

R.G.E. n. 461/2021

Esecuzione Immobiliare promossa da:

XXX

Con l'Avv. Massimo Bernuzzi

contro

XXX

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesca Claris Appiani

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 396
Studio in Pavia Corso Cavour n. 33
Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com
PEC rosester.licursi@pec.ording.pv.it

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

R.G.E. n. 461/2021

XXX

1 – DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Piena proprietà di un complesso alberghiero di cinque piani fuori terra oltre a piano seminterrato, in parte in corso di ristrutturazione, con bar, ristorante, piscina scoperta, giardino e annesso stabilimento termale nella Frazione Salice Terme di Godiasco (Pv), in Via Perosi n. 5.

Dati catastali:

Foglio 1, Particella 1540, Subalterno 2, Categoria D/2, Rendita catastale € 69.731,40, Via Don Lorenzo Perosi n. 5, piano T-1-2-3-4-S1

Foglio 1, Particella 1540, Subalterno 3, Categoria D/8, Rendita catastale € 14.724,60, Via Don Lorenzo Perosi n. 5, piano T-S1

Foglio 1, Particella 1540, Subalterno 4, Categoria in corso di definizione, Via Don Lorenzo Perosi n. 5, piano T-1-2-3-4-S1

Foglio 1, Particella 1540, Subalterno 5, Categoria lastrico solare, Consistenza 252 m², Via Don Lorenzo Perosi n. 5, piano 5

Foglio 1, Particella 1541, Categoria D/1, Rendita catastale € 106,23, Via Don Lorenzo Perosi n. 5, piano T

La particella 1540 sub. 1, costituita dai vani scala, dall'ingresso e dall'area esterna di pertinenza, è bene comune non censibile delle particelle 1540 subb. 2, 3, 4 e 5.

2 – TITOLARITA' E STATO DI OCCUPAZIONE

Proprietà

XXX

Provenienza

Atto 22/06/1974 rep. n. 10327/4696 a rogito Notaio Francesco Albertario, registrato a Pavia il 03/07/1974 al n. 27.

Atto 16/03/1976 rep. n. 12837/5508 a rogito Notaio Francesco Albertario, registrato a Pavia il 22/03/1976 al n. 573.

Stato di occupazione: libero, di fatto occupato dagli arredi e dalle attrezzature di proprietà della Società.

3 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2001 repertorio n. 186133 a rogito Notaio Accolla Francesco Girolamo, iscritta a Voghera il 16/05/2002 R.G. n. 3481 R.P. n. 543, a favore di XXX, gravante sui terreni e sui fabbricati che hanno generato gli immobili oggetto di stima; si segnala che è erroneamente indicato il mappale 556 in luogo del mappale 566 graffato al mappale 567.

Annotazione di erogazione a saldo del 23/07/2010 nn. 5717/595.

Annotazione di modifica di contratto di mutuo ipotecario del 23/07/2010 nn. 5718/596.

Annotazione di atto integrativo di contratto di finanziamento del 29/04/2011 nn. 3195/430.

2) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale rep. n. 2/2019 del Comune di Godiasco Salice Terme, iscritta a Voghera il 24/10/2020 R.G. n. 292 R.P. n. 38, a favore XXX.

3) Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2001 repertorio n. 186133 a rogito Notaio Accolla Francesco Girolamo, iscritta a Voghera il 12/04/2022 R.G. n. 2783 R.P. n. 302, a favore di XXX, gravante sui terreni e sui fabbricati che hanno generato gli immobili oggetto di stima; si segnala che è erroneamente indicato il mappale 556 in luogo del mappale 566 graffato al mappale 567.

Trascrizioni

1) Costituzione di vincolo di destinazione del 22/07/2011 rep. n. 290844/22316 a rogito Notaio Accolla Francesco Girolamo, trascritto a Voghera in data 28/07/2011 ai nn. 5843/4124, a favore di XXX, gravante sull'immobile a destinazione albergo (particella 1540 sub. 2).

