato al Mappale 834) e nell'estratto mappa, ma non



individuato al Catasto Urbano; esso risulta censito al Catasto Terreni al Foglio 9, Particella 835, Ente Urbano di ha 0.00.10;

- al Catasto Terreni come segue:
 - Sezione urbana ANGOLO (A), Foglio 9, Particella 3278, AREA FAB DM, are 1,70;
 - Sezione urbana ANGOLO (A), Foglio 9, Particella 3547, INCOLT STER, are 0,90;
 - Sezione urbana ANGOLO (A), Foglio 9, Particella 3548, INCOLT STER, are 0,80;
 - Sezione urbana ANGOLO (A), Foglio 9, Particella 3549, INCOLT STER, are 6,80;
 - Sez. urbana ANGOLO (A), Fg. 9, Particel. 3552, SEMINATIVO, are 1,20 – R.D. Euro 0,46; R.A. Euro 0,31

Quesiti

A/ Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

B/ Identificazione e descrizione attuale dei beni. Identificazione pregressa dei beni.

C/ Stato di possesso.

D/ Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

E/ Regolarità edilizia ed urbanistica.

F/ Formazione dei lotti.

G/ Valore del bene e costi.



2/ RISPOSTA AI QUESITI

A/ VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC.

"1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica."

Relativamente agli immobili dell'E.I. 586/2019:

Prima di procedere ad ogni altra attività e senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, il C.T.U. ha verificato l'effettiva completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

In particolare, il C.T.U. ha provveduto alla disamina della documentazione in atti, consultando, per via telematica presso il Portale Servizi Online Uffici Giudiziari del Ministero della Giustizia, il fascicolo informatico relativo all'Esecuzione Immobiliare n. 586/2019, ed ha potuto appurare la presenza della certificazione notarile ventennale resa in data 29 ottobre 2019 dalla Dott.ssa Alessandra Ciocetti, Notaio in Roma, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia (Allegato 2). Tale certificato viene ritenuto completo in quanto riferito alle unità immobiliari oggetto di esecuzione ed attestante la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze catastali, la storia della proprietà, le iscrizioni e le trascrizioni nel ventennio.

In tale documento è riportata la storia ventennale della proprietà del complesso termale sito nel Comune di Angolo Terme (BS) in Viale Delle Terme n. 53 ed identificato al Catasto Fabbricati, Sezione urbana MAZ, Foglio 16, Particella 405 e Particelle 963-964-968-973-2156-2157 graffate:

- [REDACTED], acquistava i suddetti immobili, unitamente a maggior consistenza, [REDACTED], con atto a rogito del Notaio Francesco Passari di Breno del 10/07/2008 repertorio 141758 raccolta 27116, trascritto a Breno il 31/07/2008 ai nn. 5790 R.G. e 4421 R.P.;

- [REDACTED], i suddetti immobili, unitamente a maggior consistenza, erano pervenuti con atto di conferimento a carico della [REDACTED] a rogito del Notaio Alberto Broli di Verolanuova del 18/01/1980 repertorio 976 raccolta 596, trascritto a Breno il 13/03/1980 ai nn. 1091 R.G. e 962 R.P.;

- con atto a rogito del Notaio Alberto Broli di Verolanuova del 06/06/1984 repertorio 7227 raccolta 4082, trascritto a Breno in data 08/06/1984 ai nn. 2283 R.G. e 1957 R.P., [REDACTED]

[REDACTED], di comune accordo, hanno precisato, agli effetti catastali e ad ogni altro effetto, quali fossero gli immobili conferiti alla [REDACTED] (Sezione MAZ, Foglio 16, Particelle 824-



405-966-963-964-973-968-2044-940-3216) e quanto residuasse in proprietà alla [REDACTED]

[REDACTED]. (Sezione MAZ, Foglio 16, Particelle 821-2045-830).

Il C.T.U. ha quindi provveduto ad acquisire per via telematica, presso il portale dell'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, la visura storica per immobile (Allegato 4), che risulta coerente con quanto indicato nella certificazione notarile sopra riassunta. Si precisa che, considerato che la particella 405 e le particelle 963-964-968-973-2156-2157 risultano graffate, il C.T.U. ha provveduto a richiedere la visura storica per immobile della sola particella 405, risultando di fatto riferita anche alle restanti particelle graffate.

Dalla disamina di tale visura, ed in particolare della situazione degli intestati, emerge come gli immobili individuati dalle particelle 405-963-964-968-973-2156-2157 (graffate) risultino di proprietà della [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto di compravendita del 10/07/2008 a rogito del Notaio Francesco Passari repertorio n. 141758. Pertanto il C.T.U., anche al fine di approfondire le indagini dal punto di vista delle pratiche edilizie riferibili alle unità immobiliari in esame, si è quindi recato presso l'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno per visionare ed esaminare l'atto di compravendita, trascritto in data 31/07/2008 ai nn. 5790 R.G. e 4421 R.P., con cui la società esecutata è divenuta proprietaria dei beni pignorati.

Infine, considerato che l'intestatario dei beni oggetto di esecuzione immobiliare è persona giuridica, il C.T.U. ha provveduto ad acquisire copia della visura camerale storica della [REDACTED] presso il portale telematico Telemaco del Registro Imprese (Allegato 7).

Relativamente agli immobili dell'E.I. 989/2010:

Il C.T.U. ha verificato l'effettiva completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

In particolare, il C.T.U. ha provveduto alla disamina della documentazione contenuta nella precedente CTU del 09/12/2011 (Allegato 11) ed ha potuto appurare la presenza della certificazione notarile ventennale resa in data 04 gennaio 2011 dalla Dott.ssa Angelica Lupoli, Notaio in Quinzano d'Oglio. Tale certificato viene ritenuto completo in quanto riferito alle unità immobiliari oggetto di esecuzione ed attestante la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze catastali, la storia della proprietà, le iscrizioni e le trascrizioni nel ventennio.

Essendo stato richiesto un aggiornamento alla perizia di stima già depositata nella P.E. n. 989/2010, il CTU, previo autorizzazione del G.E., in data 04/11/2020 ha effettuato ispezione ipotecaria telematica, non rilevando ulteriori nuove iscrizioni e trascrizioni a partire dal 04/01/2011, salvo l'annotazione n. 720 del 14/11/2011 (RINEGOZIAZIONE DELL'APERTURA DI CREDITO IPOTECARIO IN CONTO CORRENTE) all'iscrizione del 21/02/2007 dell'ipoteca volontaria (R.P. 212 R.G. 2476).



B/ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI.

“1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato, e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì: in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.”

Relativamente agli immobili dell'E.I. 586/2019:

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono costituiti dal complesso termale con accessori pertinenziali ed aree scoperte annesse, siti nel Comune di Angolo Terme in Viale Delle Terme n. 53 e distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune Censuario come segue:

- Sezione MAZ, Foglio 16, Particella 405 e Particelle 963-964-968-973-2156-2157 graffate, Piano T, Categoria D/4, Rendita 33.115,22 euro.

Il C.T.U. ha provveduto a ricercare per via telematica presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni riferiti a tali immobili, tuttavia, tale ricerca ha dato esito negativo.

Dalla disamina dell'estratto mappa (Allegato 3) e delle planimetrie catastali (Allegato 5) reperiti per via telematica presso i portali dell'Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio e Servizi Catastali e Ipotecari - risulta come il complesso termale sia composto da sei corpi di fabbrica individuati dalle particelle 405, 963, 964, 973, 2156 e 2157, distribuiti all'interno del lotto identificato con la particella 968.

In particolare, nel già citato atto di compravendita visionato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno, si legge: *“[...] complesso immobiliare destinato ad attività termale con accessori pertinenziali ed aree scoperte annesse (fabbricato centro cure - bar - piscina - tennis - padiglione accessorio - giardino - campo bocce) [...]”*.

L'area costituita dalle particelle 405, 963, 964, 968, 973, 2156 e 2157, nel complesso confina (Allegato 3):

- a Nord-Est con la strada comunale Viale delle Terme;



- a Sud-Est con il mappale 840;
- a Sud-Ovest con il torrente Dezzo;
- a Nord-Ovest con i mappali 830 e 2043.

Per quanto riguarda i confini dei singoli corpi di fabbrica individuati dalle particelle 405, 963, 964, 973, 2156, 2157, si rimanda all'estratto della mappa catastale (Allegato 3), in cui è possibile osservare come tutti gli immobili risultino circondati, su tutti i loro lati, dal mappale 968, costituito dal parco/giardino termale, caratterizzato dalla presenza di vialetti e di accessori vari.

Come già anticipato al Punto A/ della presente relazione, i beni in esame risultano di piena proprietà della società eseguita in forza dell'atto di compravendita datato 10/07/2008 nn. 141758/27116 di repertorio Notaio Francesco Passari, trascritto a Breno in data 31/07/2008 ai n. 5790 R.G. e 4421 R.P..

Prima di procedere ai sopralluoghi, il C.T.U. ha provveduto ad acquisire per via telematica le planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento (Allegato 5). Effettuando la ricerca per ciascuna particella in esame, il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate restituisce il medesimo documento, in cui sono raccolte le planimetrie di tutti gli immobili facenti parte del complesso termale, a conferma del fatto che trattasi di particelle graffate. In tali planimetrie gli immobili non sono individuati in maniera univoca con il corrispondente numero di particella, tuttavia, analizzando la sagoma dei fabbricati e confrontandola con quanto rappresentato nell'estratto mappa (Allegato 3) e, successivamente, con quanto rilevato in occasione dei sopralluoghi, è stato possibile associare a ciascuna planimetria la particella corrispondente.

Dalle visure planimetriche effettuate (Allegato 5) risulta:

- la particella 405 si sviluppa su due piani fuori terra ed è composta al piano terra da locale deposito, servizi igienici con docce, al piano primo da infermeria, spogliatoio con doccia e terrazzo. Sia al piano terra che al piano primo, i locali sono indicati di altezza pari a 3 metri;
- la particella 963 si sviluppa al piano terra e viene indicata come composta da salone manifestazioni con bar, retro bar e servizi igienici. Le altezze dei locali vengono indicate pari a 3 metri per l'area servizi igienici e retro bar, mentre per il salone delle manifestazioni con bar vengono indicate altezze variabili da un minimo di 3,90 metri lungo i lati Est ed Ovest ad un massimo di 9,40 metri la centro del salone;
- la particella 964 si sviluppa al piano terra e viene indicata come costituita da chiosco acqua termale, con vasca circostante;
- la particella 968 non è rappresentata in planimetria catastale, infatti, come ben evidente dall'estratto mappa (Allegato 3), trattasi dell'area occupata dal parco/giardino, dai vialetti, nonché dagli accessori pertinenziali presenti, quali piscine, campo da tennis, campo da bocce, ecc.;
- la particella 973 è costituita dal fabbricato centro cure che si sviluppa su tre piani fuori terra. Al piano terra sono indicate una sala mostre, due palestre, una lavanderia, un locale preparazione fango, vari servizi igienici e ripostigli, una centrale termica, un locale compressore, alcuni uffici e due aree porticate. Tutti i locali al piano terra sono indicati di altezza pari a 3 metri, ad eccezione di una delle due aree porticate che è indicata di altezza pari a 3,50 metri. Al piano primo si possono individuare tre distinti blocchi, con indicate altezze diverse, pari a 3,10 metri, 3 metri e 3,70 metri. I locali distribuiti al piano primo sono per la maggior parte adibiti alle cure termali, infatti vengono indicati come ingresso accettazione, ambulatori, fango, infermeria, U.V.A., vaginali, spogliatoi, massaggio,



tepidarium, idromassaggio, cure fisiche, test da sforzo, estetica ed inalazioni. Oltre a tali locali sono presenti anche vari servizi igienici, una sala riunione, due locali privi di nomenclatura, i corridoi di distribuzione, un terrazzo lungo lo spigolo Sud-Est del fabbricato e due scale di accesso poste lungo il lato Nord-Est e lungo il lato Sud-Ovest. Al piano sottotetto sono presenti tre solai, di cui uno non praticabile, aventi altezze variabili, ed un ampio terrazzo accessibile dalla scala esterna posta lungo il lato Nord-Est del fabbricato;

- la particella 2156 si sviluppa al piano terra ed è composta da servizi igienici, spogliatoi e docce. Per questo fabbricato viene indicata in planimetria catastale un'altezza pari a 2,70 metri;
- la particella 2157 si sviluppa al piano terra ed è composta da chiosco distribuzione bibite e acqua e dal retro locale. Per questo fabbricato viene indicata in planimetria catastale un'altezza variabile da un minimo di 2,35 metri ad un massimo di 3 metri.

Al Catasto Terreni le particelle in esame sono censite al Foglio 1, Sezione Mazzunno come segue:

- particella 405 ente urbano di 30 mq;
- particella 963 ente urbano di 600 mq;
- particella 964 ente urbano di 120 mq;
- particella 968 ente urbano di 24856 mq;
- particella 973 ente urbano di 939 mq;
- particella 2156 ente urbano di 35 mq;
- particella 2157 ente urbano di 40 mq.

Pertanto, al Catasto Terreni il complesso termale risulta di superficie complessiva pari a 26620 mq.

In data 28/01/2020, il C.T.U. si recava presso il centro termale per effettuare il sopralluogo di parte degli immobili oggetto di stima, accompagnato da un inviato della società esecutata. In occasione di tale sopralluogo il C.T.U. ha potuto visionare il parco termale (particella 968) e parte del fabbricato centro cure (particella 973). Il completamento delle operazioni di sopralluogo delle unità immobiliari mancanti è stato effettuato in data 06/02/2020 e 26/02/2020.

Nell'atto di compravendita visionato dal C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno si legge: *"[...] L'immobile viene compravenduto con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, [...]"* e *"[...] Descrizione dell'immobile oggetto di compravendita [...] complesso immobiliare destinato ad attività termale con accessori pertinenziali ed aree scoperte annesse [...]"*. In occasione dei sopralluoghi il C.T.U. ha potuto appurare come tra le pertinenze e gli accessori figurino: un laghetto, due piscine, un campo da tennis, una sauna, un campo da bocce, un campo da minigolf, un'area giochi attrezzata per bambini, nonché i punti di distribuzione delle acque termali.

Per quanto riguarda l'esistenza di parti comuni, nell'atto di compravendita non vengono citati e dagli accertamenti effettuati per via telematica presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - non è stato possibile reperire né l'elaborato planimetrico, né l'elenco di subalterni, con eventuale indicazione di beni comuni non censibili. Per quanto riguarda l'esistenza di parti condominiali, dell'eventuale regolamento di condominio o similari, il C.T.U. ha provveduto a trasmettere una richiesta di documentazione tramite PEC alla società esecutata in data 05/02/2020, seguita da un promemoria inviato in data 17/02/2020 ed in occasione del sopralluogo del 26/02/2020. In occasione del secondo sopralluogo il liquidatore pro tempore della società esecutata informava il



C.T.U. che gli immobili oggetto di perizia non sono costituiti in condominio e che non esiste alcun tipo di regolamento.

A livello di pratiche edilizie, come meglio specificato al Punto E/ della presente relazione di stima, il C.T.U., a seguito delle ricerche effettuate, ha potuto visionare sia le pratiche edilizie citate nell'atto di compravendita, corredate da tutta la documentazione attinente, sia altre pratiche edilizie reperite dall'Ufficio Tecnico Comunale presso il proprio Archivio.

PARTICELLA 405

In occasione del sopralluogo tenutosi in data 26/02/2020, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un fabbricato, posto nella zona Nord-Ovest del parco, originariamente posto a servizio del complesso piscine e del parco termale, che attualmente versa in condizioni di forte degrado ed abbandono: finestre rotte, porte mancanti o divelte, sanitari rotti, distacco degli intonaci, elementi fatiscenti, presenza di macerie, segni di infiltrazioni delle acque meteoriche, ecc.. Come comunicato dall'inviato della società esecutata, in passato i locali posti al piano terra erano a servizio del parco termale, mentre i locali posti al piano primo erano a servizio del campo da tennis.

Il fabbricato in esame ha pianta rettangolare e, come anticipato, si sviluppa su due piani fuori terra.

Al piano terra i locali sono parzialmente interrati lungo i lati Nord, Est ed Ovest e sono caratterizzati da un'altezza pari a circa 332 cm., superiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. In particolare, sono presenti un deposito accessibile dal lato Ovest e due blocchi di servizi igienici accessibili dal lato Sud e disposti simmetricamente. Il deposito è privo di porta di chiusura e la finestra presente lungo la parete Sud è priva di vetro, pertanto, all'interno del locale, oltre alle macerie, è presente anche della vegetazione spontanea. I servizi igienici sono costituiti ognuno da un antibagno con finestra rotta e da tre bagni, di cui uno di dimensioni maggiori, indicato in planimetria catastale come doccia. I pavimenti e parte delle pareti sono rivestiti in piastrelle, anche se attualmente versano in pessimo stato conservativo, così come gli intonaci presenti risultano molto ammalorati. Sia le porte di ingresso, che le porte interne, sono in legno, parzialmente marcescenti ed in alcuni casi divelte, così come i sanitari sono in parte danneggiati. Rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale vi sono alcune lievi differenze nella posizione delle porte dei bagni.

Al piano primo i locali sono caratterizzati da un'altezza pari a circa 295 cm., inferiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale, e sono posti a quota inferiore rispetto al complesso piscine, pertanto, sono presenti delle scale in carpenteria di collegamento al piano di calpestio del parco acquatico. Il primo piano risulta comunque accessibile anche dal parco termale. L'accesso avviene dal lato Nord tramite un'apertura priva di serramenti che immette in un piccolo disimpegno, da cui è possibile accedere ai locali disposti simmetricamente lungo il lato Ovest e lungo il lato Est. In particolare, lungo il lato Ovest è presente un locale adibito a spogliatoio con lavabo, collegato ad un bagno con doccia privo di porta, mentre lungo il lato Est è presente un locale indicato in planimetria catastale e nella Pratica Edilizia n. 375 come infermeria, collegato ad un secondo locale. Tutti i locali, ricavati al di sopra dei servizi igienici posti al piano terra, sono caratterizzati da pavimento in piastrelle, finestre rotte, serramenti in legno e diffusi segni di degrado. Al di sopra del deposito posto al piano terra è invece ricavata una terrazza con ringhiera metallica, anch'essa occupata da vegetazione spontanea e materiale vario accatastato.



La copertura piana del fabbricato è collegata al complesso piscine mediante una passerella in legno che conduce alla scala metallica di accesso al punto di partenza dell'acquascivolo, sorretto da strutture in carpenteria, attualmente smantellato, in quanto non a norma di legge.

A livello di pratiche edilizie si segnala che, come meglio specificato al Punto E/ della presente relazione di stima, il C.T.U. ha potuto visionare la Pratica Edilizia in n. 375, che riporta tale fabbricato. Negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 375 è riportato solo il piano primo del fabbricato, il quale risulta coerente con la planimetria catastale e lo stato di fatto, ad eccezione delle altezze indicate e del fatto che non è stato rappresentato il terrazzo al di sopra del deposito.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 5), al confronto tra planimetria catastale, pratiche edilizie e rilievo dello stato di fatto (Allegato 8.1) ed al rilievo fotografico (Allegato 9.1) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 963

In occasione dei sopralluoghi tenutisi in data 06/02/2020 e 26/02/2020, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un padiglione per manifestazioni con bar e servizi igienici annessi, cui sono stati accorpati dei locali ad uso cucina, un porticato chiuso da pannelli ed adibito a deposito/magazzino, una centrale termica ed una tensostruttura, realizzati sul mappale 968. Tutti i locali si sviluppano al piano terra.

Il fabbricato principale adibito a salone per manifestazioni è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, costituita da una serie di archi sorretti da pilastri posti lungo le facciate Est ed Ovest, che consentono quindi di ottenere un ampio ambiente open-space, libero da pilastri o pareti strutturali. Lungo i lati Est, Sud ed Ovest le pareti perimetrali sono costituite da ampie vetrate sorrette da telai in alluminio, intervallate da porte finestre. L'ingresso principale del padiglione è posto lungo il lato Sud, mentre lungo il lato Est è presente una porta che collega il salone al passaggio pedonale esterno coperto che conduce al chiosco indentificato con la particella 964.

Il salone è caratterizzato da pavimento in piastrelle, controsoffitto di altezza variabile, impianti di illuminazione e climatizzazione posti a soffitto e dalla presenza di un palco ligneo lungo la parete Est. Sempre lungo la parete Est, in corrispondenza della campata più a Nord, la parete vetrata è stata rimossa, ad eccezione del montante centrale del serramento, ed è stata collocata in posizione più arretrata (verso Est), in linea con i pilastri esistenti e con una nuova parete vetrata realizzata in corrispondenza della campata adiacente. In corrispondenza di tale campata (la seconda da Nord), all'interno del padiglione è stata realizzata una parete di separazione dinnanzi all'apertura che conduce al passaggio pedonale esterno coperto di collegamento al chiosco (particella 964). Anche lungo la parete Ovest del padiglione è stata inserita una tramezza in corrispondenza dell'accesso ai locali ad uso cucina e dell'accesso all'antibagno dei servizi igienici per uomini.

Rispetto a quanto rappresentato in planimetri catastale e nelle Pratiche Edilizie n. 30/1967 e n. 1/2000, lo stato di fatto rilevato in occasione dei sopralluoghi risulta incoerente, in quanto in tali elaborati grafici non sono rappresentati né il controsoffitto, né le modifiche apportate alla parete Est, né le tramezze interne.