2) Verbale di pignoramento immobili del 18/10/2021 repertorio n. 4543 dell'Ufficiale

Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera il 15/12/2021 R.G. n. 9815 R.P. n. 7557, a favore di XXX, gravante sui terreni e sui fabbricati che hanno generato gli immobili oggetto di stima; si segnala che è erroneamente indicato il mappale 556 in luogo del mappale 566 graffato al mappale 567.

5 – VALORE

Valore stimato immobili lotto unico: € 4.010.000,00

Decurtazioni:

- forfettaria 15% € 601.500,00

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni (arr.): € 3.410.000,00

Prezzo base d'asta: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 – I BENI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- **Piena proprietà per 1/1 della Terme Negrini Spa: alberghi e pensioni in Comune di Godiasco Salice Terme (gia' Godiasco), Strada Comunale Ca' dei Mori, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 1, part. 556, categoria D/2, immobile graffato gruppo n. 1;**
- **Piena proprietà per 1/1 della Terme Negrini Spa: fabbricato in Comune di Godiasco Salice Terme (gia' Godiasco), Strada Comunale Ca' dei Mori, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 1, part. 567, categoria X, immobile graffato gruppo n. 1;**
- **Piena proprietà per 1/1 della Terme Negrini Spa: terreno in Comune di Godiasco Salice Terme (gia' Godiasco), censito all'NCT di detto Comune, al foglio 1, part. 153, categoria T, are 87 e centiare 65;**
- **Piena proprietà per 1/1 della Terme Negrini Spa: terreno in Comune di Godiasco Salice Terme (gia' Godiasco), censito all'NCT di detto Comune, al foglio 1, part. 520, categoria T, are 11 e centiare 24;**
- **Piena proprietà per 1/1 della Terme Negrini Spa: terreno in Comune di Godiasco Salice Terme (gia' Godiasco), censito all'NCT di detto Comune, al foglio 1, part. 247, categoria T, are 4 e centiare 62;**
- **Piena proprietà per 1/1 della Terme Negrini Spa: terreno in Comune di Godiasco Salice Terme (gia' Godiasco), censito all'NCT di detto Comune, al foglio 1, part. 471, categoria T, are 6 e centiare 62;**
- **Piena proprietà per 1/1 della Terme Negrini Spa: terreno in Comune di Godiasco Salice Terme (gia' Godiasco), censito all'NCT di detto Comune, al foglio 1, part. 429, categoria T, centiare 54;**

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà di un complesso alberghiero di cinque piani fuori terra oltre a piano seminterrato, in parte in corso di ristrutturazione, con bar, ristorante, piscina scoperta, giardino e annesso stabilimento termale nella Frazione Salice Terme di Godiasco (Pv), in Via Perosi n. 5.

3 – DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di stima sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Godiasco Salice Terme come segue (**Allegato 2** – Visure catastali):

Foglio 1, Particella 1540, Subalterno 2, Categoria D/2, Rendita catastale € 69.731,40, Via Don Lorenzo Perosi n. 5, piano T-1-2-3-4-S1

Foglio 1, Particella 1540, Subalterno 3, Categoria D/8, Rendita catastale € 14.724,60, Via Don Lorenzo Perosi n. 5, piano T-S1

Foglio 1, Particella 1540, Subalterno 4, Categoria in corso di definizione, Via Don Lorenzo Perosi n. 5, piano T-1-2-3-4-S1

Foglio 1, Particella 1540, Subalterno 5, Categoria lastrico solare, Consistenza 252 m², Via Don Lorenzo Perosi n. 5, piano 5

Foglio 1, Particella 1541, Categoria D/1, Rendita catastale € 106,23, Via Don Lorenzo Perosi n. 5, piano T

La particella 1540 sub. 1, costituita dai vani scala, dall'ingresso e dall'area esterna di pertinenza, è bene comune non censibile delle particelle 1540 subb. 2, 3, 4 e 5.

Intestazione catastale:

XXX

Nell'**Allegato 3** si riporta un estratto del Foglio 1 della mappa di N.C.T. del comune di Godiasco Salice Terme da cui si evince la corrispondenza del fabbricato e dell'area esterna di pertinenza con il mappale 1540 e della cabina elettrica con il mappale 1541; dalla mappa catastale si ricavano, inoltre, le seguenti coerenze, indicate a corpo da Nord in senso orario: mappali 1735, 1610, 430, 916, 1878, 1597, 1705, 1706, 1707, 1129, 1456, 1457, 1150, Via Perosi.

Nell'**Allegato 4** si trova l'elaborato planimetrico della particella 1540 che mostra la distribuzione dei vari subalterni, segnalando che relativamente al piano interrato manca la rappresentazione della porzione di edificio in corso di costruzione, mentre nell'**Allegato 5** si riportano le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima costituiscono un complesso alberghiero con centro termale e benessere a Salice Terme in Via Don Lorenzo Perosi n. 5.

In base allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo, si segnala attraverso la

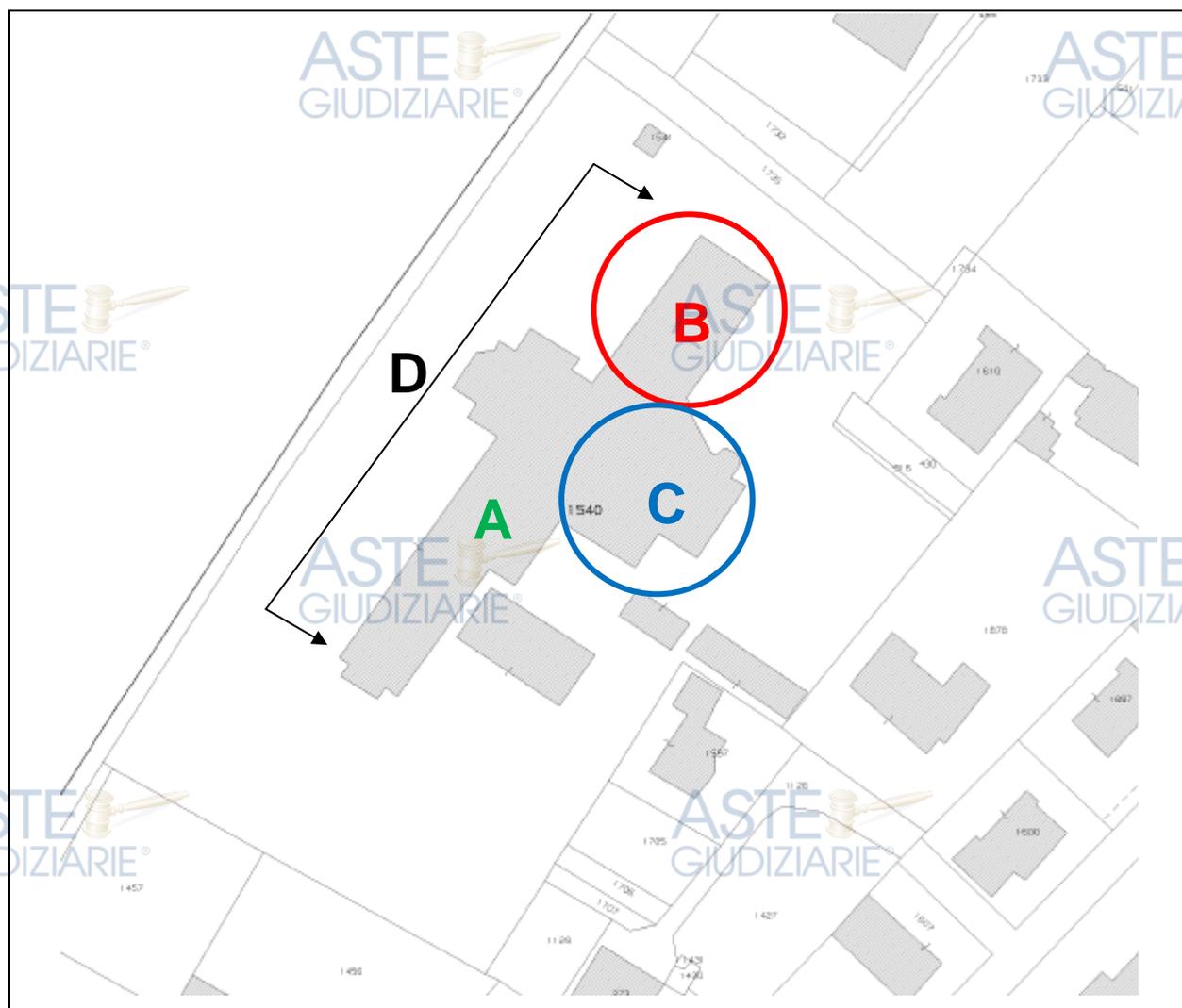
seguente figura la destinazione e le condizioni delle varie porzioni immobiliari rilevate nel corso del sopralluogo.