Lungo la parete Nord del padiglione sono presenti il bar, con bancone e relativo magazzino sul retro, e due blocchi di servizi igienici, cui successivamente sono stati annessi altri fabbricati a servizio del padiglione stesso.



I servizi igienici ed il retro del bar sono stati ricavati in parte nel padiglione principale, mediante l'utilizzo di tramezze e pannelli, ed in parte in un corpo di fabbrica in muratura con copertura piana, di altezza inferiore rispetto all'altezza del padiglione. La parte sporgente del retro del bar non era rappresentata nella P.E. n. 30/1967, mentre è correttamente rappresentata in planimetria catastale e nella P.E. n. 1/2000.

I servizi igienici per le donne sono collocati ad Est del retro bar e sono costituiti da antibagno, tre bagni con finestre lungo la parete Nord ed un bagno per disabili con finestre lungo la parete Est. Tali locali sono caratterizzati da serramenti in legno, pavimenti in piastrelle, pareti parzialmente rivestite in piastrelle, soffitti intonacati e tinteggiati, impianto di climatizzazione a parete ed altezza pari a circa 277 cm, inferiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. Il bagno per disabili, realizzato in forza di D.I.A. Prot. n. 3446 del 17/06/1999, è rappresentato negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 1/2000, mentre non è indicato in planimetria catastale. Inoltre, allo stato di fatto vi è una leggera differenza di posizione della parete di accesso all'antibagno rispetto a quanto rappresentato sia in planimetria catastale, sia negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 1/2000. Si segnala che lungo le pareti Nord ed Est sono presenti diffuse fessurazioni, visibili anche dall'esterno, segno di un probabile cedimento delle fondazioni.

I servizi igienici per gli uomini sono collocati ad Ovest del retro bar e sono costituiti da antibagno, due bagni con finestre lungo la parete Nord, uno spogliatoio ricavato lungo la parete Ovest, che comprende anche un bagno con finestra lungo la parete Nord. Le finestre dei bagni in realtà non si aprono verso l'esterno in quanto lungo la parete Nord dei servizi igienici è stato ricavato un locale magazzino/deposito, come meglio specificato nel seguito. Inoltre, nel locale spogliatoio sono presenti i serramenti di alcune finestre che originariamente si aprivano verso l'esterno, che oggi risultano murate a seguito della realizzazione dell'ampliamento lungo il lato Ovest, descritto nel prosieguo della relazione. Si segnala inoltre che lo spogliatoio non è rappresentato in planimetria catastale, mentre negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 1/2000 era rappresentato con una distribuzione diversa rispetto a quanto rilevato allo stato di fatto. Tutti i locali dei servizi igienici per uomini sono caratterizzati da serramenti in legno, pavimenti in piastrelle, pareti parzialmente rivestite in piastrelle, soffitti intonacati e tinteggiati ed altezza pari a circa 274 cm, inferiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale.

Tra i due blocchi di servizi igienici è collocata la zona occupata dal bar, costituita dal bancone, dall'area lavaggio, le cui pareti sono parzialmente rivestite in perline lignee, e dal locale retrostante adibito a magazzino.

Il magazzino è caratterizzato da pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate e dalla presenza di tre finestre lungo la parete Nord e di una porta metallica lungo la parete Ovest. A differenza di quanto riscontrato allo stato di fatto e di quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 1/2000, in planimetria catastale tali finestre non sono indicate, mentre è indicata la presenza di una porta. Si segnala inoltre che lungo le pareti Nord ed Est sono presenti diffuse fessurazioni, visibili anche dall'esterno, segno di un probabile cedimento delle fondazioni.

Come anticipato, il padiglione per manifestazioni identificato con la particella 963 è stato oggetto di un successivo ampliamento realizzato sulla particella 968 e distribuito lungo il lato Nord-Ovest del padiglione stesso. I locali oggetto di ampliamento non sono rappresentati in planimetria catastale, mentre sono rappresentati negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 1/2000; tuttavia, come meglio specificato di seguito, sono presenti alcune differenze tra stato di fatto rilevato in occasione dei sopralluoghi ed elaborati grafici allegati alla pratica edilizia.



I locali a servizio del padiglione per manifestazioni realizzati sulla particella 968 sono costituiti da:

- un atrio collegato al padiglione per manifestazioni tramite una porta posta lungo la parete Nord, ad Ovest dell'ingresso dei servizi igienici per uomini. Tale atrio è ricavato in uno spazio delimitato sia da pareti in muratura che da una struttura prefabbricata in lamiera metallica posta lungo il lato Ovest. Il locale è caratterizzato da pavimenti in piastrelle, soffitto con rivestimento in perline, altezza pari a circa 273 cm, pareti intonacate e tinteggiate e pareti in lamiera metallica verniciata. Lungo la parete Est è presente una porta, attualmente chiusa, che conduce ad un locale adibito a magazzino/deposito (indicato nella P.E. n. 1/2000 come porticato), mentre lungo la parete Ovest l'atrio è collegato alla struttura prefabbricata sia mediante una un'apertura chiusa con pannello mobile, che mediante una porta con gradini posta più a Nord. Negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 1/2000, lungo la parete Ovest in muratura dell'atrio era indicata la presenza di una porta di collegamento con l'esterno, non presente però allo stato di fatto, mentre lungo la parete Est era indicata la presenza di una porta di collegamento con gli spogliatoi, che allo stato di fatto non è presente. Infine, la porta di collegamento al magazzino/deposito posta lungo la parete Ovest nella P.E. n. 1/2000 è rappresentata di dimensioni inferiori rispetto a quanto rilevato in occasione del sopralluogo;

- un locale magazzino/deposito posto a Nord dei servizi igienici per uomini, collegato al magazzino del retro bar lungo la parete Est. In tale locale sono presenti una porta lungo la parete Ovest che conduce all'atrio di cui al punto precedente ed una porta a vetri lungo la parete Nord che conduce direttamente all'esterno; tuttavia, tali aperture al momento risultano chiuse e bloccate da due sbarre. Attualmente il locale è adibito a magazzino/deposito ed è caratterizzato da copertura in pannelli metallici inclinati e da parete Nord realizzata in pannelli. Negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 1/2000 tale locale era indicato come porticato, pertanto, non era presente la parete in pannelli con porta a vetro posta Nord. Inoltre, come anticipato al punto precedente, la porta di collegamento con l'atrio allo stato di fatto si presenta di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato nella P.E. n. 1/2000;

- una struttura prefabbricata ad uso cucina, composta da un locale di dimensioni minori adibito a zona lavaggio e da un locale di dimensioni maggiori adibito a cucina, collegati da un'apertura priva serramento posta lungo la parete di separazione. La struttura nel complesso è realizzata in pannelli metallici prefabbricati verniciati, così come la copertura piana, ed è caratterizzata da pavimenti in piastrelle ed altezze dei locali pari a circa 268 cm.. Il locale lavaggio è caratterizzato dalla presenza di una porta lungo il lato Nord, di una porta lungo il lato Est che conduce all'atrio già precedentemente descritto e di un'apertura chiusa con pannello mobile lungo il lato Sud che affaccia direttamente sull'atrio. Il locale cucina è caratterizzato dalla presenza di una finestra lungo la parete Nord, di una finestra e di una porta a due battenti lungo la parete Ovest e di due aperture chiuse con pannelli mobili lungo il lato Sud. Lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo del 26/02/2020 risulta coerente con quanto rappresentato nella P.E. n. 1/2000, ad eccezione del fatto che nella pratica edilizia i locali cucina e lavaggio erano collegati tra loro mediante una porta a due battenti, mentre allo stato di fatto è presente un'apertura priva però di serramento;

- una centrale termica posta all'esterno del padiglione, in particolare, in corrispondenza dello spigolo formato dall'atrio e dalla struttura prefabbricata. Tale centrale termica è costituita da un corpo di fabbrica di dimensioni pari a circa 200x242 cm., realizzata in prismi di cemento, con copertura in lamiera e con porta metallica posta lungo la parete Ovest. Tale struttura è posizionata a circa 50 cm dalla parte Ovest dell'atrio ed a circa 60 cm dalla



parete Sud del prefabbricato ad uso cucine. Come anticipato, la centrale termica non è rappresentata in nessuna planimetria catastale riferita agli immobili oggetto di perizia, né negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 1/2000. Per quanto riguarda la regolarità edilizia, come meglio specificato al Punto E/ della presente relazione di stima, non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia riferita a tale costruzione.

- una tensostruttura ad andamento semicircolare posta lungo il lato Ovest del padiglione per manifestazioni e costituita da una struttura metallica di sostegno con tendone in materiale plastico. La tensostruttura è realizzata in adiacenza al padiglione per manifestazioni e funge da riparo per un'aera esterna pavimentata. Come comunicato dall'inviato della società eseguita in occasione del sopralluogo, tale struttura è di carattere temporaneo, in quanto viene allestita stagionalmente a seguito di richiesta di autorizzazione al Comune, e risulta di proprietà dell'attuale gestore del padiglione per manifestazioni e non della società eseguita. La tensostruttura non è rappresentata in nessuna planimetria catastale, né negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 1/2000. Per quanto riguarda la regolarità edilizia, come meglio specificato al Punto E/ della presente relazione di stima, non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia riferita a tale struttura.

Il padiglione per manifestazioni con locali annessi e le strutture oggetto di ampliamento successivo si presentano nel complesso in buono stato conservativo, ad eccezione della presenza di fessurazioni diffuse lungo la parete Nord dei servizi igienici e del magazzino, probabilmente dovute a cedimenti delle fondazioni, e ad eccezione della presenza di alcune macchie di muffa ed umidità sempre in corrispondenza della parete Nord di tali locali.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 5), al confronto tra planimetria catastale, pratiche edilizie e rilievo dello stato di fatto (Allegato 8.2) ed al rilievo fotografico (Allegato 9.2) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 964

In occasione del sopralluogo tenutosi in data 26/02/2020, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un chiosco con vasca circostante, indicato in planimetria catastale come chiosco acqua termale, posto ad Est del padiglione per manifestazioni e ad esso collegato mediante un'ampia scalinata coperta.

Il chiosco si presenta aperto sui quattro lati e coperto da una struttura piana in calcestruzzo di altezza pari a circa 300 cm., sorretta da colonne circolari in carpenteria poggianti su basi in calcestruzzo. Tra le colonne in carpenteria sono presenti dei muretti bassi in calcestruzzo e delle staccionate lignee distribuiti lungo il perimetro. Tale recinzione si interrompe in corrispondenza della scalinata di collegamento al padiglione per manifestazioni, mentre lungo il lato Sud è stata rimossa la staccinata lignea per consentire la posa di una passerella in legno con gradini, che collega il chiosco direttamente al parco termale, passando al di sopra della vasca. Il pavimento e la scalinata sono rivestiti in porfido, le colonne sono verniciate e la copertura in calcestruzzo è intonacata e tinteggiata in modo tale da evidenziare le travi sorrette dai pilastri.

La vasca circostante il chiosco si sviluppa intorno ai lati Nord, Est e Sud ed è caratterizzata dalla presenza di fontane che creano giochi d'acqua.

Lo stato di fatto risulta coerente con quanto rappresentato in planimetria catastale, ad eccezione di alcune lievi differenze nella sagoma della vasca e del fatto che in tale elaborato grafico non è indicata la passerella in legno lungo il lato Sud.



Per quanto riguarda la regolarità edilizia, come meglio specificato al Punto E/ della presente relazione di stima, non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia riferita a tale costruzione.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 5), al confronto tra planimetria catastale, pratiche edilizie e rilievo dello stato di fatto (Allegato 8.3) ed al rilievo fotografico (Allegato 9.3) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 968

In occasione dei sopralluoghi tenutisi in data 28/01/2020, 06/02/2020 e 26/02/2020, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi del parco/giardino che circonda le particelle 405, 963, 964, 973, 2156 e 2157.

L'unità immobiliare in esame è accessibile sia dall'ingresso principale situato in corrispondenza del parcheggio posto a Sud-Est, sia dall'ingresso dell'area piscine posto a Nord-Est lungo Viale Delle Terme.

L'ingresso principale al parco termale è caratterizzato dalla presenza di una struttura in calcestruzzo armato, in parte rivestita in ceramica, che ospita due banchi informazione/biglietteria coperti e parzialmente chiusi da pannelli di vetro, cui corrispondono due cancelli pedonali d'ingresso. Sempre sul lato Sud-Est del perimetro è presente un ingresso carraio, utilizzato principalmente dagli addetti alla manutenzione, dai fornitori, ecc.. Tutto il perimetro esterno della proprietà risulta recintato in parte con muretti sormontati da recinzioni metalliche, ed in parte con sole recinzioni metalliche.

All'interno del parco termale sono presenti diversi vialetti, per la maggior parte realizzati con pavimento autobloccante, lastre e/o ghiaietto, che conducono ai vari corpi di fabbrica ed alle varie aree a verde del parco. Lungo tali percorsi, ed in corrispondenza di varie aree di svago, sono presenti delle panchine realizzate in materiali diversi, come ad esempio in graniglia di cemento.

Quasi in corrispondenza dell'ingresso principale è presente un laghetto circondato da pietre, con isolotto e fontane. Nei pressi dello stagno è presente un piccolo fabbricato adibito a ricovero per animali, quali anatre e cigni.

Nella parte centrale del parco, nei pressi del fabbricato centro cure è presente un campo da minigolf in calcestruzzo, che attualmente presenta alcuni segni di degrado dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici e che necessiterebbe di un intervento di manutenzione per il ripristino della sua funzionalità.

Sempre nei pressi del fabbricato centro cure, ad Ovest dello stesso, sono presenti un campo da bocce, nelle vicinanze del torrente Dezzo, ed una struttura metallica dotata di impianti idraulici ed elettrici, che, come comunicato dall'inviato della società esecutata, corrisponde alla sorgente della fonte termale.

Nei pressi del fabbricato identificato con la particella 405 è presente un'area recintata da rete metallica, con elementi in pietra e calcestruzzo, parzialmente coperta da un telo in materiale plastico e con una porta metallica di accesso, al cui interno sono presenti delle rocce.

Ad Ovest del padiglione per manifestazioni è inoltre presente un'area giochi attrezzata per bambini, circondata da alberi e panchine.

A livello di pratiche edilizie si segnala che, come meglio specificato al Punto E/ della presente relazione di stima, tra gli interventi oggetto di Pratica Edilizia n. 115/2000 vi erano le opere di sistemazione dei vialetti, del laghetto e del parco, mentre la Pratica Edilizia n. 21/2001 ha interessato, tra le altre, le opere di fornitura di vasche di accumulo in acciaio inox per le acque termali ed il rifacimento delle tubature per il trasporto delle acque dalle sorgenti alle



nuove cisterne. A livello di elaborati grafici, in tali pratiche edilizie sono rappresentati però i soli interventi realizzati sui fabbricati, senza rappresentazione delle opere sopra descritte.

Nei pressi del padiglione per manifestazioni sono stati ricavati degli spazi coperti annessi al padiglione stesso, i quali insistono sulla particella 968: trattasi di una tensostruttura e di una centrale termica poste lungo il lato Ovest del padiglione e di locali adibiti ad uso cucina posti lungo il lato Nord-Ovest del padiglione stesso. Si precisa che, come comunicato dall'inviato della società eseguita, la tensostruttura è di carattere temporaneo e di proprietà dell'attuale gestore del padiglione per manifestazioni, non della società eseguita. Per una descrizione più completa dei locali ad uso cucina, della centrale termica, della tensostruttura e per un confronto con la planimetria catastale e le pratiche edilizie reperite, si rimanda a quanto esposto per la particella 963.

Nella parte più a Nord-Ovest del parco termale è presente il complesso piscine che fa sempre parte della particella 968, unitamente alle particelle 2156 e 2157, adibite rispettivamente a spogliatoi e chiosco per la distribuzione di bevande e alimenti. Come meglio specificato nell'ambito della descrizione della particella 2157, l'ampliamento del chiosco ed il porticato circostante sono stati realizzati sulla particella 968. Per una descrizione più dettagliata di tali locali e per il confronto con la planimetria catastale e le pratiche edilizie reperite, si rimanda a quanto esposto per la particella 2157.

Il complesso piscine si trova in un'area sopraelevata rispetto alla restante parte del parco termale ed è accessibile sia dall'ingresso principale ed indipendente posto lungo Viale Delle Terme, sia dal parco stesso, mediante delle scale di collegamento poste lungo il lato Sud-Est. Inoltre, l'accesso all'area piscine è possibile anche mediante una scala esterna che collega il parco termale al fabbricato in legno adibito a sauna posto a livello del complesso piscine o mediante una rampa che collega il parco termale al piano primo del fabbricato identificato con la particella 405.

Il complesso piscine, oltre che dal chiosco e dagli spogliatoi, è composto da due piscine, una per gli adulti ed una per i bambini, da un'ampia area pavimentata circostante, da un terrazzo sopraelevato, da un campo da tennis e da una struttura in legno adibita a sauna, di dimensioni in pianta pari a circa 200x380 cm., con copertura a due falde di altezza massima pari a circa 265 cm. e minima pari a circa 200 cm.. Tale costruzione poggia su un basamento in calcestruzzo armato, rivestito esternamente in pietra, di dimensioni pari a circa 312x383 cm., al cui interno è ricavato un vano di altezza pari a circa 153 cm., accessibile da un'apertura posta lungo la parete Nord, con pavimento in terra battuta e caratterizzato dalla presenza di un quadro elettrico e di cavi provenienti dal piano superiore. Sempre dal complesso piscine è inoltre possibile accedere al piano primo del fabbricato identificato con la particella 405, indicato in planimetria catastale e nella Pratica Edilizia n. 375 come infermeria e spogliatoio. Attualmente tale fabbricato si presenta in stato di forte degrado e abbandono, mentre l'acquascivolo, la cui partenza, accessibile mediante scala in carpenteria, era posta al di sopra di tale fabbricato, risulta dismesso e parzialmente smontato, in quanto, come comunicato dall'inviato della società eseguita, non è più a norma di legge. Per la descrizione di tale corpo di fabbrica si rimanda a quanto esposto per la particella 405.

In generale, tutto il complesso piscine presenta segni di degrado e necessiterebbe di interventi di manutenzione volti a ripristinare la funzionalità del parco: opere da giardiniere per la pulizia e la cura delle essenze arboree presenti, rifacimento del fondo impermeabile delle piscine, sistemazione del campo da tennis, sistemazione della



pavimentazione il cui rivestimento in mattonelle in ghiaia-cemento risulta parzialmente rimosso, e, più in generale, sistemazione degli impianti presenti.

Si segnala che in occasione del sopralluogo del 06/02/2020 il C.T.U. veniva informato dall'inviato della società esecutata che il complesso piscine è stato affidato in gestione ad un'altra società, con la quale è stato stipulato un accordo per la realizzazione delle opere di manutenzione e di messa a norma dell'impianto a loro carico in cambio, sempre a dire dell'inviato della società, "dell'esenzione dal pagamento del canone di locazione per una durata di tre anni". Il C.T.U. ha quindi provveduto a richiedere tramite PEC alla società esecutata una copia del contratto ed a sollecitarne l'invio in più occasioni, ma ad oggi non ha ancora ricevuto risposta.

In occasione del sopralluogo tenutosi in data 26/02/2020 il C.T.U. ha potuto appurare come siano in corso degli interventi di manutenzione, tra cui la sistemazione di parte della pavimentazione mediante semina di prato.

Dal punto di vista delle pratiche edilizie, il complesso piscine risulta coerente con la Pratica Edilizia in sanatoria n. 375, ad eccezione del fatto che ad oggi l'acquascivolo è in dismissione e che il fabbricato in legno adibito a sauna non era rappresentato negli elaborati grafici. Per quanto riguarda la piscina dei grandi, come meglio specificato al punto E/ della presente relazione di stima, il progetto relativo alla sua costruzione è presente nella Pratica Edilizia n. 396. Dal punto di vista della planimetria catastale, come già detto, non è presente una planimetria catastale riferita alla particella 968, mentre nell'estratto mappa catastale sono rappresentate le tracce della piscina degli adulti, del campo da tennis e del campo da bocce posto nei pressi del centro cure termali.

Si segnala che in occasione del sopralluogo del 26/02/2020, l'inviato della società esecutata segnalava al C.T.U. che nei pressi del padiglione per manifestazioni sono presenti fenomeni di erosione sotterranea dovuti probabilmente alle acque provenienti dai pluviali del padiglione stesso. Tali fenomeni hanno comportato cedimenti dei vialetti esistenti a causa dei vuoti che si sono venuti a creare al di sotto della pavimentazione nel corso del tempo. Al fine di evitare tali fenomeni di erosione sotterranea sarebbe quindi necessario intervenire sugli scarichi dei pluviali e convogliare tali acque verso le condotte esistenti. Inoltre, sempre in tale occasione, il C.T.U. veniva messo a conoscenza del fatto che nel corso degli anni sono stati effettuati diversi interventi per la captazione delle acque meteoriche e delle acque provenienti della cascata di Mazzunno che vengono ora convogliate nel torrente Dezzo.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa catastale (Allegato 3), al confronto tra le pratiche edilizie ed il rilievo dello stato di fatto (Allegato 8.4) ed al rilievo fotografico (Allegato 9.4) allegati alla presente relazione di stima. Si precisa che per l'ampliamento del chiosco ed il porticato in area piscine si rimanda agli allegati relativi alla particella 2157 (Allegati 8.7 e 9.7), per il fabbricato posto al di sotto dell'acquascivolo si rimanda agli allegati relativi alla particella 405 (Allegati 8.1 e 9.1), per la centrale termica ed i locali ad uso cucine adiacenti al padiglione per manifestazioni si rimanda agli allegati relativi alla particella 963 (Allegati 8.2 e 9.2).