La porzione di fabbricato A (hall e area sud) articolata su cinque piani fuori terra oltre al lastrico solare al quinto piano costituisce la sezione alberghiera in esercizio sino al 2016 ma limitatamente alle camere presenti al piano secondo e senza il servizio ristorante; le camere sono 82 articolate su tre piani.

La porzione di fabbricato B articolata su quattro piani fuori terra è parte originaria dell'albergo degli anni '70, non utilizzata in epoca recente e oggetto di interventi di ristrutturazione interna interrotti; le camere originarie sono 34 articolate su due piani, oltre a 17 camere autorizzate al piano sottotetto ma non completate.

La porzione C del fabbricato è in corso di costruzione e si manifesta al rustico.

La porzione D del fabbricato, costituita dal piano seminterrato, è occupata dal centro termale e centro benessere, in esercizio sino al 2019.



Nell'**Allegato 8** si riporta la documentazione fotografica acquisita durante il sopralluogo.

L'area su cui sorge il complesso alberghiero e termale presenta un'estensione catastale di circa 11.400 m², è prevalentemente adibita a giardino e comprende anche un piccolo fabbricato che ospita la cabina elettrica.

Al piano terra dell'edificio si trovano la hall, gli uffici direzionali e amministrativi con i relativi servizi igienici, la reception, il bar con i relativi locali deposito, la lavanderia e il guardaroba, una sala per la colazione, una sala di lettura, altri uffici e servizi igienici e, nella porzione meridionale dell'edificio, una grande sala congressi. La superficie lorda totale è pari a circa 1.240 m² con altezze variabili tra 3,00 m e 3,60 m.

In corpo staccato si trovano altri servizi igienici e spogliatoi, i locali tecnici quali la centrale termica al servizio dell'hotel e dello stabilimento termale, otto autorimesse e sul terrapieno retrostante la piscina scoperta. Gli accessori e locali tecnici al servizio dell'hotel hanno superficie lorda pari a circa 188 m², mentre quelli al servizio dello stabilimento termale hanno superficie lorda pari a circa 246 m².

Dalla hall è possibile raggiungere l'ala settentrionale (porzione B) in corso di ristrutturazione, in cui attualmente al piano terra sono presenti locali in disuso (un grande salone, due salette riunioni, una sala tv e alcuni servizi igienici), con superficie lorda totale pari a circa 512 m².

Sempre dalla hall è presente un collegamento con il piano terra dell'ala est (porzione C) in corso di costruzione, con superficie lorda totale pari a circa 371 m².

Al piano seminterrato si trova lo stabilimento termale e il centro benessere; la zona termale occupa la porzione settentrionale dell'edificio ed è composta da diverse cabine per i trattamenti termali, ambulatori, con una sala d'attesa centrale e i relativi servizi igienici, oltre al locale di preparazione dei fanghi; la superficie lorda totale del piano seminterrato adibito a centro termale è pari a circa 1.479 m², con altezze variabili tra 2,20 m e 3,20 m.

La proprietà riferisce l'esistenza di due concessioni minerarie rilasciate alla Società per acqua termale che non sono state prese in considerazione nella valutazione dei beni immobili oggetto di vendita.

Dalla sala d'attesa si raggiunge anche la porzione meridionale del piano impiegata come centro benessere in cui si trovano la palestra, le cabine per i trattamenti estetici e i relativi servizi igienici, sauna e idromassaggio, la sala per il body building, una ulteriore sala da allenamento, altri servizi igienici e spogliatoi e una piscina

terapeutica coperta.

Sempre al piano seminterrato si trova un grande locale dispensa e un secondo locale utilizzato come cantina per i vini; la superficie lorda totale di questi locali accessori all'hotel è pari a circa 384 m²; tutti i locali del piano seminterrato sono contornati da un cavedio percorribile.

L'ala est del seminterrato appartiene all'edificio in corso di costruzione, con superficie lorda pari a circa 619 m².

Al di sotto del primo seminterrato è presente un tunnel interrato di collegamento percorribile impiegato per passaggi impiantistici.

Al piano primo dell'hotel è presente una grande sala ristorante, la cucina, una seconda sala di dimensioni inferiori, i servizi igienici e una terrazza ubicata in corrispondenza dell'ingresso dell'hotel; la superficie lorda totale è pari a circa 1.002 m² con altezza variabile da 3,00 m a 3,60 m; è presente il collegamento con l'ala settentrionale in disuso qui suddivisa in 17 camere con bagno privato e balcone, di superficie lorda totale pari a circa 525 m².

Al secondo piano dell'hotel sono presenti 28 camere con bagno privato e balcone (superficie totale pari a circa 978 m² e altezza interna di 3,00 m), oltre a 17 camere con bagno privato e balcone nell'ala settentrionale in disuso (superficie totale pari a circa 497 m²).

Al terzo piano dell'hotel sono presenti 25 camere con bagno privato e balcone e 2 camere con bagno privato e abbaino; il piano presenta una superficie lorda totale pari a circa 867 m² e un'altezza interna di 3,00 m; al terzo piano dell'ala settentrionale in disuso era previsto il recupero del sottotetto ai fini alberghieri con la realizzazione di 17 camere con bagno privato e abbaino, per una superficie lorda totale pari a circa 428 m².

Al quarto piano dell'hotel sono presenti ulteriori 27 camere con bagno privato e abbaino, di superficie totale pari a circa 668 m² e altezza interna media di 2,70 m.

Tutti i piani sono raggiungibili dal vano scala centrale servito anche dagli ascensori e dotato di locali di servizio; sul prospetto meridionale del fabbricato è presente altresì una scala esterna di emergenza.

Sul lastrico solare della porzione di fabbricato A è presente un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica; la proprietà riferisce una potenza totale di 32.280 kW derivante da 147 moduli con superficie totale di 243,29 m² e che l'impianto attualmente alimenta lo stabilimento termale; si precisa che l'impianto non

è stato preso in considerazione nella stima del valore dell'immobile; la scrivente rimane a disposizione per eventuali ulteriori valutazioni nel caso l'impianto dovesse essere ricompreso nella vendita forzata.

La porzione C del fabbricato ne costituisce l'ala orientale e, come detto, risulta attualmente al rustico; è composta da cinque piani fuori terra oltre al piano seminterrato; oltre alle estensioni già indicate, si precisa la superficie lorda dal primo al quarto piano rispettivamente pari a circa 381 m², 270 m², 299 m² e 299 m².

Per la consultazione delle dimensioni e della distribuzione dei locali si rimanda alle tavole riportate nell'Allegato 10.

In riferimento alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'edificio, si può affermare che la porzione A destinata a hotel si trova in condizioni sufficienti, come pure lo stabilimento termale e il centro benessere al piano interrato, mentre la porzione B per via dei lavori di ristrutturazione non eseguiti si trova in scadenti condizioni. Si segnala la presenza di umidità di risalita in diversi punti del piano seminterrato alla base delle murature, qualche zona di umidità al piano terra e alcuni punti di infiltrazione dal tetto negli ultimi piani dell'edificio.

Relativamente all'ala est definita "al rustico" si segnala l'esecuzione delle strutture, delle murature perimetrali e della copertura.

Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, adeguamento e relative spese tecniche non saranno presi in considerazione nella composizione del valore degli immobili, poiché subordinati a progettazione specifica in funzione delle possibilità future di sviluppo della struttura che dovranno sottostare alla normativa vigente al momento dell'intervento; i beni saranno stimati, pertanto, considerando lo stato rilevato nel corso del sopralluogo.

Il fabbricato ha strutture portanti in cemento armato, murature in laterizio, solai e tetto in laterocemento, controsoffitti in cartongesso, copertura in lamiera metallica; le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate.

Le camere del secondo e terzo piano dell'hotel hanno pavimentazione in laminato di legno, mentre i corridoi hanno pavimentazione in moquette, come pure tutto il quarto piano; i bagni sono pavimentati in gres e rivestiti in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni in alluminio con vetrocamera.

Relativamente all'ala nord in disuso, le finiture sono quelle degli anni '70 con pavimenti in moquette e in ceramica nei bagni, serramenti in legno con vetro singolo, nessun impianto funzionante.

Il piano interrato destinato a stabilimento termale è pavimentato in gres e in piastrelle di ceramica, con rivestimenti in ceramica, in terracotta o caolino smaltate, serramenti in alluminio

L'impianto di riscaldamento origina nella centrale termica a gas metano, con termosifoni in ghisa e ventcoil.

Completi per l'ala sud e lo stabilimento termale l'impianto idrosanitario, elettrico, telefonico, tv, antincendio e condizionamento con refrigeratore d'acqua e diffusori d'aria.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti se non quelle reperite in Comune risalenti al 1993 e relative allo stabilimento termale.

Sono stati redatti tre attestati di prestazione energetica dell'edificio, validi sino al 15/12/2026: il sub. 2 (hotel) è identificato in Classe C con 267,91 kWh/m²anno, il sub. 3 (terme) in Classe D con 358,70 kWh/m²anno, il sub. 4 (ala dismessa e in corso di costruzione) in Classe F con 139,73 kWh/m²anno.

5 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di stima risultano di proprietà della società XXX a seguito di atto di trasformazione societaria della società XXX del 15/01/2013 rep. n. 292681 a rogito Notaio Francesco Girolamo Accolla.

I terreni su cui sono stati edificati i beni oggetto di stima sono pervenuti alla società XXX in forza dei seguenti atti di compravendita (**Allegato 6**):

- atto 22/06/1974 rep. n. 10327/4696 a rogito Notaio Francesco Albertario, registrato a Pavia il 03/07/1974 al n. 27
- atto 16/03/1976 rep. n. 12837/5508 a rogito Notaio Francesco Albertario, registrato a Pavia il 22/03/1976 al n. 573

Per gli accessi e le servitù si fa espresso riferimento al contenuto degli atti di provenienza.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 06/04/2022 gli immobili risultavano liberi, di fatto occupati dagli arredi e dalle attrezzature della Società.

Data la numerosità dei beni mobili di proprietà della Società, al momento non è possibile effettuare valutazioni per eventuali spese di smaltimento di arredi e attrezzature residue.

6 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietaria dal ventennio a oggi

L'esecutata, in forza degli atti di provenienza di cui al paragrafo precedente.

7 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate, si riportano di seguito i vincoli gravanti sui beni oggetto di stima (nell'**Allegato 7** si trovano le relative note).

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

7.1.4 Altri pesi o limitazioni: Servitù di passaggio condutture elettriche e mantenimento apparecchiature elettriche in cabina con scrittura privata del 27/06/1979 rep. n. 21297 Notaio Luigi Cavagna e 13/05/1980 rep. n. 22806, trascritta a Voghera in data 10/06/1980 ai nn. 3315/2859 a favore di XXX

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2001 repertorio n. 186133 a rogito Notaio Accolla Francesco Girolamo, iscritta a Voghera il 16/05/2002 R.G. n. 3481 R.P. n. 543, a favore di XXX, gravante sui terreni e sui fabbricati che hanno generato gli immobili oggetto di stima; si segnala che è erroneamente indicato il mappale 556 in luogo del mappale 566 graffiato al mappale 567.