PARTICELLA 973

In occasione dei sopralluoghi tenutisi in data 28/01/2020, 06/02/2020 e 26/02/2020, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un fabbricato distribuito su tre piani fuori terra, adibito a centro cure. Come già intuibile dall'analisi delle planimetrie catastali e degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il C.T.U. in occasione dei sopralluoghi ha potuto constatare come trattasi di tre distinti corpi di



fabbrica costruiti in adiacenza tra loro, frutto di successivi ampliamenti, e tra loro comunicanti. In particolare, possiamo individuare un blocco posto a Nord, uno posto a Sud-Est ed uno posto a Sud-Ovest.

Nel complesso il fabbricato centro cure è realizzato con tecnologia costruttiva di tipo tradizionale, composta da elementi in calcestruzzo armato (travi, pilastri, scale, solai), in laterizio (solai in latero-cemento, murature), in carpenteria metallica, in cartongesso ed in legno.

Il fabbricato risulta parzialmente interrato lungo il lato Nord e parzialmente lungo i lati Est ed Ovest.

L'accesso all'immobile avviene sia dal piano terra che dal piano primo; in particolare, l'accesso al piano terra avviene dai lati Est, Sud ed Ovest, mentre l'ingresso principale al piano primo è collocato lungo il lato Nord. Si precisa che è presente anche una scala di emergenza in calcestruzzo armato posta lungo il lato Ovest che collega il piano primo al piano terra. All'interno dell'immobile, in corrispondenza del corpo di fabbrica posto a Sud-Est, è inoltre presente un vano scala che collega sempre il piano terra ed il piano primo, nonché una scala a chiocciola in carpenteria metallica che collega il locale di preparazione fango al piano terra, con il locale di distribuzione fango al piano primo. Per quanto riguarda l'accesso al piano sottotetto, lungo lo spigolo Nord-Est è presente una scala in calcestruzzo armato che conduce all'ampia terrazza praticabile.

Come comunicato dall'inviato della società esecutata, il centro cure termali si sviluppa principalmente al piano primo, mentre il piano terra non viene più utilizzato da diverso tempo, se non come deposito di materiale e di attrezzature di vario genere, così come confermato dallo stato di semi abbandono ed incuria in cui versano tali locali, ad eccezione dei locali tecnici, degli ambienti esterni e dei servizi igienici presenti nel corpo di fabbrica a Sud- Ovest.

Al piano terra, nella porzione di corpo di fabbrica posta a Nord sono presenti:

- un corridoio di distribuzione, caratterizzato da altezza pari a circa 277 cm., inferiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale, e dal passaggio di impianti a soffitto e lungo le pareti, collegato sia all'esterno lungo il lato Ovest, sia al corpo di fabbrica posto a Sud-Est, lungo la parete di separazione presente tra i due blocchi;
- un servizio igienico accessibile dal corridoio, caratterizzato da altezza pari a circa 277 cm., inferiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale;
- una centrale termica accessibile solo dall'esterno lungo il lato Ovest e caratterizzata dalla presenza di diversi macchinari e tubazioni, pavimento in piastrelle con un pozzetto centrale, pareti intonacate e tinteggiate, con evidenti segni di umidità, diffusi soprattutto lungo la parete Ovest contro-terra, finestre quasi a quota soffitto distribuite lungo la parete Ovest, aperte verso l'esterno e chiuse solo da rete metallica o da pannelli che permettono comunque il passaggio continuo di aria, altezza del locale pari a circa 280 cm, inferiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale;
- un locale per la preparazione del fango, caratterizzato dalla presenza di vasche in muratura, montacarichi, scala a chiocciola in carpenteria, pareti parzialmente rivestite in piastrelle, finestre quasi a quota soffitto distribuite lungo la parete Ovest, tubazioni ed impianti posti sia a soffitto che lungo le pareti, altezza del locale pari a circa 277 cm., inferiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. Si segnala che in planimetria catastale non sono riportati il montacarichi e la scala a chiocciola, mentre gli stessi sono rappresentati negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 221 ed alla Pratica Edilizia n. 21/2001;



- un locale tecnico, accessibile dal vano adibito alla preparazione del fango, in cui è alloggiato un compressore e caratterizzato dalla presenza di un'apertura verso l'esterno, posta quasi a soffitto, chiusa solo con rete metallica ed attraverso la quale passano due tubazioni, e da un'altezza del locale pari a circa 277 cm., inferiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale;
- un ripostiglio accessibile dal locale adibito alla preparazione del fango e caratterizzato da altezza pari a circa 277 cm., inferiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale;
- una lavanderia, accessibile dal locale adibito alla preparazione del fango, collegata ad altri due locali, di cui uno indicato come ripostiglio in planimetria catastale, e caratterizzata dalla presenza di lavabi, tubazioni a vista e pareti parzialmente rivestite in piastrelle. Questi tre locali sono inoltre caratterizzati da un'altezza pari a circa 277 cm., inferiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale;
- un ampio locale, che in planimetria catastale era indicato come composto da tre distinti locali adibiti a sala mostre e palestre, ma che allo stato di fatto si presenta come un locale continuo. Tale locale è caratterizzato dalla presenza lungo il lato Nord-Est di alcune partizioni in legno che vanno a definire altri locali non rappresentati in planimetria catastale. Tali difformità riguardano sia la planimetria catastale, che gli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 221. Questo ampio locale è caratterizzato da finestre e portefinestre con telai metallici poste lungo il lato Est, dalla presenza di termosifoni e di soffitti in parte rivestiti con controsoffitto in legno parzialmente danneggiato e caratterizzato da altezze variabili. L'area posta più a Nord, caratterizzata dalla presenza delle partizioni lignee, presenta un'altezza pari a circa 277 cm., inferiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale;
- servizi igienici con doccia, collegati all'ampio locale di cui al precedente punto, posti lungo il lato Ovest di tale locale e caratterizzati da pareti parzialmente rivestite in piastrelle. Gli antibagni presentano un'altezza pari a circa 277 cm., mentre i locali w.c. presentano un'altezza pari a circa 264 cm., inferiori quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale.

Come anticipato, attualmente tali locali vengono usati principalmente come locali deposito e locali tecnici.

In generale, gli ambienti del corpo di fabbrica posto a Nord sono caratterizzati da pavimenti in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, porte metalliche, tubazioni ed impianti a vista, basso livello qualitativo di finiture e diversi segni di degrado, quali macchie di umidità, esfoliazione della pellicola pittorica, distacco degli intonaci, ecc..

Dal corridoio di distribuzione del blocco posto a Nord è possibile accedere alla porzione di immobile posta a Sud-Est, mediante tre aperture collocate lungo la parete di separazione. Tale porzione di immobile presenta una quota di calpestio inferiore rispetto al corpo di fabbrica posto a Nord, pertanto in corrispondenza delle tre aperture di collegamento sono ricavati dei gradini in muratura.

Nella porzione di corpo di fabbrica posta a Sud-Est sono presenti:

- un vano scala che collega il piano terra al piano primo, e viceversa;
- un disimpegno che conduce a due locali direttamente comunicanti con il corpo di fabbrica posto a Nord;
- un ampio locale, collegato sia al disimpegno comunicante con il vano scala, sia al corridoio del fabbricato posto a Nord, che in planimetria catastale e negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 221 era indicato come composto da direzione, disimpegno e corridoio, mentre allo stato attuale non presenta le rispettive pareti divisorie. Tale locale è accessibile anche dall'esterno, mediante una porta posta lungo il lato Est, ed è caratterizzato da una parete



parzialmente rivestita in pietra, da pavimento coperto da linoleum, parzialmente sollevato in corrispondenza dell'ingresso esterno, da altezza pari a circa 324 cm., maggiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale, e dalla presenza di finestre lungo la parete Sud;

- un locale ufficio, collegato all'ampio locale di cui al punto precedente. Tale locale è caratterizzato dalla presenza di finestre lungo il lato Sud e lungo il lato Est, dalla presenza di impianti lungo il lato Est, da pavimento in pietra, controsoffitto parzialmente danneggiato di altezza pari a circa 300 cm., pareti intonacate e tinteggiate che versano in cattivo stato di conservazione, in quanto sono presenti varie macchie di umidità, esfoliazione della pellicola pittorica, distacco degli intonaci, ecc.;

- un locale collegato sia al disimpegno comunicante con il vano scala, sia al corridoio del fabbricato posto Nord. Tale locale presenta una sagoma leggermente differente sia rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale, che rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 221, e presenta un'altezza pari a circa 330 cm., maggiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale;

- un ripostiglio ed i servizi igienici collegati al locale di cui al precedente punto, caratterizzati da un'altezza pari a circa 330 cm., maggiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. Rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale e negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 221, il ripostiglio presenta inoltre una porta lungo il lato Est al posto di quella lungo il lato Nord;

- un locale collegato al corridoio di distribuzione del corpo di fabbrica posto a Nord, caratterizzato da un'altezza pari a 330 cm., maggiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. Inoltre, sia in planimetria catastale, che negli elaborati grafici allegati alla P.E. 221, non era rappresentato il collegamento con il corridoio.

- un locale ed i servizi igienici collegati al locale di cui al precedente punto e caratterizzati da altezza pari a circa 330 cm.. Rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale e negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 221, il bagno presenta una porta lungo il lato Sud e non lungo il lato Est. Il locale posto a Sud è caratterizzato dalla presenza di un accesso lungo il lato Sud, dotato di serranda metallica e dalla presenza di una porta ed una finestra lungo il lato Ovest murate, probabilmente a seguito della costruzione della porzione di corpo di fabbrica posta a Ovest;

- un ampio porticato pavimentato esterno posto a Sud e ad Est dell'immobile, caratterizzato dalla presenza di colonnine metalliche, di pilastri in calcestruzzo armato e di un punto di distribuzione dell'acqua termale con quattro lavabi ed un bancone in muratura.

Come anticipato, attualmente i locali al piano terra del corpo di fabbrica posto a Sud-Est vengono usati principalmente come locali deposito.

In generale, tali locali sono caratterizzati da pavimenti in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno, porte metalliche, basso livello qualitativo di finiture e diversi segni di degrado, quali macchie di umidità, esfoliazione della pellicola pittorica, distacco degli intonaci, ecc..

Sempre al piano terra, la porzione di corpo di fabbrica posta a Sud-Est è costituita da:

- un ampio porticato pavimentato esterno posto a Sud dell'immobile e chiuso lungo la parete Nord. In planimetria catastale tale porticato viene indicato come disponibile ed è rappresentato di dimensioni maggiori, in quanto occupa anche l'area attualmente adibita a locale tecnico posto a Nord. Vi è inoltre una incongruenza rispetto a quanto rappresentato negli elaborati allegati alla P.E. n. 222, in quanto in tali elaborati il porticato è rappresentato



come un locale chiuso, accessibile sia da Nord che da Sud, ed è indicato come disponibile per centro estetico e palestra. Allo stato di fatto il porticato è caratterizzato dalla presenza di pilastri in calcestruzzo armato, parete Nord in cartongesso, tre pareti di partizione e controsoffitto;

- servizi igienici per donne e per uomini, posti lungo il lato Ovest, accessibili mediante due porte finestre con vetri opachi. I servizi igienici per donne sono composti da un antibagno con lavabi e specchio, da tre bagni di dimensioni analoghe disposti lungo la parete Nord e da un bagno centrale di dimensioni maggiori, caratterizzati dalla presenza di water o di turche. Il bagno per uomini si presenta speculare rispetto a quello per donne, ad eccezione delle dimensioni leggermente maggiori dell'antibagno e della presenza di un ripostiglio e di un orinatoio. Sia i servizi igienici per donne, che i servizi igienici per uomini, sono caratterizzati da pavimenti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ad eccezione dei quattro pilastri strutturali e delle due travi ribassate, che sono lasciati in cemento a vista, pareti e pilastri parzialmente rivestiti in piastrelle, altezza dei locali pari a circa 337 cm., che si riduce a 295 cm. in corrispondenza delle due travi ribassate, finestre con vetri opachi poste quasi a soffitto lungo la parete Nord ed in parte lungo la parete Sud ed una vetrata opaca posta quasi a soffitto lungo la parete divisoria tra i servizi igienici per donne e per uomini;

- un locale tecnico al rustico, accessibile mediante un'apertura posta lungo la parete Nord, non chiaramente identificata in planimetria catastale, e caratterizzato dalla presenza di impianti e macchinari e da un'altezza pari a circa 355 cm., maggiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale.

In generale, i locali e gli ambienti del fabbricato posto a Sud-Ovest si presentano in buono stato di conservazione, fatta eccezione per alcuni segni di umidità di risalita capillare presenti lungo le pareti esterne.

Come anticipato, l'accesso principale al piano primo è posto lungo il lato Nord ed è costituito da un portico con gradini e rampa per disabili.

Al piano primo, nella porzione di corpo di fabbrica posta a Nord sono presenti:

- un atrio con funzione di ingresso e di accettazione, caratterizzato da un'ampia vetrata con porta d'ingresso, da finestre quasi continue lungo i lati Est e Nord, dalla presenza del banco di accettazione e di tre pilastri strutturali. Le pareti, intonacate e tinteggiate, presentano macchie di umidità e segni di infiltrazione delle acque meteoriche provenienti probabilmente dalla terrazza posta al piano superiore, soprattutto in corrispondenza della parete Nord. Dall'accettazione è possibile accedere ai locali adibiti alle cure termali, direttamente dall'ingresso, tramite dei corridoi di distribuzione. Tali locali si sviluppano in due blocchi distinti, uno posto a Est e uno posto a Ovest, e tutti gli ambienti appartenenti a tale porzione di corpo di fabbrica (quella posta a Nord) presentano un'altezza interna pari a circa 310 cm.;

- un primo blocco di locali per le cure termali posto a Est, costituito da nove locali, di cui uno adibito a spogliatoio ed altri caratterizzati dalla presenza di vasche da bagno e lavabi. Tutti i locali sono inoltre caratterizzati dalla presenza delle prese dell'impianto di areazione forzata quasi a soffitto e da pareti parzialmente rivestite in piastrelle, ad eccezione dello spogliatoio. Rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale e negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 221 ed alla Pratica Edilizia n. 21/2001, allo stato di fatto sono presenti due porte interne, ciascuna delle quali mette in comunicazione tra loro due distinti locali adibiti a cure;

- un secondo blocco di locali per le cure termali posto a Ovest, costituito da quattordici locali, di cui uno adibito a spogliatoio, uno adibito alla distribuzione del fango ed altri caratterizzati dalla presenza di vasche da bagno e



lavabi. Tutti i locali sono inoltre caratterizzati dalla presenza delle prese dell'impianto di areazione forzata quasi a soffitto e da pareti parzialmente rivestite in piastrelle, ad eccezione dello spogliatoio e dell'ambulatorio. Il locale per la distribuzione del fango è caratterizzato dalla presenza di un montacarichi e di una scala a chiocciola in carpenteria che collegano tale locale al sottostante locale di preparazione del fango posto al piano terra. Rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale e negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 221 ed alla P.E.n. 21/2001, allo stato di fatto sono presenti due porte interne, ciascuna delle quali mette in comunicazione tra loro due distinti locali adibiti a cure, una porta di accesso ad uno dei locali, che nelle planimetrie reperite non era stata rappresentata, un arredo fisso in cartongesso posto lungo il lato Nord di tale blocco, alcune finestre alte ed una finestra bassa che nelle planimetrie reperite non erano state rappresentate;

In generale, i locali al piano primo appartenenti al corpo di fabbrica posto a Nord sono caratterizzati da riscaldamento a termosifoni, pavimenti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte in legno, buon livello qualitativo di finiture ed attrezzature. Tuttavia, nell'ingresso ed in alcuni locali sono presenti macchie di umidità e segni di infiltrazione delle acque meteoriche provenienti probabilmente dalla terrazza posta al piano superiore.

Come anticipato, da questo corpo di fabbrica è possibile accedere alla porzione di fabbricato posta a Sud-Est, mediante dei passaggi ricavati nella parete di separazione tra i due stabili, di cui uno dotato di porta a vetro. Si segnala che, rispetto alle P.E. n. 221 e n. 21/2001 e rispetto alla planimetria catastale, lungo tale parete sono presenti tre aperture simili da delle finestre, adibite a vetrine espositive.

La porzione di corpo di fabbrica posta a Sud-Est è costituita da:

- un disimpegno che conduce ai vari locali, al vano scala di collegamento al piano terra, al terrazzo ed al corpo di fabbrica posto a Sud-Ovest. Tale ambiente distributivo è caratterizzato dalla presenza di un controsoffitto e da un'altezza pari a circa 253 cm., inferiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale;
- quattro cabine per massaggi, caratterizzate da pareti divisorie che non raggiungono il soffitto e dalla presenza di lavabi. Anche tali cabine sono caratterizzate dalla presenza di un controsoffitto e da un'altezza pari a circa 253 cm., inferiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale;
- servizi igienici per uomini e per donne, posti lungo il lato Est, costituiti rispettivamente da antibagno e bagno. e da antibagno, bagno e bagno per disabili. I servizi igienici sono caratterizzati da pareti parzialmente rivestite in piastrelle e da altezza pari a circa 266 cm, inferiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale;
- un terrazzo con ringhiera posto lungo il lato Sud-Est ed accessibile sia dal disimpegno del corpo di fabbrica posto a Sud-Est, che dal corridoio più a Ovest del corpo di fabbrica posto a Nord. Tale terrazzo è caratterizzato da pavimento rivestito con guaina e dalla presenza di una fontana;
- un locale indicato come tepidarium, posto lungo il lato Sud, accessibile dal disimpegno tramite due porte, una posta a Nord e una posta a Sud-Est. Tale locale, così come confermato dalle pratiche edilizie visionate presso il Comune, è stato costruito al di sopra di una porzione del terrazzo originario ed è caratterizzato da pareti metalliche con pannelli opachi nella parte bassa, con sovrastanti ampie finestre e da copertura inclinata con altezza massima pari a circa 359 cm. in corrispondenza della parete Nord e con altezza minima pari a circa 259 cm. in corrispondenza della parete Sud. Lo stato di fatto risulta coerente con quanto rappresentato negli elaborati



grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 397 ed alla Pratica Edilizia n. 221, mentre in planimetria catastale e nella P.E. n. 21/2001 è indicata una parete divisoria che in realtà non è presente.

In generale, gli ambienti del corpo di fabbrica posto a Sud-Est sono caratterizzati da pavimenti in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto in materiale plastico con trama a simil doghe, ad eccezione dei servizi igienici e del tepidarium. I servizi igienici sono caratterizzati da pareti parzialmente rivestite in piastrelle e da soffitti intonacati e tinteggiati, mentre il tepidarium è caratterizzato da una copertura inclinata in pannelli sorretti da profili metallici. Il vano scala è caratterizzato da gradini rivestiti con materiale plastico antiscivolo e dalla presenza di un corrimano ligneo. Il corpo di fabbrica posto a Sud-Est è caratterizzato inoltre da un buon livello qualitativo di finiture, dalla presenza di un impianto di riscaldamento a ventilconvettori e si presenta in buono stato conservativo.

Dal disimpegno del blocco posto a Sud-Ovest è possibile accedere alla porzione di immobile posta a Sud-Est, mediante un'apertura collocata lungo la parete di separazione, che immette direttamente in un corridoio di distribuzione.