Annotazione di erogazione a saldo del 23/07/2010 nn. 5717/595.

Annotazione di modifica di contratto di mutuo ipotecario del 23/07/2010 nn. 5718/596.

Annotazione di atto integrativo di contratto di finanziamento del 29/04/2011 nn. 3195/430.

2) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale rep. n. 2/2019 del Comune di Godiasco Salice Terme, iscritta a Voghera il 24/10/2020 R.G.

n. 292 R.P. n. 38, a favore del XXX.

3) Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2001 repertorio n. 186133 a rogito Notaio Accolla Francesco Girolamo, iscritta a Voghera il 12/04/2022 R.G. n. 2783 R.P. n. 302, a favore di XXX, gravante sui terreni e sui fabbricati che hanno generato gli immobili oggetto di stima; si segnala che è erroneamente indicato il mappale 556 in luogo del mappale 566 graffato al mappale 567.

Trascrizioni

1) Costituzione di vincolo di destinazione del 22/07/2011 rep. n. 290844/22316 a rogito Notaio Accolla Francesco Girolamo, trascritto a Voghera in data 28/07/2011 ai nn. 5843/4124, a favore di XXX, gravante sull'immobile a destinazione albergo (particella 1540 sub. 2).

2) Verbale di pignoramento immobili del 18/10/2021 repertorio n. 4543 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pavia, trascritto a Voghera il 15/12/2021 R.G. n. 9815 R.P. n. 7557, a favore di XXX, gravante sui terreni e sui fabbricati che hanno generato gli immobili oggetto di stima; si segnala che è erroneamente indicato il mappale 556 in luogo del mappale 566 graffato al mappale 567.

8 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale degli immobili oggetto di vendita sono stati confrontati gli atti reperiti presso il Comune di Godiasco Salice Terme (**Allegato 9** – Estratti pratiche edilizie e **Allegato 10** – Tavole di progetto) e le planimetrie catastali (**Allegato 5**) con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

La costruzione del complesso alberghiero è iniziata in forza della Licenza Edilizia n. 297 del 19/04/1974 e successiva variante n. 237 del 27/03/1976.

Con Concessione Edilizia n. 425 del 12/05/1978 viene autorizzata la costruzione della cabina elettrica.

La successiva Concessione Edilizia n. 873 (P.E. 42/79) del 28/04/1979 autorizza le varianti interne al complesso alberghiero, una variante estetica alla pensilina di ingresso e la costruzione di un tunnel sotterraneo per l'uscita di sicurezza dalla sala congressi.

In data 15/05/1979 il Comune di Godiasco autorizza l'agibilità del complesso ad uso albergo – ristorante – bar composto da 97 camere, 19 stanze, 107 accessori e 3 vani cantina e dispensa, disposti su quattro piani fuori terra e un piano seminterrato.

La Concessione Edilizia n. 1456 (P.E. 57/79) del 03/07/1979 autorizza la costruzione di box per auto e opere di recinzione.

Con la Concessione Edilizia n. 1353 (P.E. 154/86) del 22/07/1986 viene autorizzata la costruzione della piscina scoperta e annessi spogliatoi.

In data 27/03/1986 al prot. n. 1102 viene presentata un'istanza di condono edilizio per lavori eseguiti nel 1976 consistenti nel recupero dei sottotetti dell'edificio ai fini abitativi con innalzamento delle altezze interne, apertura di finestre in falda e creazione degli impianti per l'utilizzo dei locali ai fini alberghieri. Nei registri comunali è presente l'indicazione della concessione della sanatoria n. 53/88 ma non è reperibile il titolo.

In data 01/08/1988 è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 2516 (P.E. 81/1988) in variante alla concessione in sanatoria n. 53/88 per la sostituzione delle finestre tipo velux con abbaini e sostituzione del manto di copertura con lamiera di rame e successiva ulteriore variante n. 1909 del 13/07/1992 (P.E. 75/92).

Il Comune di Godiasco ha autorizzato l'agibilità del sottotetto in data 29/01/1993 per 27 camere.