La porzione di corpo di fabbrica posta a Sud-Ovest è costituita da:

- un corridoio di distribuzione che si sviluppa lungo la direttrice Est-Ovest e che, partendo dalla parete di separazione con il corpo di fabbrica posto a Sud-Est, giunge all'uscita di emergenza con relativa scala in calcestruzzo armato posta lungo la parete Ovest, che collega il piano primo al piano terra. All'inizio del corridoio, lungo il lato Sud, è presente un banco di accettazione e, sempre in tale area, sono collocati dei quadri elettrici lungo la parete Est. Circa a metà della sua lunghezza, il corridoio si dirama verso Sud, mentre poco più avanti lo stesso è interrotto da una parete con porta a due battenti, non rappresentata in planimetria catastale, che immette nella porzione di edificio posta più ad Ovest. Il corridoio presenta un'altezza pari a circa 352 cm., inferiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale, e risulta delimitato sia da pareti a tutta altezza, che da pareti che non raggiungono il soffitto, quest'ultimo caratterizzato dalla presenza di un lucernario continuo e da parti in calcestruzzo;
- un blocco di locali per le cure termali ed estetiche, rivolto a Nord, posto lungo la prima parte del corridoio e costituito da sei locali, di cui uno adibito a spogliatoio ed altri caratterizzati dalla presenza di vasche e lavabi, tra cui una vasca per idromassaggio. Tutti i locali sono caratterizzati da pareti divisorie che non raggiungono il soffitto e da un'altezza pari a circa 352 cm., che diminuisce ulteriormente in corrispondenza degli aggetti prospettici, inferiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. Rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale e negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 221 ed alla Pratica Edilizia n. 21/2001, allo stato di fatto sono presenti alcune differenze che riguardano principalmente la posizione di alcune porte e l'assenza di due tramezze;
- un blocco di locali, rivolto a Nord, posto lungo la seconda parte del corridoio, al di là della parete con porta a due battenti che ne interrompe la continuità. Tale blocco è costituito da due locali, uno con lavabo ed uno sempre con lavabo, adibito a palestra. Entrambi i locali sono caratterizzati da altezza pari a circa 352 cm., che diminuisce ulteriormente in corrispondenza degli aggetti prospettici, inferiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. Rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale e nella Pratica Edilizia n. 21/2001, allo stato di fatto sono presenti alcune differenze che riguardano principalmente la posizione delle tramezze e



delle porte, mentre negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 222 non era rappresentata alcuna partizione e tutta quest'area era indicata come disponibile per ampliamento centro cure;

- un'area rivolta a Sud, posta lungo la prima parte del corridoio e direttamente comunicante con esso. Tale area, indicata in planimetria catastale come inalazioni, è caratterizzata dalla presenza di un lavabo, di diversi macchinari e postazioni per le cure termali e da un'altezza pari a circa 352 cm., che diminuisce ulteriormente in corrispondenza degli aggetti prospettici, inferiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. Rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale e nelle pratiche edilizie, allo stato di fatto è presente una lieve differenza che riguarda la geometria di una tramezza;

- un blocco di locali, rivolto a Sud, posto sempre lungo la prima parte del corridoio ed accessibile sia dal corridoio principale, sia dalla diramazione verso Sud dello stesso, sia dall'area inalazioni. Tale blocco è costituito da nove locali adibiti alle cure termali ed estetiche, alcuni dei quali caratterizzati dalla presenza di lavabi. I locali adibiti a servizi igienici presentano le pareti parzialmente rivestite in piastrelle, a differenza degli altri locali che sono caratterizzati da pareti interamente intonacate e tinteggiate. Alcune pareti divisorie si sviluppano fino al soffitto, mentre altre si interrompono prima ed altre ancora sono chiuse nella parte sommitale da pannelli traslucidi. Tutti i locali sono caratterizzati da un'altezza pari a circa 352 cm., che diminuisce ulteriormente in corrispondenza degli aggetti prospettici, inferiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. Rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale e negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 222 ed alla P.E. n. 21/2001, allo stato di fatto l'unica differenza riguarda la posizione della porta di accesso ad uno dei locali;

- un ampio locale rivolto a Sud, posto lungo la seconda parte del corridoio, al di là della parete con porta a due battenti che ne interrompe la continuità. Tale locale è caratterizzato dalla presenza di una colonna in carpenteria, di un lavabo e da un'altezza pari a circa 352 cm., che diminuisce ulteriormente in corrispondenza degli aggetti prospettici, inferiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. Rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale e nella P.E. n. 21/2001, allo stato di fatto l'accesso a tale locale si presenta di dimensioni minori, parzialmente tamponato con pannelli in legno, mentre negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 222 non era rappresentata alcuna tramezza e tutta quest'area era indicata come disponibile per ampliamento centro cure.

In generale, gli ambienti del corpo di fabbrica posto a Sud-Ovest sono caratterizzati da pavimenti in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate e dalla presenza di alcune colonne strutturali in carpenteria. Il corpo di fabbrica posto a Sud-Ovest è caratterizzato inoltre da un buon livello qualitativo di finiture, dalla presenza dell'impianto di aspirazione forzata a soffitto e di un impianto di riscaldamento ad aria. Si segnala che allo stato di fatto alcuni locali presenti in questa porzione di fabbricato sono caratterizzati dalla presenza di macchie di umidità, di muffa e di segni di infiltrazione delle acque meteoriche.

Per quanto riguarda il piano sottotetto, come anticipato, l'accesso avviene lungo lo spigolo Nord-Est del fabbricato, dove è presente una scala in calcestruzzo armato che conduce all'ampia terrazza praticabile, facente parte del corpo di fabbrica posto a Nord. Tale terrazza è caratterizzata dalla presenza di ringhiere, di fioriere e di una fontana. Per quanto riguarda i solai sottotetto dei corpi di fabbrica posti a Sud-Est ed a Sud-Ovest, durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile accedervi.



Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 5), al confronto tra planimetria catastale e rilievo dello stato di fatto (Allegato 8.5) ed al rilievo fotografico (Allegato 9.5) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 2156

In occasione del sopralluogo tenutosi in data 06/02/2020, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un corpo di fabbrica adibito a spogliatoi e servizi igienici, realizzato con pannelli prefabbricati con struttura in alluminio, poggiante su un basamento in calcestruzzo.

Nel complesso, il fabbricato è costituito da due blocchi speculari, fatta eccezione per la presenza di un bagno per disabili ad una delle due estremità, separati da un passaggio coperto. Ciascun blocco, uno a servizio delle donne ed uno a servizio degli uomini, è composto da tre cabine doccia, tre spogliatoi e tre bagni con turca, cui si aggiunge il bagno per disabili posto all'estremità del blocco a servizio delle donne. Fatta eccezione per gli spogliatoi, tutti i locali sono accessibili dal lato Est. Inoltre, tutti i locali presentano pavimento in piastrelle ed un'altezza interna pari a circa 262 cm., inferiore quindi rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale, ma coerente con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 375. Il passaggio che separa i due blocchi è caratterizzato da pavimento in calcestruzzo inclinato e da una copertura piana, da cui deriva un'altezza minima pari a circa 238 cm. ed un'altezza massima pari a circa 248 cm.. Per il resto lo stato di fatto risulta coerente con quanto rappresentato in planimetria catastale, mentre rispetto alla P.E. n. 375 sono presenti alcune lievi differenze riguardanti la posizione delle porte delle cabine docce e la rappresentazione della porta di uno spogliatoio.

In generale, il fabbricato adibito a spogliatoi e servizi igienici si presenta in buono stato conservativo.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 5), al confronto tra planimetria catastale, pratiche edilizie e rilievo dello stato di fatto (Allegato 8.6) ed al rilievo fotografico (Allegato 9.6) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 2157

In occasione del sopralluogo tenutosi in data 06/02/2020, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un chiosco adibito a bar, con cucina e ripostiglio annessi e con porticato esterno che si sviluppa su due lati. Si precisa fin da subito che la particella 2157 è costituita dal solo chiosco, mentre l'ampliamento lungo il lato Nord ed il porticato lungo i lati Sud ed Ovest insistono sulla particella 968.

Il chiosco è costituito da un corpo di fabbrica principale di pianta rettangolare adibito a bar, cui è stato annesso un locale, lungo parte del prospetto Nord, adibito a ripostiglio e cucina. La parte originaria del chiosco è caratterizzata dalla prevalenza di materiale ligneo, da ampie aperture per la distribuzione di cibo e bevande, da due partizioni interne dei locali, da pavimento in piastrelle, bancone rialzato con rivestimento in materiale plastico, copertura in legno ad una falda inclinata, con altezza massima pari a circa 300 cm. lungo il prospetto Sud ed altezza minima pari a circa 235 cm. lungo il prospetto Nord, coerente quindi con quanto rappresentato in planimetria catastale e negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 375.

Parte dell'originaria parete Nord del chiosco è stata rimossa per consentire l'ampliamento del fabbricato sino al confine con la strada Viale delle Terme, andando quindi a creare un unico grande ambiente attualmente adibito a cucina e ripostiglio, caratterizzato da pavimenti in piastrelle, copertura in legno ad una falda inclinata nella porzione di chiosco originaria, collegata ad una copertura a due falde nella parte ampliata, di altezze coerenti con



quanto rappresentato nella P.E. n. 375. Rispetto agli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 375, allo stato di fatto non sono presenti la parete divisoria tra cucina e ripostiglio ed i servizi igienici, mentre sono presenti una porta lungo la parete Ovest, un pilastro ed una partizione interna. Tutta la porzione oggetto di ampliamento ed il porticato esterno al chiosco non sono rappresentati né sulla planimetria catastale riferita alla particella 2157, né in altro elaborato catastale, considerato che gli stessi in realtà sono realizzati sulla particella 968. Si precisa infatti che la particella 2157 è costituita dalla sola porzione occupata dal chiosco, mentre l'ampliamento dello stesso ed il porticato esterno insistono sulla particella 968.

Il porticato si sviluppa lungo il lato Sud e lungo il lato Ovest del fabbricato ed è realizzato principalmente in elementi in carpenteria metallica. La porzione ad Ovest è inoltre caratterizzata da pannelli perimetrali di chiusura, in parte fissi ed in parte mobili, con inserimento di finestre e di teli in materiale plastico. Le dimensioni in pianta e le altezze delle coperture risultano coerenti con quanto rappresentato nella P.E. n. 375, mentre allo stato di fatto il lato Ovest del portico risulta di lunghezza inferiore rispetto agli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia.

A livello di pratiche edilizie, il C.T.U. ha potuto visionare quanto fornito dall'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero la P.E. n. 122 e la P.E. in sanatoria n. 375.

Nella documentazione allegata alla P.E. in sanatoria n. 375 è presente una convenzione stipulata tra l'allora società proprietaria dei beni ed il Comune, con cui il Comune concedeva deroga provvisoria per le distanze non regolari dalla strada comunale di parte degli immobili e con cui la proprietà si impegnava a rimuovere tali manufatti su richiesta del Comune senza pretendere alcun compenso. In occasione del sopralluogo, il C.T.U. veniva informato dall'inviato della società esecutata che esiste una deroga che viene riesaminata periodicamente.

In generale, il chiosco con cucina e ripostiglio annessi ed il porticato si presentano in buono stato conservativo.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 5), al confronto tra planimetria catastale, pratiche edilizie e rilievo dello stato di fatto (Allegato 8.7) ed al rilievo fotografico (Allegato 9.7) allegati alla presente relazione di stima.

Concludendo, per regolarizzare le varie difformità sopra descritte, riscontrate tra stato di fatto e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, l'aggiudicatario dovrà provvedere a presentare pratiche edilizie in sanatoria all'Ufficio Tecnico Comunale, pagando i relativi oneri, ed una pratica di variazione catastale da presentare al competente Ufficio del Catasto. Qualora risultasse che tutte o parte delle difformità riscontrate non fossero sanabili, l'aggiudicatario dovrà provvedere a ripristinare lo stato dei luoghi in accordo alle autorizzazioni edilizie rilasciate nel corso degli anni dal Comune ed eventualmente presentare una pratica di variazione catastale al competente Ufficio del Catasto, pagando i relativi oneri. Si stima un costo di regolarizzazione complessivo, comprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzioni, ecc., eventuali ripristini, dell'ordine di circa 100.000,00 euro.

In ultimo, si segnala (Allegato 10) che secondo l'attuale PGT l'area su cui insistono i fabbricati e i manufatti è:

- in parte, sottoposta a vincolo "non soggette a trasformazioni per regioni idrogeologiche ed idrauliche";
- totalmente, sottoposta a vincolo paesaggistico "aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati" (art.142, comma 1 lettera "c" del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42).



Con riferimento all'ultimo vincolo elencato, si fa presente che eventuali difformità andranno sanate, ove sanabili, secondo il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. **In particolare si segnala che per il fabbricato "centrale termica", contiguo al padiglione per manifestazioni (particella 963) non risulta alcuna pratica edilizia; trattandosi di recente costruzione, questo fabbricato non è sanabile e sono previste le sanzioni secondo il citato D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.**

In ultimo, si ritiene opportuno segnalare che il parcheggio dinanzi all'accesso principale del Complesso Termale e dell'Albergo (identificato con il Mappale 840 – vedasi ALLEGATO 17) non è oggetto dell'Esecuzione Immobiliare pertanto non diventerà di proprietà del futuro aggiudicatario. Questo Mappale, inoltre, occupa piccole porzioni recintate sia del Complesso Termale che delle pertinenze dell'Albergo.

Relativamente agli immobili dell'E.I. 989/2010:

Il C.T.U. ha effettuato:

- richiesta telematica, in data 05/10/2020, del Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili registrati al Catasto Terreni, ottenendo il CDU richiesto (Allegato 12) in data 15/10/2020;
- accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Angolo Terme in data 15/10/2020, previo richiesta di appuntamento effettuata in data 30/09/2020;
- sopralluogo presso gli immobili in data 22/10/2020.

A seguito di quanto sopra, si conferma quanto riportato nell'originaria CTU (Allegato 11), a cui si rimanda, sia relativamente all'identificazione dei confini che ai dati catastali.

Per quel che riguarda il fabbricato, a differenza di quanto riportato nell'originaria CTU, si segnalano diverse difformità a livello catastale (Allegato 13).

Relativamente agli immobili iscritti al Catasto Terreni, si conferma anche ad oggi la loro destinazione a parcheggio a servizio esclusivo dell'Albergo.

In ultimo, si ritiene opportuno segnalare che il parcheggio dinanzi all'accesso principale del Complesso Termale e dell'Albergo (identificato con il Mappale 840 – vedasi ALLEGATO 17) non è oggetto dell'Esecuzione Immobiliare pertanto non diventerà di proprietà del futuro aggiudicatario. Questo Mappale, inoltre, occupa piccole porzioni recintate sia del Complesso Termale che delle pertinenze dell'Albergo.

C/ STATO DI POSSESSO.

"1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo -se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione -acquisendone copia- e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.



3) *Determini il valore locativo del bene.*

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi del 'art. 337 sexies c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia."

Relativamente agli immobili dell'E.I. 586/2019:

Dalla disamina della documentazione agli atti e di quanto reperito in sede di indagine, il C.T.U. ha potuto accertare come il possesso del bene da parte della società esecutata abbia data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5109 R.G. e n. 3895 R.P. del 12/09/2019). In particolare, il titolo legittimante il possesso è l'atto di compravendita trascritto a Breno in data 31/07/2008 ai nn. 5109 R.G. e 3895 R.P., con cui la società esecutata acquistava la piena proprietà dei beni oggetto di stima, unitamente a maggior consistenza (si rimanda al Punto A/ della presente relazione di stima per la storia dei precedenti passaggi di proprietà).

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato gravanti sugli immobili oggetto di stima ed al fine di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, nonché le scadenze ed eventuali osservazioni in merito alla congruità del canone, il C.T.U. ha provveduto a contattare tramite PEC l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro Contratti di Locazione di Breno. In data 9 Dicembre 2019 il Direttore dell'Ufficio Territoriale trasmetteva allo scrivente una dichiarazione in cui si legge *"[...] non risultano registrati, come dante causa, contratti di locazione o comodato a carico della società in oggetto, per gli immobili sopracitati. [...]"* (Allegato 6).

Durante le operazioni di sopralluogo svoltesi in data 28/01/2020, 06/02/2020 e 26/02/2020, il C.T.U. ha potuto appurare come gli immobili risultino occupati da attrezzature e materiali vari, benché attualmente il complesso termale non risulti in attività, in quanto l'apertura dello stesso è prevista per la sola stagione estiva, così come comunicato dall'inviato della società esecutata. Sempre in occasione dei sopralluoghi il C.T.U. veniva informato dall'inviato della società esecutata che parte delle attrezzature presenti all'interno degli immobili, come ad esempio le attrezzature del centro cure, sono di proprietà di un'altra società non oggetto di esecuzione.

Inoltre, a differenza di quanto emerso dalle ricerche effettuate dall'Ufficio del Registro Contratti di Locazione di Breno sopra riportate, l'inviato della società esecutata informava il C.T.U. che:

- il padiglione per manifestazioni, identificato con la particella 963 e parte del parco termale, identificato con la particella 968, sono affidati in gestione ad un'altra società, che gestisce le aperture del padiglione per eventi e manifestazioni, anche al di fuori della stagione estiva;
- il complesso costituito dalle piscine, dal bar e dagli spogliatoi, identificato dalle particelle 2156, 2157 e da parte della particella 968, è affidato in gestione ad un'altra società, che, come comunicato dalla società esecutata, attualmente si sta occupando dei lavori di manutenzione e di messa a norma delle strutture in vista della prossima apertura stagionale;
- il centro cure termali, identificato dalla particella 973, è affidato in gestione ad un'altra società, che ne gestisce l'apertura durante la stagione estiva.

Il C.T.U. ha quindi provveduto a richiedere tramite PEC alla società esecutata copia dei contratti con cui la stessa ha affidato in gestione ad altre società parte degli immobili oggetto di esecuzione. Alla data di redazione della



presente perizia di stima il C.T.U. non ha ancora ricevuto alcun riscontro in merito, ad eccezione del fatto che gli veniva consegnato dal gestore la sola copia semplice del solo contratto d'affitto (Allegato 13), privo di timbri e firme, relativo al padiglione per manifestazioni ed a parte delle aree del parco termale, stipulato però tra due società diverse dalla società eseguita, in quanto la stessa risulta detentrica dei soli beni immobili. Tale "Contratto d'affitto di ramo d'azienda soggetto ad IVA", (che riporta gli identificativi "nn. 142896/27814 di repertorio Notaio Dott. Francesco Passari del 11/12/2009" e la dicitura "registrato a Breno il 16/12/2009 al n. 4896 Serie 1T"), in cui risulta presente anche la società eseguita in quanto proprietaria degli immobili, riguarda l'affitto del "[...] ramo d'azienda consistente nell'attività di bar e somministrazione di alimenti e bevande, [...] comprensivo di tutti i beni mobili [...] nonché del godimento dell'unità immobiliare denominata "padiglione Camillo Golgi" [...], della parte del parco termale adibita a campo da bocce, mini golf e giochi per bambini [...]". Il contratto ha durata di 18 mesi con effetto dal 01/01/2010 sino al 30/06/2011 e si rinnova tacitamente ogni diciotto mesi, salvo eventuale esplicita disdetta.

Con riferimento a quanto sopra:

- si conferma che l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro Contratti di Locazione di Breno ha risposto che "[...] non risultano registrati, come dante causa, contratti di locazione o comodato a carico della società in oggetto, per gli immobili sopracitati. [...]" (Allegato 6);
- il C.T.U. ha provveduto a richiedere sia verbalmente sia tramite PEC alla società eseguita copia dei contratti con cui la stessa ha affidato in gestione ad altre società parte degli immobili oggetto di esecuzione ma alla data di redazione della presente perizia di stima il C.T.U. non ha ancora ricevuto alcun riscontro in merito;
- il gestore del padiglione per manifestazioni ha consegnato copia del contratto di affitto (Allegato 13), che in realtà risulta essere un "contratto di affitto di ramo d'azienda soggetto ad iva" stipulato tra il gestore ed una azienda terza; nel presente contratto è indicata anche la Società [REDACTED] che interviene in qualità di proprietaria degli immobili, la quale riconosce la piena legittimità in capo alla società affittuaria dell'utilizzo degli immobili oggetto del contratto d'affitto a titolo di comodato per tutto il periodo di durata del contratto di affitto e sue eventuali proroghe.

In ultimo, si segnala che durante il sopralluogo agli immobili di cui alla E.I. 989/2010 del 22/10/2020, il gestore ha comunicato al CTU, mostrandone una copia, che l'occupazione e l'utilizzo dell'immobile adibito ad Albergo-Ristorante di cui alla E.I. 989/2010 e dell'immobile adibito a Centro Termale di cui alla E.I. 586/2019 avviene in forza di un contratto di affitto. Di tale contratto di affitto sono state effettuate fotografie, chiedendo al gestore di invitare l'Amministratore pro tempore a far avere al CTU una copia in formato digitale. Ad oggi il CTU non ha mai ricevuto alcun contratto da parte dell'Amministratore. Per questo motivo si allegano le fotografie della copia del contratto mostrato dal gestore dell'Albergo-Ristorante (Allegato 16). Dalla lettura della copia del contratto (che in realtà è un atto notarile - Notaio Dario Ambrosini in Brescia -), risulta in realtà che lo stesso è un "contratto di affitto di ramo d'azienda" tra una società terza ([REDACTED]) il cui Amministratore è lo stesso Amministratore della ditta eseguita ([REDACTED]) e la Società ([REDACTED]).



Il contratto di affitto di ramo d'azienda è stato stipulato in data 30/10/2017 e precisa che “[...] la Società affittuaria ha avuto il possesso del ramo d'azienda a titolo precario fin dalla data del 1 Aprile 2017 e pertanto da tale data decorreranno a favore della PARTE AFFITTUARIA tutte le attività, le passività, le spese, gli oneri relativi, i tributi diretti ed indiretti, energia elettrica, gas metano, telefono e quant'altro connesso e dipendente dall'utilizzo della struttura [...]”.

Sempre nel contratto si legge:

- “[...] Il contratto d'affitto avrà la durata sino al 28 febbraio 2018; successivamente a questa data si intenderà tacitamente rinnovato di un anno, se non viene comunicata disdetta da una delle parti trenta giorni prima della scadenza prevista a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC [...]”;

- “[...] la società affittuaria regolerà con contratto a parte la locazione degli immobili in cui è esercitata l'attività, di proprietà della Società [redacted] [...]”.

A seguito di richiesta del CTU relativamente agli immobili della E.I. 586/2019, in data 9 Dicembre 2019 il Direttore dell'Ufficio Territoriale trasmetteva allo scrivente una dichiarazione in cui si legge “[...] non risultano registrati, come dante causa, contratti di locazione o comodato a carico della società in oggetto, per gli immobili sopracitati. [...]” (Allegato 6).

In conclusione, per quel che riguarda specificatamente l'immobile di cui alla E.I. 586/2019 denominato “Centro Cure Termali”, identificato dalla particella 973, il CTU quindi segnala che non è stato reperito alcun contratto di affitto relativo agli immobili stessi e che il contratto d'affitto di ramo d'azienda (stipulato con una società terza – [redacted]) è stato effettuato prima della data del pignoramento degli immobili di cui alla E.I. 586/2019, ma è comunque un contratto di affitto di ramo di azienda e non riguarda quindi gli immobili.

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo dei beni, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agenzia delle Entrate, Anno 2020 Semestre 1, Comune di Angolo Terme, fascia/zona centrale/centrale, codice zona B1, microzona 1, tipologia prevalente Abitazioni civili, Destinazione Residenziale.

Considerato che la categoria “Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)” non è presente nella Banca Dati OMI, il C.T.U. ha ritenuto di prendere come riferimento i valori delle tipologie edilizie prevalenti presenti nella zona e di ricavare per analogia il valore di stima:

- tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, valori locazione 2,4 - 2,9 €/mq per mese riferiti alla superficie netta;
- tipologia negozi, stato conservativo normale, valori locazione 5,5 -6,6 €/mq per mese riferiti alla superficie netta;
- tipologia uffici, stato conservativo normale, valori locazione 3,4 - 4,3 €/mq per mese riferiti alla superficie netta;
- tipologia laboratori, stato conservativo normale, valori locazione 2,9 - 3,3 €/mq per mese riferiti alla superficie netta;
- tipologia capannoni tipici, stato conservativo normale, valori locazione 2,7 -2,9 €/mq per mese riferiti alla superficie netta.



Considerato che trattasi di un complesso immobiliare destinato ad attività termale, con centro cure termali ed estetiche, accessori pertinenziali quali piscine, bar, spogliatoi, campo da tennis, campo da bocce, parco, area giochi, padiglione per manifestazioni, ecc., e considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e, più in generale, lo stato conservativo dei beni, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo dei beni nell'intorno dei 3,00 €/mq per mese, con singole modifiche allo stesso valore in funzione delle dimensioni e dello stato manutentivo di ogni singolo immobile.

Le superfici nette utilizzate per il calcolo dei valori locativi sono state determinate a partire dalle superfici commerciali lorde a cui vengono applicati opportuni coefficienti riduttivi per tenere conto dell'incidenza delle murature e delle partizioni interne, a seconda della tipologia di immobile.

Benché non siano presenti indicazioni specifiche per la tipologia "Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)", la superficie commerciale (lorda) è stata determinata seguendo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio. In particolare, la superficie commerciale è definita come la somma tra la superficie dei vani principali e degli accessori diretti e la superficie omogeneizzata, tramite opportuni coefficienti ponderali, delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e di servizio.

Nel caso specifico, i coefficienti ponderali di omogeneizzazione utilizzati per il calcolo della superficie commerciale sono: 100% per vani principali e accessori diretti; 10% per pertinenze esclusive di ornamento utilizzate a superficie scoperta, fino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare principale, e pari al 2% per superfici eccedenti detto limite; 30% per balconi, terrazze e similari fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente i 25 mq; 50% per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare. I valori dei coefficienti di omogeneizzazione per balconi, terrazze e similari e per pertinenze accessorie vengono dimezzati nel caso in cui le pertinenze non siano direttamente comunicanti con i vani principali ed accessori diretti. Nel calcolo non rientrano le superfici degli spazi comuni e le porzioni di superfici dei locali aventi altezza inferiore a 150 cm.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie omogeneizzata della particella 964, il C.T.U. ha ritenuto di assimilare tale area ad una pertinenza esclusiva di ornamento delle restanti particelle, in parte coperta ed in parte scoperta.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie omogeneizzata della particella 968, il C.T.U. ha ritenuto di assimilare tale area ad una pertinenza esclusiva di ornamento scoperta delle restanti particelle.

Per quanto riguarda la superficie della particella 968 interessata dall'ampliamento del padiglione per manifestazioni (particella 963), il C.T.U. ha ritenuto di valutarla secondo l'effettiva destinazione d'uso e non come superficie scoperta di ornamento, ad eccezione dell'area coperta dalla tensostruttura, in quanto trattasi di opera a carattere temporaneo e non di proprietà della società esecutata.

Per quanto riguarda la superficie della particella 968 interessata dall'ampliamento (cucina/ripostiglio e porticato) del chiosco del complesso piscine (particella 2157), il C.T.U. ha ritenuto di ricomprenderla nella superficie del parco termale, in quanto nella Richiesta di Autorizzazione Edilizia in Sanatoria P.E. n. 375/1991 venivano indicate come opere provvisorie, con l'impegno alla rimozione delle stesse su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda la costruzione in legno adibita a sauna realizzata nei pressi del parco termale, il C.T.U. ha ritenuto di ritenerla compresa all'interno della superficie della particella 968, in quanto trattasi di una struttura in di modeste dimensioni, priva di autorizzazioni edilizie e non accatastata.



Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, delle visure catastali, degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, nonché del rilievo geometrico effettuato in occasione dei sopralluoghi.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del calcolo delle superfici commerciali nette dei vari immobili, effettuato secondo quanto sopra riportato.

| PARTICELLA | PIANO | LOCALI | SUP. LORDA [mq] | COEFF. OMOG. | COEFF. SUP. NETTA | SUP. NETTA OMOG. [mq] | TOT. ARROTONDATA [mq] |
|--|-------|---------------------|-----------------|--------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| 405 | T | Vani principali | 39,89 | 100% | 70% | 27,92 | 30,95 |
| | | Pert. accessorie | 15,15 | 25% | 80% | 3,03 | |
| | 1 | Vani principali | 33,54 | 100% | 80% | 26,83 | 31,22 |
| | | Pert. ornamento | 14,62 | 30% | 100% | 4,39 | |
| 963 | T | Vani principali | 612,12 | 100% | 95% | 581,51 | 581,51 |
| Ampliamento: atrio, cucina, deposito, c.t. | T | Vani principali | 45,36 | 100% | 93% | 42,18 | 51,19 |
| | T | Pert. accessorie | 17,6 | 50% | 90% | 7,92 | |
| | T | Pert. accessorie | 4,84 | 25% | 90% | 1,09 | |
| 964 | T | Pert. ornamento | 52,63 | 30% e 10% | 90% | 9,24 | 14,80 |
| | | Pert. orn. scoperta | 67,83 | 10% e 2% | 100% | 5,57 | |
| 968 | T | Pert. orn. scoperta | 24.788,2 | 10% e 2% | 100% | 831,02 | 831,02 |
| 973 | T | Vani principali | 602,37 | 100% | 85% | 512,01 | 628,71 |
| | | Pert. accessorie | 10,68 | 50% | 85% | 4,54 | |
| | | Pert. accessorie | 51,95 | 25% | 90% | 11,69 | |
| | | Vani principali | 16,71 | 100% | 80% | 13,37 | |
| | | Pert. accessorie | 122,15 | 25% | 98% | 29,93 | |
| | | Pert. ornamento | 133,18 | 30% e 10% | 98% | 17,95 | |
| | | Pert. ornamento | 350,18 | 30% e 10% | 98% | 39,22 | |
| | 1 | Vani principali | 1062,27 | 100% | 90% | 956,04 | 990,36 |
| | | Vani principali | 14,54 | 100% | 85% | 12,36 | |
| | | Pert. ornamento | 31,88 | 30% e 10% | 90% | 7,37 | |
| | | Pert. ornamento | 100,44 | 30% e 10% | 97% | 14,59 | |
| | 2 | Pert. ornamento | 569,22 | 30% e 10% | 78% | 48,30 | 77,87 |
| | | Pert. accessorie | 147,83 | 25% | 80% | 29,57 | |
| 2156 | T | Vani principali | 34,36 | 100% | 90% | 30,92 | 30,92 |
| 2157 | T | Vani principali | 39,34 | 100% | 90% | 35,41 | 35,41 |

PARTICELLA 405

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un fabbricato a servizio del complesso piscine e del parco termale, sviluppato su due piani, composto da deposito, servizi igienici, spogliatoi, doccia, infermeria e terrazzo. Attualmente tale fabbricato versa in condizioni di abbandono e di forte degrado, pertanto, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore locativo pari a 0,00 €/mq per mese, pertanto, ne risulta un canone annuo pari a 0,00 € (zero/00).



PARTICELLA 963 E AMPLIAMENTO

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un fabbricato adibito a salone per manifestazioni con bar, servizi igienici e magazzino, con annessi atrio, cucina, deposito/magazzino, centrale termica. Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e, più in generale, lo stato di conservazione dei beni, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo dei beni nell'ordine di 3,00 €/mq per mese, pertanto, ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 22.800,00 (ventiduemilaottocento/00)

PARTICELLA 964

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un chiosco con vasca circostante, collegato con passaggio pedonale coperto al salone per le manifestazioni. Considerate le caratteristiche costruttive, la fruibilità, godibilità e, più in generale, lo stato di conservazione del bene, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo dei beni nell'ordine di 3,00 €/mq per mese, pertanto, ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 540,00 (cinquecentoquaranta/00)

PARTICELLA 968

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di parco/giardino con vialetti, alberi, laghetto, campo da minigolf, campo da bocce, area giochi attrezzata per bambini, campo da tennis, struttura adibita a sauna, complesso piscine (ad esclusione delle particelle 2156 e 2157), ecc.. Considerate le caratteristiche costruttive delle strutture presenti, la fruibilità e godibilità del parco e del complesso piscine, nonché lo stato di conservazione dei beni, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo dei beni nell'ordine di 1,50 €/mq per mese, pertanto, ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 15.000,00 (quindicimila/00)

PARTICELLA 973

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un fabbricato destinato a centro cure termali ed estetiche, sviluppato su tre piani, composto dai locali necessari ai trattamenti termali, nonché da locali tecnici, uffici, porticati, terrazzo, ecc.. Come meglio descritto al Punto B/ della presente relazione, il centro cure si sviluppa principalmente al piano primo, in quanto il piano terra non è più utilizzato da diverso tempo, se non come deposito di materiale e di attrezzature di vario genere, da cui deriva uno stato di semi abbandono e di incuria di parte dei locali. Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e, più in generale, lo stato di conservazione del bene, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo nell'ordine di circa 1,0 €/mq per mese, pertanto, ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 20.400,00 (ventimilaquattrocento/00)

PARTICELLA 2156

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un fabbricato prefabbricato a servizio del complesso piscine, composto da servizi igienici, spogliatoi e docce. Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e, più in generale, lo stato di conservazione del bene, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo nell'ordine di circa 3,0 €/mq per mese, pertanto, ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:



TOTALE € 1.200,00 (milleduecento/00)

PARTICELLA 2157

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un chiosco adibito a bar, ampliato lungo il lato Nord e con porticato circostante. Come già anticipato, nella valutazione del canone locativo della particella 2156 non si è tenuto conto della parte ampliata realizzata sulla particella 968. Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e, più in generale, lo stato di conservazione del bene, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo nell'ordine di circa 5,0 €/mq per mese, pertanto, ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 1.440,00 (millequattrocentoquaranta/00)

Ne risulta un canone annuo arrotondato per l'intero complesso termale pari a:

TOTALE € 61.380,00 (sessantunomilatrecentottanta/00).

Relativamente agli immobili dell'E.I. 989/2010:

Dalla disamina della documentazione agli atti e di quanto reperito in sede di indagine, il C.T.U. ha potuto accertare come il possesso del bene da parte della società esecutata abbia data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (sequestro conservativo trascritto a Brescia in data 28/1/2008 ai n.ri 4685/2961, annotato di sentenza di condanna esecutiva n.39723/7019 del 27/9/2010 e trascritto a Breno in data 28/01/2008 ai n.ri 675/505, annotato di sentenza di condanna esecutiva n.6768/724 del 24 settembre 2010, convertito in pignoramento ex art. 156 disp. att. c.p.c.).

In particolare, il titolo legittimante il possesso è l'atto di compravendita trascritto a Breno in data 21/07/2007 ai nn. 2475 R.G. e 2034 R.P., con cui la società esecutata acquistava la piena proprietà dei beni oggetto di stima.

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato gravanti sugli immobili oggetto di stima ed al fine di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, nonché le scadenze ed eventuali osservazioni in merito alla congruità del canone, il C.T.U. ha provveduto a contattare tramite PEC l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro Contratti di Locazione di Breno. In data 4 Settembre 2020 il Direttore dell'Ufficio Territoriale trasmetteva allo scrivente una dichiarazione in cui si legge *"[...] Che a carico della società in oggetto, in qualità di dante causa, non risultano registrati contratti di locazione o comodati per gli immobili siti in comune di Angolo Terme (BS) con i dati catastali da voi indicati. [...]"* (Allegato 15).

Durante le operazioni di sopralluogo svoltesi in data 22/10/2020 erano presenti il gestore dell'Albergo-Ristorante ed un Geometra, inviato dall'Amministratore pro tempore, con la mansione di rappresentare al CTU i vari piani dell'immobile e le aree esterne iscritte al Catasto Fabbricati.

Il C.T.U. ha potuto appurare come l'immobile adibito ad Albergo-Ristorante, al momento del sopralluogo, fosse chiuso al pubblico, trattandosi di bassa stagione ed essendo in un periodo di incertezza a causa dell'epidemia COVID in atto. Al 6° piano, dove è presente l'alloggio del custode, erano presenti il gestore e la zia di lui; il gestore ha comunicato che in questo alloggio risiedono il gestore stesso, la sorella e la zia.

Durante il sopralluogo agli immobili di cui alla E.I. 989/2010 del 22/10/2020, il gestore ha comunicato al CTU, mostrandone una copia, che l'occupazione e l'utilizzo dell'immobile adibito ad Albergo-Ristorante di cui alla E.I.



989/2010 e dell'immobile adibito a Centro Termale di cui alla E.I. 586/2019 avviene in forza di un contratto di affitto. Di tale contratto di affitto sono state effettuate fotografie, chiedendo al gestore di invitare l'Amministratore pro tempore a far avere al CTU una copia in formato digitale. Ad oggi il CTU non ha mai ricevuto alcun contratto da parte dell'Amministratore. Per questo motivo si allegano le fotografie della copia del contratto mostrato dal gestore dell'Albergo-Ristorante (Allegato 16). Dalla lettura della copia del contratto (che in realtà è un atto notarile – Notaio Dario Ambrosini in Brescia –), risulta in realtà che lo stesso è un “contratto di affitto di ramo d'azienda” tra una società terza ([REDACTED] il cui Amministratore è lo stesso Amministratore della ditta esecutata [REDACTED]) e la Società “ [REDACTED] [REDACTED]

Il contratto di affitto di ramo d'azienda è stato stipulato in data 30/10/2017 e precisa che “[...] la Società affittuaria ha avuto il possesso del ramo d'azienda a titolo precario fin dalla data del 1 Aprile 2017 e pertanto da tale data decorreranno a favore della PARTE AFFITTUARIA tutte le attività, le passività, le spese, gli oneri relativi, i tributi diretti ed indiretti, energia elettrica, gas metano, telefono e quant'altro connesso e dipendente dall'utilizzo della struttura [...]”.

Sempre nel contratto si legge:

- “[...] Il contratto d'affitto avrà la durata sino al 28 febbraio 2018; successivamente a questa data si intenderà tacitamente rinnovato di un anno, se non viene comunicata disdetta da una delle parti trenta giorni prima della scadenza prevista a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC [...]”;
- “[...] la società affittuaria regolerà con contratto a parte la locazione degli immobili in cui è esercitata l'attività, di proprietà della Società [REDACTED] [...]”.

Come riportato in precedenza, a seguito di richiesta del CTU relativamente agli immobili della E.I. 989/2010, in data 4 Settembre 2020 il Direttore dell'Ufficio Territoriale trasmetteva allo scrivente una dichiarazione in cui si legge “[...] Che a carico della società in oggetto, in qualità di dante causa, non risultano registrati contratti di locazione o comodati per gli immobili siti in comune di Angolo Terme (BS) con i dati catastali da voi indicati. [...]” (Allegato 15).

In conclusione, per quel che riguarda l'immobile Albergo-Ristorante di cui alla E.I. 989/10, il CTU quindi segnala che non è stato reperito alcun contratto di affitto relativo agli immobili stessi e che il contratto d'affitto di ramo d'azienda (stipulato con una società terza – [REDACTED] [REDACTED]) è stato effettuato dopo la data del pignoramento degli immobili di cui alla E.I. 989/2010.

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo dei beni, il C.T.U. ritiene corretto, sulla base di quanto visto per gli immobili dell'E.I. 586/19, stimare il valore locativo dei beni iscritti al Catasto Fabbricati nell'intorno dei 2,00 €/mq per mese e stimare il valore locativo dei beni iscritti al Catasto Terreni nell'intorno dei 0,20 €/mq per mese.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 22/10/2020 e della verifiche dimensionali effettuate, si ritiene corretto utilizzare le superfici già calcolate e schematizzate nella precedente CTU del 09/12/2011 (Allegato 11).



Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del calcolo delle superfici commerciali nette dei vari immobili, effettuato secondo quanto sopra riportato, ritenendo comprese anche le aree scoperte al piano terra.

| PARTICELLA | PIANO | LOCALI | SUP. LORDA [mq] | COEFF. OMOG. | COEFF. SUP. NETTA | SUP. NETTA OMOG. [mq] | TOT. ARROTONDATA [mq] |
|------------|-------|-----------------|-----------------|--------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| 834 | INT | Vani accessori | 780,00 | 50% | 80% | 312,00 | 3886 |
| | S-INT | Vani principali | 834,23 | 85% | 80% | 567,28 | |
| | T | Vani principali | 791,37 | 105% | 80% | 664,75 | |
| | 1 | Vani principali | 520,00 | 100% | 80% | 416,00 | |
| | 2 | Vani principali | 520,00 | 100% | 80% | 416,00 | |
| | 3 | Vani principali | 520,00 | 100% | 80% | 416,00 | |
| | 4 | Vani principali | 520,00 | 100% | 80% | 416,00 | |
| | 5 | Vani principali | 520,00 | 100% | 80% | 416,00 | |
| | 6 | Vani principali | 327,94 | 100% | 80% | 262,35 | |

PARTICELLA 834

Lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore locativo pari a 2,00 €/mq per mese, pertanto, ne risulta un canone annuo pari a 93.000,00 € (novantatremila/00).

CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLE 3278, 3547, 3548, 3549, 3552

La superficie totale dell'area adibita a parcheggi esclusivi dell'Albergo risulta pari a 170 + 90 + 80 + 680 + 120 = 1.140mq.

Ritenendo di stimare il più probabile valore locativo pari a 0,20 €/mq per mese, ne risulta un canone annuo pari a 3.420,00 € (tremilaquattrocentoventi/00).



D/ ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

"1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive."

Relativamente agli immobili dell'E.I. 586/2019:

Dal punto di vista urbanistico il complesso termale sito nel Comune di Angolo Terme in Viale delle Terme n. 53 ed identificato al Catasto Fabbricati, Sezione MAZ, Foglio 16, Particelle 405 e 963-964-968-973-2156-2157 graffate, ricade secondo il vigente Piano di Governo del Territorio - Variante 1- in parte in "Sistema Insediativo / T - turistico e termale", in parte in "Servizi / Servizi: verde pubblico e sportivo" ed in parte in "Prescrizioni generali / aree non soggette a trasformazioni per regioni idrogeologiche ed idrauliche" (cfr. P.G.T. Variante 1 "Piano delle Regole - Tavola pr1 - Piano delle Regole Foglio unico"). La disciplina urbanistica della "Zona T: turistico termale" è riportata all'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, mentre la disciplina della "Zona S3: aree pubbliche per parchi e per impianti sportivi" è riportata all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

Sempre dall'analisi della strumentazione urbanistica vigente, emerge come l'area su cui sorge il complesso termale oggetto di perizia rientri in:

- "aree escluse dal vincolo idrogeologico" (cfr. P.G.T. Variante 1 "Documento di Piano - Tavola dp6 - Tavola di Vincoli");
- "Vincoli paesaggistici SIBA / aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati" (cfr. P.G.T. Variante 1 "Documento di Piano - Tavola dp6 - Tavola di Vincoli");



- parte in “aree non soggette a trasformazioni per regioni idrogeologiche ed idrauliche” (cfr. P.G.T. Variante 1 “Documento di Piano - Tavola dp6 - Tavola di Vincoli”);
- “sensibilità paesistica media” (cfr. P.G.T. Variante 1 “Documento di Piano - Tavola dp3i - Carta condivisa del paesaggio: sensibilità paesaggistiche dei luoghi”);
- parte in “S3 - aree per attrezzature sportive” (cfr. P.G.T. Variante 1 “Piano dei Servizi - Tavola ps1a- Piano dei servizi Foglio 1”);
- parte in “Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio / Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata (Ee)”, parte in “Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio / Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata (Eb)”, parte in “Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio / Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata (Em)”, parte in “Trasporti di massa sui conoidi / Area di conoide non recentemente riattivatosi o completamente protetta da opere di difesa (Cn)” e parte in “Vincoli di polizia idraulica / Fasce di rispetto del reticolo idrico minore e principale” (cfr. P.G.T. Variante 1 “Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio - Tavola 2 - Carta dei Vincoli”);
- parte in “Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni / 3t”, parte in “Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni / 3z,t”, parte in “Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni / 3t,q”, parte in “Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni / 3z,t,q” e parte in “Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni / 4t” (cfr. P.G.T. Variante 1 “Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio - Tavola 4d (Angolo Sud) - Carta di fattibilità geologica”);
- “Amplificazione litologica / Aree in categoria di sottosuolo E con Fa inferiori alle soglie per entrambi i periodi di riferimento (per tutti i fabbricati: terzo livello non richiesto, necessario e sufficiente l’utilizzo della categoria E” (cfr. “Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio - Tavola 4d (Angolo Sud) - Carta di fattibilità geologica”).

Al fine di poter reperire tutte le informazioni necessarie all’espletamento del compito assegnato, il C.T.U. si recava presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno - per visionare l’atto con cui la società eseguita è divenuta proprietaria dei beni in esame. In particolare, nell’atto di compravendita trascritto a Breno in data 31/07/2008 ai nn. 5790 R.G. e 4421 R.P. si legge: “[...] *L’immobile viene compravenduto [...] a corpo, con le servitù attive e passive inerenti, gli accessi, passi e transiti come usati e praticati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e la “parte venditrice” lo garantisce libero ed esente da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e contro ogni evizione come per legge ad eccezione delle ipoteche per altro iscritte solo formalmente a Breno il 20.2.1992 ai nn. 1053/77 et il 3.2.1994 ai nn. 312/54 a favore della banca di Valle Camonica spa entrambi essentite di totale cancellazione (per precedente avvenuta estinzione dei mutui da cui traevano origine) con atto in data 2.7.2008 rep. 141726/27097 Notaio Passari di Breno in corso di annotamento [...]*”. Dalla disamina della documentazione in atti e di quanto reperito in sede di indagine, non è emersa l’esistenza di servitù attive e/o passive o di altri vincoli.

Come anticipato al Punto C/ della presente relazione, a seguito di richiesta del C.T.U. inviata tramite PEC all’Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro Contratti di Locazione di Breno, il Direttore dell’Ufficio Territoriale in data 9/12/2019 trasmetteva una dichiarazione in cui si legge “[...] *non risultano registrati, come dante causa, contratti di locazione o comodato a carico della società in oggetto, per gli immobili sopraccitati. [...]*” (Allegato 6).



Tuttavia veniva consegnato dal gestore la sola copia semplice del solo contratto d'affitto (Allegato 13), privo di timbri e firme, relativo al padiglione per manifestazioni ed a parte delle aree del parco termale, stipulato però tra due società diverse dalla società esecutata, in quanto la stessa risulta detentrici dei soli beni immobili. Tale "Contratto d'affitto di ramo d'azienda soggetto ad IVA", (che riporta gli identificativi "nn. 142896/27814 di repertorio Notaio Dott. Francesco Passari del 11/12/2009" e la dicitura "registrato a Breno il 16/12/2009 al n. 4896 Serie 17"), in cui risulta presente anche la società esecutata in quanto proprietaria degli immobili, riguarda l'affitto del "[...] ramo d'azienda consistente nell'attività di bar e somministrazione di alimenti e bevande, [...] comprensivo di tutti i beni mobili [...] nonché del godimento dell'unità immobiliare denominata "padiglione Camillo Golgi" [...], della parte del parco termale adibita a campo da bocce, mini golf e giochi per bambini [...]". Il contratto ha durata di 18 mesi con effetto dal 01/01/2010 sino al 30/06/2011 e si rinnova tacitamente ogni diciotto mesi, salvo eventuale esplicita disdetta.

Riepilogando, con riferimento a quanto sopra:

- si conferma che l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro Contratti di Locazione di Breno ha risposto che "[...] non risultano registrati, come dante causa, contratti di locazione o comodato a carico della società in oggetto, per gli immobili sopracitati. [...]" (Allegato 6);
- il C.T.U. ha provveduto a richiedere sia verbalmente sia tramite PEC alla società esecutata copia dei contratti con cui la stessa ha affidato in gestione ad altre società parte degli immobili oggetto di esecuzione ma alla data di redazione della presente perizia di stima il C.T.U. non ha ancora ricevuto alcun riscontro in merito;
- il gestore del padiglione per manifestazioni ha consegnato copia del contratto di affitto (Allegato 13), che in realtà risulta essere un "contratto di affitto di ramo d'azienda soggetto ad iva" stipulato tra il gestore ed una azienda terza; nel presente contratto è indicata anche la Società [REDACTED] che interviene in qualità di proprietaria degli immobili, la quale riconosce la piena legittimità in capo alla società affittuaria dell'utilizzo degli immobili oggetto del contratto d'affitto a titolo di comodato per tutto il periodo di durata del contratto di affitto e sue eventuali proroghe.

Dalla disamina della Certificazione Notarile agli atti (Allegato 2), rilasciata in data 29 Ottobre 2019 dalla Dott.ssa Alessandra Ciocchetti, Notaio in Roma, risultano le seguenti iscrizioni e pregiudizievoli:

- Pignoramento n. 5109 gen.le e 3895 part. del 12/09/2019, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], emesso [REDACTED] di Brescia il 29/07/2019, repertorio 8058; Precetto notificato il 05/05/2019 presso la sede legale ed il 29/04/2019 presso il liquidatore, per la somma di € 4.317.471,57 oltre interessi di mora oggetto di ingiunzione, spese, accessori di legge, oneri successivi occorrendi;
- Pignoramento Esattoriale n. 4619 gen.le e 3604 part. del 03/09/2014, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], emesso [REDACTED] il 23/07/2014, repertorio 99819/22;
- Ipoteca Legale n. 6671 gen.le e 761 part. del 05/12/2013, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], iscritta per la somma di € 5.636.586,30 di cui € 2.818.293,15 di capitale, emessa [REDACTED] il 23/07/2014, repertorio 1385/2213;



- Ipoteca Volontaria n. 5791 gen.le e 788 part. del 31/07/2008, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED], iscritta per la somma di € 2.340.000,00 a garanzia della somma di € 1.300.000,00; € 624.000,00 interessa; € 416.000,00 spese; durata anni 2, tasso 6,082% annuo;

- Vincolo n. 2829 gen.le e 2262 part. del 19/04/2002 a favore [REDACTED],
contro [REDACTED], a rogito del Notaio Treccani Franco di Brescia del 03/04/2002, repertorio 107120, con il quale la Soc. [REDACTED] ha vincolato, per sé e per i propri aventi causa, i beni di cui in oggetto, costituenti il complesso termale, obbligandosi, la stessa, a mantenere la destinazione curativo-termale-turistica-commerciale, per la durata di anni 5 decorrenti dal giorno di sottoscrizione dell'atto e decadrà automaticamente decorso il detto termine senza necessità di alcun atto o di altra dichiarazione.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli, oneri e/o spese di natura condominiale in data 04/02/2020 il C.T.U. trasmetteva alla società esecutata una richiesta di documentazione in merito. In occasione del sopralluogo tenutosi in data 06/02/2020 il C.T.U. veniva informato dal liquidatore pro tempore della società esecutata che gli immobili in esame non sono costituiti in condominio e che non esistono altre forme di analoga regolamentazione in essere.



Relativamente agli immobili dell'E.I. 989/2010:

Dal punto di vista urbanistico, relativamente agli immobili dell'E.I. 989/2010, non è più corretto rifarsi alla CTU del 09/12/2011 (Allegato 11).

Infatti, all'epoca della stesura della precedente CTU era in vigore il Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 26/03/2010.

Alla stesura della presente CTU, invece, è in vigore il Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 23/03/2019.

Si segnala quindi di prendere in considerazione il CDU datato 15/10/2020 (Allegato 12).

Le aree censite al Catasto Fabbricati, Foglio 17, Mappali 834 e 835 del Comune Censuario di Angolo ricadono in zona "T- Turistico termale", destinazione d'uso turistica; per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi gli ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona e compresa la demolizione e la ricostruzione anche su sedime diverso; sulle aree libere è ammessa la nuova costruzione applicando i parametri di cui alle NTA, delimitata dal P.A.I. (Piano di stralcio per l'Assetto Idrogeologico) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 12 del 23/03/2019, con classe 3 (Fattibilità con consistenti limitazioni), sottoclasse z (Aree alluvionabili per piene catastrofiche (tempo di ritorno superiore a 200 anni), sottoclasse t (Area di attenzione per le captazioni d'acqua delle Terme di Angolo) e in minima parte con classe 4 (Fattibilità con gravi limitazioni), soggetta alle N.T.A. del Piano stesso.

Le aree censite al Catasto Terreni, Foglio 9, Mappali 3278, 3547, 3548, 3549 e 3552 del Comune Censuario di Angolo ricadono in zona "S4 - Aree per parcheggi pubblici" nel quale è consentita la realizzazione di parcheggi multipiano e sotterranei, delimitata dal P.A.I. (Piano di stralcio per l'Assetto Idrogeologico) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 12 del 23/03/2019, con classe 3 (Fattibilità con consistenti limitazioni), sottoclasse z (Aree alluvionabili per piene catastrofiche (tempo di ritorno superiore a 200 anni), sottoclasse t (Area di attenzione per le captazioni d'acqua delle Terme di Angolo), soggetta alle N.T.A. del Piano stesso.

Sempre dall'analisi della strumentazione urbanistica vigente, emerge come l'area oggetto dell' E.I. 989/10 rientri in:

- "aree escluse dal vincolo idrogeologico" (cfr. P.G.T. Variante 1 "Documento di Piano - Tavola dp6 - Tavola di Vincoli");
- "Vincoli paesaggistici SIBA / aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati" (cfr. P.G.T. Variante 1 "Documento di Piano - Tavola dp6 - Tavola di Vincoli");
- parte in "aree non soggette a trasformazioni per regioni idrogeologiche ed idrauliche" (cfr. P.G.T. Variante 1 "Documento di Piano - Tavola dp6 - Tavola di Vincoli");
- parte in "aree boscate individuate dal PIF" (cfr. P.G.T. Variante 1 "Documento di Piano - Tavola dp6 - Tavola di Vincoli");
- "sensibilità paesistica media" (cfr. P.G.T. Variante 1 "Documento di Piano - Tavola dp3i - Carta condivisa del paesaggio: sensibilità paesaggistiche dei luoghi");
- parte (più precisamente i soli mappali iscritti al Catasto Terreni) in "S4 - aree per parcheggi pubblici – PREVISTI A PROGETTO" (cfr. P.G.T. Variante 1 "Piano dei Servizi - Tavola ps1a- Piano dei servizi Foglio 1");



- parte in "Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio / Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata (Ee)", parte in "Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio / Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata (Eb)", parte in "Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio / Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata (Em)", parte in "Trasporti di massa sui conoidi / Area di conoide non recentemente riattivatosi o completamente protetta da opere di difesa (Cn)" e parte in "Vincoli di polizia idraulica / Fasce di rispetto del reticolo idrico minore e principale" (cfr. P.G.T. Variante 1 "Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio - Tavola 2 - Carta dei Vincoli");
- parte in "Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni / 3z,t", parte in "Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni / 3t,q", parte in "Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni / 3z,t,q" e parte in "Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni / 4t" (cfr. P.G.T. Variante 1 "Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio - Tavola 4d (Angolo Sud) - Carta di fattibilità geologica");
- "Amplificazione litologica / Aree in categoria di sottosuolo E con Fa inferiori alle soglie per entrambi i periodi di riferimento (per tutti i fabbricati: terzo livello non richiesto, necessario e sufficiente l'utilizzo della categoria E)" (cfr. "Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio - Tavola 4d (Angolo Sud) - Carta di fattibilità geologica").

Al fine di poter reperire tutte le informazioni necessarie all'espletamento del compito assegnato, in data 27/08/20 il C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno - per visionare l'atto con cui la società esecutata è divenuta proprietaria dei beni in esame. In particolare, nell'atto di compravendita trascritto a Breno in data 21/02/2007 ai nn. 2475 R.G. e 2034 R.P. si legge: "[...] L'immobile viene compravenduto con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi se esistenti, a corpo, con le servitù attive e passive inerenti, gli accessi, passi e transiti come usati e praticati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e la "parte venditrice" lo garantisce libero ed esente da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e contro ogni evizione come per legge, fatta sola eccezione per le ipoteche tutte iscritte a favore della ██████████. (ovvero sue sezioni di credito fondiario ed alberghiero) in data [...] ai nn. [...], tutte assentite di totale cancellazione con atto in data odierna per Notaio Francesco Passari di Breno rep. 140112/26161 e 140113/26062 in corso di registrazione e annotamento [...]". Dalla disamina della documentazione in atti e di quanto reperito in sede di indagine, non è emersa l'esistenza di servitù attive e/o passive o di altri vincoli. L'atto notarile è riportato all'interno della CTU del 09/12/2011 (Allegato 11).

Come anticipato al Punto C/ della presente relazione, il C.T.U. ha potuto appurare come l'immobile adibito ad Albergo-Ristorante, al momento del sopralluogo, fosse chiuso al pubblico, trattandosi di bassa stagione ed essendo in un periodo di incertezza a causa dell'epidemia COVID in atto. Al 6° piano, dove è presente l'alloggio del custode, erano presenti il gestore e la zia di lui; il gestore ha comunicato che in questo alloggio risiedono il gestore stesso, la sorella e la zia.

Durante il sopralluogo agli immobili di cui alla E.I. 989/2010 del 22/10/2020, il gestore ha comunicato al CTU, mostrandone una copia, che l'occupazione e l'utilizzo dell'immobile adibito ad Albergo-Ristorante di cui alla E.I. 989/2010 e dell'immobile adibito a Centro Termale di cui alla E.I. 586/2019 avviene in forza di un contratto di affitto. Di tale contratto di affitto sono state effettuate fotografie, chiedendo al gestore di invitare l'Amministratore pro tempore a far avere al CTU una copia in formato digitale. Ad oggi il CTU non ha mai ricevuto



alcun contratto da parte dell'Amministratore. Per questo motivo si allegano le fotografie della copia del contratto mostrato dal gestore dell'Albergo-Ristorante (Allegato 16). Dalla lettura della copia del contratto (che in realtà è un atto notarile – Notaio Dario Ambrosini in Brescia –), risulta in realtà che lo stesso è un “contratto di affitto di ramo d’azienda” tra una società terza ([REDACTED] il cui Amministratore è lo stesso Amministratore della ditta esecutata [REDACTED]) e la Società “ [REDACTED] [REDACTED] ”.

Il contratto di affitto di ramo d’azienda è stato stipulato in data 30/10/2017 e precisa che “[...] la Società affittuaria ha avuto il possesso del ramo d’azienda a titolo precario fin dalla data del 1 Aprile 2017 e pertanto da tale data decorreranno a favore della PARTE AFFITTUARIA tutte le attività, le passività, le spese, gli oneri relativi, i tributi diretti ed indiretti, energia elettrica, gas metano, telefono e quant’altro connesso e dipendente dall’utilizzo della struttura [...]”.

Sempre nel contratto si legge:

- “[...] Il contratto d’affitto avrà la durata sino al 28 febbraio 2018; successivamente a questa data si intenderà tacitamente rinnovato di un anno, se non viene comunicata disdetta da una delle parti trenta giorni prima della scadenza prevista a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC [...]”;

- “[...] la società affittuaria regolerà con contratto a parte la locazione degli immobili in cui è esercitata l’attività, di proprietà della Società [REDACTED] [...]”.

Come riportato in precedenza, a seguito di richiesta del CTU relativamente agli immobili della E.I. 989/2010, in data 4 Settembre 2020 il Direttore dell’Ufficio Territoriale trasmetteva allo scrivente una dichiarazione in cui si legge “[...] Che a carico della società in oggetto, in qualità di dante causa, non risultano registrati contratti di locazione o comodati per gli immobili siti in comune di Angolo Terme (BS) con i dati catastali da voi indicati. [...]” (Allegato 15).

In conclusione, per quel che riguarda l’immobile Albergo-Ristorante di cui alla E.I. 989/10, il CTU quindi segnala che non è stato reperito alcun contratto di affitto relativo agli immobili stessi e che il contratto d’affitto di ramo d’azienda (stipulato con una società terza – [REDACTED]) è stato effettuato dopo la data del pignoramento degli immobili di cui alla E.I. 989/2010.

Dalla disamina della Certificazione Notarile, contenuta all’interno della precedente CTU del 09/12/2011 (Allegato 11), rilasciata in data 04 Gennaio 2011 dalla Dott.ssa Angelica Lupoli, Notaio in Quinzano d’Oglio (BS), risultano le seguenti iscrizioni e pregiudizievoli:

- Ordinanza di sequestro conservativo rep. 3018 del tribunale di Brescia, emesso in data 3 gennaio 2008, trascritto a Brescia il 28 gennaio 2008 ai n. 4685/2961 annotato di sentenza di condanna esecutiva n. 39723/7019 del 27 settembre 2010 e trascritto a Breno il 28 gennaio 2018 ai n. 675/505 annotato di sentenza di condanna esecutiva n. 6768/724 del 24 settembre 2010, convertito in pignoramento ex art. 156 disp. att. c.p.c..

Essendo stato richiesto un aggiornamento alla perizia di stima già depositata nella P.E. n. 989/2010, il CTU, previo autorizzazione del G.E., in data 04/11/2020 ha effettuato ispezione ipotecaria telematica, non rilevando ulteriori nuove iscrizioni e trascrizioni a partire dal 04/01/2011, salvo l’annotazione n. 720 del 14/11/2011



(RINEGOZIAZIONE DELL'APERTURA DI CREDITO IPOTECARIO IN CONTO CORRENTE) all'iscrizione del 21/02/2007 dell'ipoteca volontaria (R.P. 212 R.G. 2476).

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli, oneri e/o spese di natura condominiale, trattasi di unità immobiliare condotta da un unico gestore, pertanto l'immobile in esame non è costituito in condominio e non esistono altre forme di analoga regolamentazione in essere.

E/ REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

"1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatorio eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269. conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a della sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatorio l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

5) Si faccia espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale."

Relativamente agli immobili dell'E.I. 586/2019:



Come anticipato, al fine di poter approfondire le indagini dal punto di vista delle pratiche edilizie riferibili all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, il C.T.U. si è recato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno per visionare il già citato atto di compravendita con cui la società esecutata è divenuta proprietaria dei beni in esame.

Dalla disamina di tale atto, ed in particolare dalla sezione "Dichiarazioni urbanistiche", è emerso quanto segue:

- la parte venditrice dichiara che i lavori di costruzione sono iniziati anteriormente al 1° settembre 1967;
- prima agibilità 10/05/1968 Prot. n. 1669 P.E. n. 30;
- licenza di costruzione n. 176 del 04/05/1972 e abitabilità 09/01/1974 Prot. n. 58 n. 176 P.E.;
- concessione edilizia 396 R.C. n. 143 Prot. del 14/08/1981 e agibilità del 09/10/1981 Prot. n. 3437 n. 396 P.E.;
- concessione edilizia n. 397 del 02/07/1982 e agibilità del 11/09/1982 n. 397 P.E.;
- concessione edilizia del 10/12/1990 n. 755 e abitabilità del 14/09/1993;
- autorizzazione edilizia del 18/06/1991 n. 809 P.E. 375;
- concessione edilizia del 10/12/1990 n. 756 e abitabilità del 14/09/1993 n. 222;
- "[...] e da allora mai più modificato con opere che richiedessero è licenze o autorizzazioni in genere. La parte venditrice peraltro per quanto occorra dichiara e garantisce che l'intero complesso è fornito di tutti gli impianti a norma di legge come da documentazione che consegna alla parte acquirente. [...]"

Al fine di poter verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di esecuzione, il C.T.U. in data 12/12/2019 ha provveduto a trasmettere tramite PEC al Comune di Angolo Terme la richiesta di accesso agli atti citando quanto emerso dalle indagini preliminari e chiedendo la verifica dell'esistenza di ulteriori pratiche edilizie, oltre a quelle sopra elencate, nonché di quant'altro necessario al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice nell'ordinanza di nomina.

In data 16/01/2020 ed in data 17/01/2020 il C.T.U. si è quindi recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale per consultare le pratiche edilizie reperite: si precisa che, considerata la mole considerevole di documenti visionati, il C.T.U. ha ritenuto di non estrarne copia, ma di indicare i riferimenti di tutti i documenti ritenuti necessari e pertinenti per dare risposta ai quesiti posti dal Giudice. In occasione dell'accesso gli atti è emersa l'esistenza di un'ulteriore pratica edilizia non citata nell'atto di compravendita e non reperita dall'Ufficio Tecnico, pertanto in data 22/01/2020 il C.T.U. ha provveduto a trasmettere tramite PEC una seconda richiesta di accesso agli atti per poter visionare anche la Concessione Edilizia n. 652 rilasciata in data 28/07/1989 ed eventuali altre pratiche riferite alle unità immobiliari oggetto di stima. In data 04/02/2020 il C.T.U. ha provveduto ad effettuare un secondo accesso agli atti ed ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico di effettuare ulteriori ricerche al fine di verificare l'esistenza di altre pratiche edilizie. Successivamente, in occasione del secondo sopralluogo il C.T.U. veniva informato dall'inviato della società esecuta dell'esistenza di un'ulteriore pratica edilizia riferita agli immobili oggetto di esecuzione, pertanto, provvedeva a trasmettere tramite PEC una terza richiesta di accesso agli atti per poter visionare tutta la documentazione relativa alla Concessione Edilizia Con Contributo n. 1679 del 19/07/2000 - P.E. n.1/2000, unitamente ad eventuali altre pratiche edilizie reperite. In data 21/02/2020 il C.T.U. ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per visionare quanto reperito.

Nel complesso, il C.T.U. ha quindi potuto visionare sia le pratiche edilizie citate nell'atto di compravendita, corredate di tutta la documentazione attinente (ad esempio: richieste di concessione, elaborati tecnici e grafici, agibilità, ecc.), sia altre pratiche edilizie reperite presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale.



Di seguito si riporta l'elenco delle pratiche visionate, con indicazione dei documenti principali costituenti le pratiche stesse (per brevità di esposizione si tralascia di riportare tutti i documenti in esse contenute).

- Pratica Edilizia n. 30, composta da: richiesta di *"[...] autorizzazione a costruire un padiglione coperto per poter ospitare i curanti Termali durante i periodi freddi o di cattivo tempo [...]"* Prot. 1991 del 28/02/1967; Licenza di Costruzione Prot. n. 63 Registro Costruzioni n. 30 del 13/04/1967; Domanda del Certificato di Agibilità Prot. n. 1669 del 10/05/1968; Certificato di Agibilità Pratica Edilizia n. 30 Prot. n. 1669 del 10/05/1968. La Pratica Edilizia n. 30 riguarda il fabbricato adibito a padiglione per manifestazioni con bar e servizi igienici, attualmente identificato con la particella 963.

- Pratica Edilizia 176, composta da: Domanda di Licenza per Opere Edilizie Prot. n. 678/A del 24/02/1972, per la *"[...] nuova costruzione di un fabbricato ad uso padiglione per cure sanitarie termali [...]"*; Licenza di Costruzione Prot. n. 678/A Registro Costruzioni n. 176 del 04/05/1972; Richiesta dell'Autorizzazione all'Abitabilità Prot. n. 58 del 04/01/1974; Autorizzazione all'Abitabilità Pratica Edilizia n. 176 Prot. n. 58 del 09/01/1974. La Pratica Edilizia n. 176 riguarda una parte del fabbricato adibito a centro cure termali, attualmente identificato con la particella 973.

- Pratica Edilizia n. 396, composta da: richiesta di *"[...] nulla osta per la costruzione della piscina prefabbricata del tipo Baden Liner [...]"* Prot. 143 del 14/01/1981; Concessione Edilizia con Contributo Registro Costruzioni n. 396 Prot. n. 143 del 14/08/1981; Domanda del Certificato di Agibilità Prot. n. 2934 del 27/08/1981; Certificato di Agibilità Pratica Edilizia n. 396 Prot. n. 3437 del 09/10/1981. La Pratica Edilizia n. 396 riguarda la piscina per grandi, il relativo locale filtri, attualmente ricompresi nella particella 968, ed un fabbricato adibito a spogliatoi.

- Pratica Edilizia n. 397, composta da: richiesta di *"[...] poter eseguire i lavori di sistemazione interna al fabbricato "Centro Cure Termali" sito sul mappale 973 di Mazzunno e di costruire un locale ad uso tepidarium sul terrazzo del medesimo fabbricato [...]"* Prot. n. 958 del 16/03/1981; richiesta di *"[...] riesame della pratica edilizia, prot. 958 presentata in data 9/3/81 riguardante la richiesta di concessione per la costruzione di un locale da adibire a "Tepidarium" e per la sistemazione interna al fabbricato "Centro cure termali" [...]"* Prot. n. 496 del 10/02/1982; Concessione Edilizia con Contributo Registro Costruzioni n. 397 Prot. n. 496 del 02/07/1982; Domanda del Certificato di Agibilità Prot. n. 2598 del 30/07/1982; Certificato di Agibilità Pratica Edilizia 397 del 11/09/1982. La Pratica Edilizia n. 397 riguarda delle modifiche alle partizioni interne del fabbricato centro cure termali e la costruzione di un tepidarium sulla terrazza al piano primo di detto fabbricato attualmente identificato con la particella 973.

- Pratica Edilizia n. 122, composta da: domanda di *"[...] concessione edilizia per la esecuzione di opere di sistemazione e riorganizzazione esterna, da eseguirsi presso la zona del Parco Termale adibita agli svaghi [...]"* Prot. n. 977 del 06/03/1989; Concessione Edilizia con Contributo n. 652 del 28/07/1989 P.E. n. 122; Richiesta dell'Autorizzazione all'Agibilità Prot. n. 3189 del 28/07/1989 Pratica Edilizia n. 122 con dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale dell'effettuazione dei controlli in data 28/07/1989; Ordinanza di Sospensione dell'attività n. 257 Prot. n. 3591 del 25/08/1989 in quanto *"[...] a seguito di parere igienico sanitario dell'USSL 37 n°11424 del 04-08-1989 non ha ancora provveduto ad acquisire il parere della Commissione Provinciale di Vigilanza per l'uso di uno scivolo e non ha ancora ottemperato alle prescrizioni del succitato parere igienico sanitario [...]"*. La Pratica Edilizia n. 122 riguarda le opere di sistemazione e di riorganizzazione esterna dell'area adibita agli svaghi, con alcune demolizioni di strutture esistenti e la costruzione di una nuova piscina per bambini, nonché della zona bar e del



blocco spogliatoi con annessi servizi. La pratica ha quindi riguardato una porzione del parco termale attualmente identificato con la particella 968 e la zona spogliatoi e bar, attualmente identificate con le particelle 2156 e 2157.

- Pratica Edilizia n. 556 poi diventata Pratica Edilizia n. 222, composta da: richiesta di “[...] concessione edilizia per la costruzione di un nuovo fabbricato sui mappali 968-975 [...] da adibire a Centro di medicina estetica e fangoterapia [...]” Prot. 1738 del 30/04/1987 Pratica Edilizia n. 556; Concessione Edilizia con Contributo Registro Costruzioni n. 556 Prot. n. 1738 del 06/11/1987; richiesta di “[...] autorizzazione per la realizzazione del fabbricato di cui all’oggetto, Concessione Edilizia n. 556 prot. 1738/87, con le varianti risultanti dai disegni allegati [...]” Prot. n. 983 del 08/03/1990 Pratica Edilizia n. 222; Concessione Edilizia n. 756 del 10/12/1990 Pratica Edilizia n. 222; Comunicazione ultimazione opera al rustico in data 25/01/1991; Comunicazione ultimazione opera al civile in data 04/02/1991; Richiesta dell’Autorizzazione all’Abitabilità Pratica Edilizia n. 556-756 Prot. n. 583 del 08/02/1991; Autorizzazione alla Abitabilità - Usabilità n. 222 del 14/09/1993. Le Pratiche Edilizie n. 556 e n. 222 riguardano la costruzione, e le relative varianti in corso d’opera, di una porzione del fabbricato centro cure termali, attualmente identificato con la particella 973.

- Pratica Edilizia n. 221, composta da: richiesta di “[...] autorizzazione alla esecuzione dei lavori come risulta dai disegni allegati [...]” relativi alle “[...] Opere di sistemazione del fabbricato sito sui mappali 968-975 [...] adibito a cure termali [...]” Prot. n. 984 del 08/03/1990; Concessione Edilizia con Contributo n. 755 del 10/12/1990 Pratica Edilizia n. 221; Richiesta dell’Autorizzazione all’Abitabilità Pratica Edilizia n. 221 (755 barrato) Prot. n. 582 del 08/02/1991; Autorizzazione alla Abitabilità - Usabilità n. 221 del 14/09/1993. La Pratica Edilizia n. 221 riguarda le opere di sistemazione, quali modifiche alle partizioni interne, di una porzione del fabbricato centro cure termali, attualmente identificato con la particella 973.

- Pratica Edilizia n. 375, composta da: Richiesta di Autorizzazione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 2588 del 14/06/1991; Autorizzazione Edilizia n. 809 del 18/06/1991 Pratica Edilizia n. 375. La Pratica Edilizia n. 375 riguarda la sanatoria delle opere relative al gruppo spogliatoi-servizi, attualmente identificati dal subalterno 2156, al ripostiglio e servizio personale ed al porticato, edificati sulla particella 968, costruiti a distanza non regolare dalla strada comunale. Allegata alla presente pratica è presente anche una convenzione tra il Comune di Angolo e la Società ██████████ in cui il Comune concede provvisoriamente la deroga per le distanze e la Società ██████████ si impegna a rimuovere i manufatti in deroga su eventuale semplice richiesta del Comune, senza pretendere nessun indennizzo.

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia Prot. n. 3446 del 17/06/1999 per la “[...] formazione di un bagno per portatori di handicap con impedita capacità motoria da costruirsi all’interno del locale servizi donne del bar padiglione delle terme [...]”. La DIA riguarda quindi il fabbricato adibito a padiglione per manifestazioni, identificato con la particella 963.

- Pratica Edilizia n. 1/2000, composta da Richiesta di Concessione Edilizia Prot. n. 125 del 10/01/2000, Integrazioni alla pratica edilizia n. 1/2000 Prot. n. 1260 del 28/02/2000 e Prot. 1962 del 23/03/2000, Deliberazione di Giunta Comunale n. 62 del 06/07/2000 per approvazione convenzione per deroga distanza dal filo stradale tra il Comune di Angolo Terme e la ██████████, Concessione Edilizia con Contributo n. 1679 del 19/07/2000 P.E. n. 1/2000, Comunicazione di inizio lavori in data 09/10/2000 con indicazione nominativo impresa esecutrice, Comunicazione fine lavori in data 05/01/2001. La Pratica Edilizia n. 1/2000 riguarda le opere di costruzione di



struttura prefabbricata e porticato da destinare ad uso cucina sulla particella 968, in corrispondenza del padiglione per manifestazioni identificato con la particella 963, e nei servizi igienici del padiglione stesso la sostituzione dei sanitari, dei pavimenti, dei rivestimenti e la realizzazione di uno spogliatoio con bagno per il personale.

- Pratica Edilizia n. 115/2000, composta da Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 7627 del 29/11/2000, Integrazione alla pratica edilizia n. 115/2000 Prot. n. 8123 del 22/12/2000, Comunicazione fine lavori in data 20/04/2001 e dichiarazione di conformità Prot. n. 3099 del 24/04/2001. La Pratica Edilizia n. 115/2000 riguarda il rifacimento parziale per messa a norma degli impianti elettrici del piano primo del centro cure termali individuato con la particella 973, la sistemazione del laghetto appartenente alla particella 968 mediante manutenzione delle opere murarie e rifacimento delle opere idrauliche, la sistemazione dei viali di accesso e del parco identificato con la particella 968 mediante ripiantumazione, livellamenti ed inerbimento, il rifacimento della copertura del padiglione termale indentificato con la particella 963 mediante la rimozione del manto di copertura e la posa di nuovo manto in alluminio e sostituzione della cupola in plexiglass, il ripristino delle impermeabilizzazioni deteriorate della copertura del centro cure termali particella 973 e le opere idrauliche di manutenzione parziale della fonte termale.

- Pratica Edilizia n. 21/2001, composta da Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 1671 del 07/03/2001, Integrazioni alla pratica edilizia n. 21/2001 Prot. n. 2104 del 21/03/200, Comunicazione fine lavori in data 13/09/2002 e dichiarazione di conformità Prot. n. 5589 del 13/09/2002. La Pratica Edilizia n. 21/2001 riguarda la sostituzione degli impianti per la conversione da gasolio a metano, il rifacimento della centrale termica (caldaie), il rifacimento degli impianti elettrici, la fornitura e posa di n. 2 vasche di accumulo in acciaio inox per le acque minerali, il rifacimento delle tubature per il trasporto delle acque dalle sorgenti alle nuove cisterne e la sostituzione di tutte le vasche di idromassaggio e bagni termali. Tali interventi hanno interessato principalmente la particella 973 e le particelle 963 e 968.

Dalla disamina delle pratiche edilizie visionate e sopra elencate, il C.T.U. ha potuto appurare come gli elaborati grafici allegati alle pratiche non siano del tutto coerenti con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali delle unità immobiliari in esame (Allegato 5). Di seguito si riportano le differenze riscontrate tra pratiche edilizie e planimetrie catastali, suddivise per particelle e riferite alle pratiche edilizie temporalmente più recenti.

- PARTICELLA 405 Servizi igienici, infermeria e spogliatoi: l'unica pratica edilizia di riferimento individuata in occasione dell'accesso agli atti è la Pratica Edilizia n. 375/1991, in cui è rappresentato il solo piano primo di tale costruzione, pertanto, emergono alcune differenze rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. In particolare, in planimetria catastale è rappresentato anche il piano terra ed anche al piano primo è indicata la presenza di un terrazzo realizzato al di sopra del deposito posto al piano terra, mentre negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 375/1991 non viene indicato questo spazio aperto. Si segnala che nel già citato atto di compravendita la parte venditrice dichiara “[...] i lavori di costruzione dell'immobile in oggetto sono stati iniziati anteriormente al 1.9.1967 [...]” e nell'estratto mappa catastale riportato nella Pratica Edilizia n. 176/1972 tale corpo di fabbrica è già rappresentato. Pertanto, in occasione del secondo accesso agli atti e della terza richiesta di accesso agli atti, il C.T.U. ha provveduto a richiedere all'Ufficio di Tecnico di effettuare ulteriori ricerche al fine di verificare l'esistenza di altre pratiche edilizie, oltre a quelle individuate dal C.T.U. in occasione delle indagini preliminari. Dalle ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico non sono emerse altre pratiche edilizie riferite alla particella 405.



- PARTICELLA 963 Padiglione per manifestazioni e annessi locali ad uso cucina: come anticipato al Punto B/ della presente relazione di stima, a servizio del padiglione per manifestazioni sono presenti dei locali realizzati sulla particella 968, tuttavia, considerata la loro funzionalità e fruibilità, tali locali verranno analizzati unitamente alla particella 963. Le pratiche edilizie di riferimento sono la Pratica Edilizia n. 30/1967 riferita alla costruzione del padiglione, la DIA 3446/1999 riferita alla realizzazione di un bagno per disabili, la Pratica Edilizia n. 1/2000 riferita alla costruzione della struttura prefabbricata ad uso cucine e del portico, unitamente a modifiche ai bagni, e la Pratica Edilizia n. 115/2000 riferita al rifacimento della copertura del padiglione. Rispetto a quanto rappresentato nella Pratica Edilizia n. 1/2000 sono presenti alcune differenze rispetto al quanto rappresentato in planimetria catastale. Innanzitutto, la planimetria catastale non riporta l'ampliamento ad uso cucine, anche in virtù del fatto che tale ampliamento è realizzato sulla particella 968. Inoltre, vi sono alcune differenze che interessano la distribuzione dei locali all'interno dei servizi igienici. In particolare, in planimetria catastale non è indicato il bagno per disabili nel blocco a Est e non è nemmeno indicato il locale per il personale posto nel blocco a Ovest. Altra differenza tra planimetria catastale e P.E. n. 1/2000 riguarda la posizione dei pilastri distribuiti lungo il perimetro del padiglione: si fa notare come i pilastri rappresentati in planimetria catastale e rilevati allo stato di fatto coincidono con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 30/1967. Per quanto riguarda la centrale termica e la tensostruttura temporanea poste lungo il lato Ovest del padiglione, tali strutture non sono rappresentate né in planimetria catastale né nelle pratiche edilizie reperite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

- PARTICELLA 964 Chiosco con vasca circostante: non è stata individuata alcuna pratica edilizia riferita a tale costruzione. Si segnala che nel già citato atto di compravendita la parte venditrice dichiarava "[...] i lavori di costruzione dell'immobile in oggetto sono stati iniziati anteriormente al 1.9.1967 [...]" e nell'estratto mappa catastale riportato nella Pratica Edilizia n. 176/1972 tale corpo di fabbrica era già rappresentato. Pertanto, in occasione del secondo accesso agli atti e della terza richiesta di accesso agli atti, il C.T.U. ha provveduto a richiedere all'Ufficio di Tecnico di effettuare ulteriori ricerche al fine di verificare l'esistenza di altre pratiche edilizie, oltre a quelle individuate dal C.T.U. in occasione delle indagini preliminari, al fine di verificare se tale costruzione fosse stata realizzata in data antecedente al 1.9.1967 o se vi fossero dei titoli edilizi ad essa riferiti. Dalle ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico non è però emersa alcuna pratica edilizia riferita alla particella 964.

- PARTICELLA 973 Centro cure termali: le pratiche edilizie di riferimento sono la Pratica Edilizia n. 397/1981, la Pratica Edilizia n. 221/1990, la Pratica Edilizia n. 222/1990, la Pratica Edilizia n. 115/2000 riferita ai soli impianti del piano primo e la Pratica Edilizia n. 21/2001 riferita ai locali tecnici al piano terra, unitamente agli impianti. Rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati a tali pratiche edilizie, vi sono alcune lievi differenze con le planimetrie catastali, che riguardano principalmente alcune partizioni interne e le destinazioni d'uso di alcuni locali al piano primo. Inoltre, nella Pratica Edilizia n. 222/1990 vengono rappresentate al piano terra anche le vasche fangaie, mentre le stesse non sono rappresentate in planimetria catastale. Per quanto riguarda la planimetria catastale del piano sottotetto, non è stato possibile effettuare un confronto con le pratiche edilizie in quanto nei rispettivi elaborati grafici allegati non viene mai riportata la planimetria del sottotetto.

- PARTICELLA 2156 Servizi igienici, spogliatoi e docce: quanto rappresentato in planimetria catastale risulta coerente con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 375/1991, ad eccezione del



lato su cui sono posizionate le porte dei locali adibiti a doccia. Si segnala che nella Pratica Edilizia n. 122/1989 non era rappresentato il bagno per disabili, mentre le porte dei locali doccia erano orientate correttamente.

- PARTICELLA 2157 Chiosco distribuzione bibite e acqua, con ampliamento e porticato: come anticipato al Punto B/ della presente relazione di stima, il chiosco è stato oggetto di un ampliamento sulla particella 968, tuttavia, tali spazi vengono analizzati unitamente alla particella 2157, considerata la loro funzionalità e fruibilità. Rispetto a quanto rappresentato nella Pratica Edilizia n. 375/1991 vi sono alcune differenze con la planimetria catastale. In planimetria catastale è rappresentato un unico corpo di fabbrica rettangolare con partizioni interne che individuano un locale "chiosco distribuzione bibite e acqua" e un locale "retro", mentre nella pratica edilizia sono indicati rispettivamente come "bar" e "cucina". Inoltre nella Pratica Edilizia n. 375/1991 sono riportati anche un ripostiglio ed un bagno con antibagno, realizzati lungo il lato Nord in adiacenza al corpo di fabbrica accatastato, nonché un porticato che si sviluppa lungo i lati Sud ed Ovest del chiosco. Tali locali ed il portico non sono rappresentati né nella Pratica Edilizia n. 375/1991, né nella Pratica Edilizia n. 122/1989. In occasione del secondo accesso agli atti e della terza richiesta di accesso agli atti, il C.T.U. ha provveduto a richiedere all'Ufficio di Tecnico di effettuare ulteriori ricerche al fine di verificare l'esistenza di altre pratiche edilizie, oltre a quelle individuate dal C.T.U. in occasione delle indagini preliminari. Dalle ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico non sono emerse altre pratiche edilizie.

Per quanto riguarda le differenze emerse in occasione dei sopralluoghi tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle planimetrie catastali e negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, nonché per la stima del costo di regolarizzazione, si rimanda al Punto B/ della presente relazione di stima.

Per quanto riguarda l'esistenza del certificato di agibilità, il C.T.U. esaminando le pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale è risalito a diversi certificati di agibilità, tra cui:

- Certificato di Agibilità Pratica Edilizia n. 30 Prot. n. 1669 del 10/05/1968, riferito al fabbricato adibito a salone per manifestazioni con bar e servizi igienici, attualmente identificato con la particella 963.
- Autorizzazione all'Abitabilità Pratica Edilizia n. 176 Prot. n. 58 del 09/01/1974, riferita ad una parte del fabbricato adibito a centro cure termali, attualmente identificato con la particella 973.
- Certificato di Agibilità Pratica Edilizia n. 396 Prot. n. 3437 del 09/10/1981, riferito alla piscina principale, il relativo locale filtri, attualmente ricompresi nella particella 968, e un fabbricato adibito a spogliatoi.
- Certificato di Agibilità Pratica Edilizia n. 397 del 11/09/1982, riferito alle modifiche alle partizioni interne del fabbricato centro cure termali ed alla costruzione di un tepidarium sulla terrazza al piano primo di detto fabbricato, attualmente identificato con la particella 973.
- Autorizzazione alla Abitabilità - Usabilità n. 222 del 14/09/1993, riguardante la costruzione di una porzione del fabbricato centro cure termali, attualmente identificato con la particella 973, e le relative varianti in corso d'opera.
- Autorizzazione alla Abitabilità - Usabilità n. 221 del 14/09/1993, riguardante le opere di sistemazione, quali modifiche alle partizioni interne, di una porzione del fabbricato centro cure termali, identificato con la particella 973.
- Per quanto riguarda la piscina più piccola, il bar e gli spogliatoi a servizio delle piscine, identificati con le particelle 405, 2156 e 2157, in occasione dell'accesso agli atti il C.T.U. non ha trovato alcun certificato di agibilità rilasciato dal Comune, ma ha potuto visionare la sola Richiesta dell'Autorizzazione all'Agibilità Prot. n. 3189 del 28/07/1989



riferita alla Pratica Edilizia n. 122. In occasione del secondo accesso agli atti e della terza richiesta di accesso agli atti, il C.T.U. ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico di effettuare ulteriori ricerche al fine di verificare l'esistenza di altre pratiche edilizie, oltre a quelle già reperite. Dalle ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico non sono emerse altre pratiche edilizie riferite all'area piscina.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso degli immobili oggetto di stima, il C.T.U. in occasione dei sopralluoghi ha potuto verificare come trattasi effettivamente di un complesso immobiliare destinato ad attività termale, con accessori pertinenziali ed aree scoperte annesse, costituito da fabbricato centro cure, padiglione per manifestazioni, bar, spogliatoi, due piscine, campo da tennis, campo da bocce, campo da minigolf, area giochi attrezzata per bambini e parco/giardino, compatibile quindi sia con la categoria catastale assegnata "D/4 Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)", sia con quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale. In particolare, come anticipato al Punto D/ della presente relazione, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio - Variante 1 - del Comune di Angolo Terme, il complesso termale ricade in parte in "Sistema Insediativo / T - turistico e termale", in parte in "Servizi / Servizi: verde pubblico e sportivo" ed in parte in "Prescrizioni generali / aree non soggette a trasformazioni per regioni idrogeologiche ed idrauliche" (cfr. P.G.T. Variante 1 "Piano delle Regole - Tavola pr1 - Piano delle Regole Foglio unico"). La disciplina urbanistica della "Zona T: turistico termale" è riportata all'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, mentre la disciplina della "Zona S3: aree pubbliche per parchi e per impianti sportivi" è riportata all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

Nello specifico, in occasione dei sopralluoghi il C.T.U. ha potuto accertare che le destinazioni d'uso delle diverse particelle sono:

- particella 405, fabbricato a servizio del complesso piscine e del parco termale, sviluppato su due piani, composto da deposito, servizi igienici, spogliatoi, doccia, infermeria e terrazzo, attualmente in forte stato di degrado;
- particella 963, fabbricato adibito a salone per manifestazioni con bar, servizi igienici e magazzino, con annessi locali ad uso cucina, centrale termica e tensostruttura di carattere temporaneo (realizzati sulla particella 968);
- particella 964, chiosco con vasca circostante, collegato con passaggio pedonale coperto al padiglione per le manifestazioni;
- particella 968, area occupata dal parco/giardino con vialetti, laghetto, campo da minigolf, area giochi attrezzata per bambini, due piscine, campo da bocce, campo da tennis, sauna, ecc.;
- particella 973, fabbricato destinato al centro cure, sviluppato su tre piani, composto dai locali necessari ai trattamenti termali ed estetici, nonché da locali tecnici, uffici, porticati, terrazzo, ecc.;
- particella 2156, fabbricato a servizio delle piscine, composto da servizi igienici, spogliatoi e docce;
- particella 2157, costituita dal chiosco adibito a bar, ampliato lungo il lato Nord e con porticato circostante (realizzati sulla particella 968).

Relativamente agli immobili dell'E.I. 989/2010:

In data 30/09/2020 il CTU ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Angolo Terme, segnalando che:

-- dalla disamina dell'atto di compravendita del 30/01/2007 n. repertorio 140115, n. raccolta 26163, Notaio



Francesco Passari, trascritto a Breno in data 21/02/2007 ai nn. 2475 R.G. e 2034 R.P., con cui la società esecutata è divenuta proprietaria dei beni in esame, è emerso quanto segue:

- Autorizzazione all'Abitabilità del 26/05/1969, con decorrenza dal 30/04/1969, n. 22 P.E;
 - Concessione Edilizia del 30/12/1986, n. 520 Reg. Costr., Prot. n. 4015;
 - Concessione Edilizia del 23/03/1988, n. 582, n. 5 P.E.;
 - Certificato di Agibilità del 02/03/1989, numeri 520-582 P.E., Prot. n. 950;
 - Concessione in Sanatoria del 05/07/1999, n. 400;
 - Concessione in Sanatoria del 05/07/1999, n. 401;
- dalla disamina della precedente CTU, relativa alla sola E.I. 989/10, è emerso anche quanto segue:
- Licenza di Costruzione del 27/02/1968, n. 22 Reg. Costr., Prot. n. 690;
 - Licenza di Costruzione del 27/03/1973, n. 177 Reg. Costr., Prot. n. 735.

Durante l'accesso agli atti si sono rilevate le seguenti pratiche:

- Licenza di Costruzione n. 22 del R.C. del 27/02/1968 Prot. n. 690 per la costruzione di un nuovo fabbricato sul piazzale antistante le Terme di Angolo, da adibirsi ad uso Albergo – Ristorante, oltre all' autorizzazione all'abitabilità del 26/05/1969 (con decorrenza dal 30/04/1969);
- Licenza di Costruzione n. 177 del R.C. del 27/03/1973 Prot. n. 735 per la trasformazione a "Pizzeria" dei locali siti al primo cantinato dell'Hotel Terme; per questa pratica al CTU risulta che non siano presenti nelle documentazioni fornite dall'Ufficio tecnico Comunale né la richiesta né l' autorizzazione all'abitabilità;
- Domanda Prot. 2535 del 26/07/1982 in cui si richiede di coprire a tetto il terrazzo dell'ultimo piano dell'albergo, mantenendo la destinazione d'uso a stenditoio; per tale domanda il CTU non ha rilevato l'esistenza di elaborati di progetto né di autorizzazioni;
- Pratica Edilizia n. 5 costituita dalla C.E. n. 520 del 30/12/1986 (per lavori di manutenzione straordinaria, ammodernamento e ampliamento dell'esistente Hotel terme), successiva variante C.E. n. 582 del 23/03/1988 e successivo Certificato di Agibilità, riferito alle predette pratiche, del 02/03/1989, Prot. n. 950;
- Domanda e relativa Concessione in Sanatoria del 05/07/1999, n. 400, per creazione di Solarium al piano sesto dell'Hotel, oltre all' autorizzazione all'abitabilità del 05/07/1999 prot. n. 478;
- Domanda e relativa Concessione in Sanatoria del 05/07/1999, n. 401, per creazione di locali destinati al personale di servizio in sostituzione del Solarium al piano sesto dell'Hotel, oltre all' autorizzazione all'abitabilità del 05/07/1999 prot. n. 479;

Il CTU segnala che, a causa di presenza di melma al piano interrato, questo è stato ispezionato solo parzialmente, per quanto possibile.

Per regolarizzare le varie difformità evidenziate all'Allegato 14, riscontrate tra stato di fatto e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, l'aggiudicatario dovrà provvedere a presentare pratiche edilizie in sanatoria all'Ufficio Tecnico Comunale, pagando i relativi oneri, ed una pratica di variazione catastale da presentare al competente Ufficio del Catasto. Qualora risultasse che tutte o parte delle difformità riscontrate non fossero sanabili, l'aggiudicatario dovrà provvedere a ripristinare lo stato



dei luoghi in accordo alle autorizzazioni edilizie rilasciate nel corso degli anni dal Comune ed eventualmente presentare una pratica di variazione catastale al competente Ufficio del Catasto, pagando i relativi oneri. Si stima un costo di regolarizzazione complessivo, comprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzioni, ecc., eventuali ripristini, dell'ordine di circa 15.000,00 euro.

In ultimo, si segnala (Allegato 10) che secondo l'attuale PGT l'area su cui insistono i fabbricati e i manufatti è:

- in parte, sottoposta a vincolo "non soggette a trasformazioni per regioni idrogeologiche ed idrauliche";
- totalmente, sottoposta a vincolo paesaggistico "aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati" (art.142, comma 1 lettera "c" del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42).

Con riferimento all'ultimo vincolo elencato, si fa presente che eventuali difformità andranno sanate, ove sanabili, secondo il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. **In particolare si segnala che per la tettoia realizzata esternamente all'accesso principale dell'Albergo non risulta alcuna pratica edilizia; trattandosi di recente costruzione, questa non è sanabile e sono previste le sanzioni secondo il citato D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.**

F/ FORMAZIONE DEI LOTTI.

"1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e il 14 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione."

Divisibilità degli immobili: a parere del CTU i beni delle E.I. 586/2019 e E.I. 989/10 sono beni divisibili e pertanto vendibili separatamente (più precisamente si definirebbe un lotto di vendita per gli immobili dell'E.I. 586/2019 ed un lotto di vendita per gli immobili dell'E.I. 989/2010); come da richiesta del G.E. del 29/05/2020, la presente perizia giunge ad una valutazione unitaria e pertanto i beni verranno valutati nel loro complesso in un unico lotto.

G/ VALORE DEL BENE E COSTI.

"1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di apponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*



- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c. come modificato per effetto del d. l. n. 83/2015".

Premettendo che:

- nella stima del valore del bene si è tenuto conto di diversi parametri quali ubicazione, esposizione, accessibilità, stato di conservazione, consistenza, utilizzazione e godimento, caratteristiche costruttive, dotazione impiantistica e livello qualitativo delle finiture e dei materiali;
- per determinare il valore unitario di mercato, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agenzia delle Entrate, Anno 2020 Semestre 1, Comune di Angolo Terme, fascia/zona centrale/centrale, codice zona B1, microzona 1, tipologia prevalente Abitazioni civili, Destinazione Residenziale.

Considerato che la categoria "Albergo-Ristorante" e "Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)" non è presente nella Banca Dati OMI, il C.T.U. ha ritenuto di prendere come riferimento i valori delle tipologie edilizie presenti nella zona e di ricavare per analogia il valore unitario di stima:

- o tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, valore di mercato 800,00-950,00 €/mq riferiti alla superficie lorda;
- o tipologia negozi, stato conservativo normale, valore di mercato 860,00-1.050,00 €/mq riferiti alla superficie lorda;
- o tipologia uffici, stato conservativo normale, valore di mercato 820,00 - 980,00 €/mq riferiti alla superficie lorda;
- o tipologia laboratori, stato conservativo normale, valore di mercato 500,00 - 570,00 €/mq riferiti alla superficie lorda;
- o tipologia capannoni tipici, stato conservativo normale, valore di mercato 460,00 - 500,00 €/mq riferiti alla superficie lorda.

Considerato che trattasi di complessi immobiliari destinati a Albergo-Ristorante e ad attività termali, con centro cure termali ed estetiche, accessori pertinenziali quali piscine, bar, spogliatoi, campo da tennis, campo da bocce, parco, area giochi, padiglione per manifestazioni, ecc., e considerato il mercato



immobiliare della zona, nonché le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione dei beni e, più in generale, lo stato conservativo dei beni, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare, salvo casi particolari, il valore unitario di mercato dei beni nell'ordine di 700,00 - 900,00 €/mq.

Relativamente agli immobili dell'E.I. 586/2019:

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del calcolo delle superfici commerciali lorde dei vari immobili:

| PART. | PIANO | LOCALI | SUP. LORDA [mq] | COEFF. OMOG. | SUP. LORDA OMOG. [mq] | TOT. ARROTONDATA [mq] | |
|--|-----------------|---------------------|-----------------|--------------|-----------------------|-----------------------|-------|
| 405 | T | Vani principali | 39,89 | 100% | 39,89 | 82 | |
| | | Pert. Accessorie | 15,15 | 25% | 3,79 | | |
| | 1 | Vani principali | 33,54 | 100% | 33,54 | | |
| | | Terrazzo | 14,62 | 30% | 4,39 | | |
| 963 | T | Vani principali | 612,12 | 100% | 612,12 | 612 | |
| Ampliamento: atrio, cucina, deposito, c.t. | T | Vani principali | 45,36 | 100% | 45,36 | 55 | |
| | T | Pert. accessorie | 17,6 | 50% | 8,80 | | |
| | T | Pert. accessorie | 4,84 | 25% | 1,21 | | |
| 964 | T | Pert. orn. coperta | 52,63 | 30% e 10% | 10,26 | 15,83 | 16 |
| | | Pert. orn. scoperta | 67,83 | 10% e 2% | 5,57 | | |
| 968 | T | Pert. orn. scoperta | 24788,2 | 10% e 2% | 831,02 | 831,02 | 831 |
| 973 | T | Vani principali | 602,37 | 100% | 602,37 | 726,29 | 1.925 |
| | | Pert. accessorie | 10,68 | 50% | 5,34 | | |
| | | Pert. accessorie | 51,95 | 25% | 12,99 | | |
| | | Vani principali | 16,71 | 100% | 16,71 | | |
| | | Pert. accessorie | 122,15 | 25% | 30,54 | | |
| | | Pert. ornamento | 133,18 | 30% e 10% | 18,32 | | |
| | Pert. ornamento | 350,18 | 30% e 10% | 40,02 | | | |
| | 1 | Vani principali | 1062,27 | 100% | 1062,27 | 1.100,04 | |
| | | Vani principali | 14,54 | 100% | 14,54 | | |
| | | Pert. ornamento | 31,88 | 30% e 10% | 8,19 | | |
| | | Pert. ornamento | 100,44 | 30% e 10% | 15,04 | | |
| | 2 | Pert. ornamento | 569,22 | 30% e 10% | 61,92 | 98,88 | |
| Pert. accessorie | | 147,83 | 25% | 36,96 | | | |
| 2156 | T | Vani principali | 34,36 | 100% | 34,36 | 34,36 | 34 |
| 2157 | T | Vani principali | 39,34 | 100% | 39,34 | 39,34 | 39 |

PARTICELLA 405

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un fabbricato a servizio del complesso piscine e del parco termale, sviluppato su due piani, composto da deposito, servizi igienici, spogliatoi, doccia, infermeria e terrazzo. Considerate le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, le condizioni di abbandono e di forte degrado in cui versa attualmente il fabbricato, nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 200,00 €/mq.



Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$82 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 16.400,00 \text{ € (sedicimilaquattrocento/00)}$$

PARTICELLA 963 E AMPLIAMENTO

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un fabbricato adibito a salone per manifestazioni con bar, servizi igienici e magazzino, con annessi atrio, cucina, deposito/magazzino, centrale termica. Considerate le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, la fruibilità ed il godimento, le finiture, la dotazione impiantistica e, più in generale, lo stato di conservazione dei beni, nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato nell'ordine di 900,00 €/mq per il padiglione per manifestazioni e nell'ordine di 700,00 €/mq per l'ampliamento.

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire i beni sopra descritti un valore complessivo di stima pari a:

$$612 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} + 55 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = 589.300,00 \text{ € (cinquecentottantanovemilatrecento/00)}$$

PARTICELLA 964

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un chiosco con vasca circostante, collegato con passaggio pedonale coperto al salone per le manifestazioni. Considerate le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, la fruibilità e il godimento, le finiture e, più in generale, lo stato di conservazione del bene, nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 900,00 €/mq.

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$16 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = 14.400,00 \text{ € (quattordicimilaquattrocento/00)}$$

PARTICELLA 968

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di parco/giardino con vialetti, alberi, laghetto, campo da minigolf, campo da bocce, area giochi attrezzata per bambini, campo da tennis, struttura adibita a sauna, complesso piscine (ad esclusione delle particelle 2156 e 2157), ecc.. Considerate le caratteristiche costruttive delle strutture presenti, la fruibilità e godibilità del parco e del complesso piscine, lo stato conservativo dei beni, nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato nell'ordine di 800,00 €/mq.

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$831 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 664.800,00 \text{ € (seicentosessantaquattromilaottocento/00)}$$

PARTICELLA 973

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un fabbricato destinato a centro cure termali ed estetiche, sviluppato su tre piani, composto dai locali necessari ai trattamenti termali, nonché da locali tecnici, uffici, porticati, terrazzo, ecc.. Considerate le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, la fruibilità ed il godimento, le finiture, la dotazione impiantistica e, più in generale, lo stato di conservazione del bene, nonché



tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato nell'ordine di 800,00 €/mq.

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$1.925 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 1.540.000,00 \text{ € (unmilione cinquecento quarantamila/00)}$$

PARTICELLA 2156

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un fabbricato prefabbricato a servizio del complesso piscine, composto da servizi igienici, spogliatoi e docce. Considerate le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, la fruibilità ed il godimento, le finiture, la dotazione impiantistica e, più in generale, lo stato di conservazione del bene, nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato nell'ordine di 700,00 €/mq.

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$34 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = 23.800,00 \text{ € (ventitremilaottocento/00)}$$

PARTICELLA 2156

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un chiosco adibito a bar, ampliato lungo il lato Nord e con porticato circostante. Come illustrato al Punto C/ della presente relazione, nella valutazione del valore di mercato della particella 2156 non si è tenuto conto della parte ampliata realizzata sulla particella 968. Considerate le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, la fruibilità ed il godimento, le finiture, la dotazione impiantistica e, più in generale, lo stato di conservazione del bene, nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato nell'ordine di 750,00 €/mq.

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$39 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = 29.250,00 \text{ € (ventinove miladuecentocinquanta/00)}$$

Relativamente agli immobili dell'E.I. 989/2010:

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del calcolo delle superfici commerciali lorde dei vari immobili, ritenendo comprese anche le aree scoperte al piano terra.

| PARTICELLA | PIANO | LOCALI | SUP. LORDA [mq] | COEFF. OMOG. | SUP. LORDA OMOG. [mq] | TOT. ARROTONDATA [mq] |
|------------|-------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| 834 | INT | Vani accessori | 780,00 | 50% | 390,00 | 4858 |
| | S-INT | Vani principali | 834,23 | 85% | 709,10 | |
| | T | Vani principali | 791,37 | 105% | 830,94 | |
| | 1 | Vani principali | 520,00 | 100% | 520,00 | |
| | 2 | Vani principali | 520,00 | 100% | 520,00 | |
| | 3 | Vani principali | 520,00 | 100% | 520,00 | |
| | 4 | Vani principali | 520,00 | 100% | 520,00 | |
| | 5 | Vani principali | 520,00 | 100% | 520,00 | |
| | 6 | Vani principali | 327,94 | 100% | 327,94 | |



PARTICELLA 834

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un Albergo – Ristorante con locale Pizzeria e aree esterne circostanti. Considerate le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, la fruibilità ed il godimento, le finiture, la dotazione impiantistica e, più in generale, lo stato di conservazione del bene, nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato nell'ordine di 700,00 €/mq.

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$4858 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = 3.400.600,00 \text{ € (tremilioniquattrocentomilaseicento/00)}$$

CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLE 3278, 3547, 3548, 3549, 3552

La superficie totale dell'area adibita a parcheggi esclusivi dell'Albergo risulta pari a 170 + 90 + 80 + 680 + 120 = 1.140mq.

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$1140 \text{ mq} \times 40,00 \text{ €/mq} = 45.600,00 \text{ € (quarantacinquemilaseicento/00)}$$

CONCLUSIONE

Ricapitolando, ne risulta un valore complessivo di stima per l'intero complesso (€ 2.877.950,00, valore degli immobili dell'E.I. 586/2019 sommato a € 3.446.200,00, valore degli immobili dell'E.I. 989/2010) pari a:

$$\text{€ } 6.324.150,00 \text{ (seimilionitrecentoventiquattromilacentocinquanta/00)}$$

Considerate le spese di regolarizzazione catastale e urbanistica (vedasi punti precedenti), il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti, in regime di libera concorrenza, in complessivi (€ 2.777.950,00, valore degli immobili dell'E.I. 586/2019 sommati a € 3.431.200,00, valore degli immobili dell'E.I. 989/2010):

$$\text{€ } 6.209.150,00 \text{ (seimilioniduecentonovemilacentocinquanta/00)}$$

Fiducioso di aver adempiuto fedelmente all'incarico conferitomi, rimango a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

02 Gennaio 2020



Il C.T.U.

Ing. Marco Arrigoni

Marco Arrigoni
.....



3/ ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

ALLEGATO 1: ORDINANZA DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI CONTESTUALE FISSAZIONE DELL'UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA (IMMOBILI E.I. 586/2019)

ALLEGATO 2: CERTIFICAZIONE NOTARILE (IMMOBILI E.I. 586/2019)

ALLEGATO 3: ESTRATTO MAPPA CATASTALE (IMMOBILI E.I. 586/2019)

ALLEGATO 4: VISURA STORICA PER IMMOBILE (IMMOBILI E.I. 586/2019)

ALLEGATO 5: VISURA PLANIMETRICA CATASTALE (IMMOBILI E.I. 586/2019)

ALLEGATO 6: DICHIARAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO TERRITORIALE DI BRENO RELATIVA A VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE/COMODATO ED EVENTUALE ACCERTAMENTO PAGAMENTO IMPOSTE/SCADENZA/CONGRUITÀ CANONE (IMMOBILI E.I. 586/2019)

ALLEGATO 7: VISURA STORICA DI SOCIETA' DI CAPITALE



ALLEGATO 8: CONFRONTO TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIE CATASTALI/PRATICHE EDILIZIE (IMMOBILI E.I. 586/2019)

ALLEGATO 9: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (IMMOBILI E.I. 586/2019)

ALLEGATO 10: ESTRATTO TAVOLA DEI VINCOLI DEL COMUNE DI ANGOLO TERME

ALLEGATO 11: ESTRATTO RELAZIONE DI STIMA del 09/12/2011 E.I. 989/10 (relativa ai soli immobili in Angolo Terme)

ALLEGATO 12: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU) ISCRITTI AL CATASTO TERRENI (IMMOBILI E.I. 989/10)

ALLEGATO 13: "CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA" RICEVUTO DAL GESTORE DEL PADIGLIONE PER MANIFESTAZIONI (E.I. 586/19)

ALLEGATO 14: CONFRONTO TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIE CATASTALI/PRATICHE EDILIZIE (IMMOBILI E.I. 989/10)

ALLEGATO 15: DICHIARAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO TERRITORIALE DI BRENO RELATIVA A VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE/COMODATO ED EVENTUALE ACCERTAMENTO PAGAMENTO IMPOSTE/SCADENZA/CONGRUITÀ CANONE (IMMOBILI E.I. 989/10)

ALLEGATO 16: FOTOGRAFIE DEL "CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA" MOSTRATO DAL GESTORE DEL CENTRO CURE TERMALI (E.I. 586/2019) E DELL'ALBERGO-RISTORANTE (E.I. 989/2010)

ALLEGATO 17: ESTRATTO MAPPA CATASTALE (IMMOBILI E.I. 989/2010)



ALLEGATO 18: VISURA STORICA PER IMMOBILE (IMMOBILI E.I. 989/2010)

ALLEGATO 19: VISURA PLANIMETRICA CATASTALE (IMMOBILI E.I. 989/2010)

ALLEGATO 20: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (IMMOBILI E.I. 989/2010)