In data 13/02/1989 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 3927 (P.E. 10/89) per modifiche interne e completamento del complesso alberghiero, con riferimento alla riorganizzazione del piano interrato destinato alle cure termali con creazione di una palestra, vasca massaggi, sauna e spogliatoi, e al miglioramento impianti e degli accessi con aggiunta di un ascensore; segue la variante n. 1908 del 13/07/1992 (P.E. 74/92) e l'agibilità del piano seminterrato destinato a reparto di cure termali rilasciata in data 11/10/1993.

In data 22/09/1998 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 531 (P.E. 36/98) per il progetto di ristrutturazione e ampliamento dell'albergo, con successiva variante del 30/05/2001 (P.E. 14/2001), con contestuale richiesta di poter suddividere il fabbricato in due unità indipendenti (albergo e residenza sanitario assistenziale per anziani), richiesta successivamente ritirata.

L'ultima pratica reperita è il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici n. 24 del 26/10/2004, i cui elaborati sono stati revisionati eliminando la RSA; la pratica non è stata conclusa.

Nell'Allegato 10 si riportano le tavole di quest'ultima pratica edilizia, precisando che attualmente il fabbricato si trova nella transizione tra lo stato di fatto e lo stato di progetto avendo interrotto i lavori di ristrutturazione; l'ala est si trova al rustico e risultano modifiche nelle connessioni tra quest'ultima e l'ala nord e sud.

Le ultime pratiche edilizie non sono state completate e risultano ad oggi ampiamente decadute; nel frattempo è intervenuto il mutamento dello strumento urbanistico con il nuovo PGT del 2013; la scrivente, pertanto, formula doverosa riserva sull'operatività delle suddette pratiche.

Per il completamento del fabbricato occorrerà procedere con uno studio di fattibilità e la richiesta di nuovo titolo abilitativo, tenuto conto anche, ad esempio, dell'aggiornamento della normativa sismica e di contenimento dei consumi energetici. Tali accertamenti non sono effettuabili nell'ambito della presente consulenza e, pertanto, la scrivente non è in grado di determinare le modalità dell'intervento per il completamento dell'edificio, né di operare un giudizio sullo stato degli elementi strutturali in essere, esaminati solo visivamente. Non sono quindi determinabili in questa fase i costi necessari agli interventi di completamento e di adeguamento; la stima del valore di mercato, pertanto, riguarderà il fabbricato nelle condizioni in cui si trova, senza determinare alcun importo in riduzione per le opere di ultimazione.

Date le condizioni in cui versa il fabbricato, con la porzione in corso di costruzione e la porzione in corso di ristrutturazione, non è formulabile un giudizio assoluto di conformità della costruzione nello stato visionato ai progetti, anche se le misure a campione delle dimensioni risultano compatibili con le indicazioni progettuali; i costi di regolarizzazione di eventuali difformità non accertate o non accertabili nel corso del sopralluogo si intendono comunque ricompresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.

Relativamente alla conformità catastale, parimenti non è possibile fornire alcun giudizio sulla particella di cui al sub. 4 poiché censita "in corso di definizione" e priva della planimetria catastale; relativamente alle planimetrie catastali del sub. 3 e sub. 2, si segnalano alcune modifiche apportate nelle zone di interferenza del cantiere e alcune piccole modifiche interne (quali spostamenti di aperture e tramezze interne), pur potendo affermare che le planimetrie catastali rappresentino correttamente la maggior consistenza degli immobili.

Si segnala nuovamente che nell'elaborato planimetrico catastale manca la rappresentazione al piano seminterrato della porzione in corso di costruzione relativa

all'ala est del sub. 4.

Si renderà necessario, una volta regolarizzato e ultimato l'edificio procedere alle attività di accatastamento e di variazione catastale necessarie.

Parimenti ai costi per l'ultimazione e adeguamento delle opere, non saranno indicati in questa fase costi per le pratiche catastali.

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati ai margini settentrionali del tessuto edificato della Frazione Salice Terme di Godiasco (Pv), al confine con il Comune di Rivanazzano Terme (Pv).

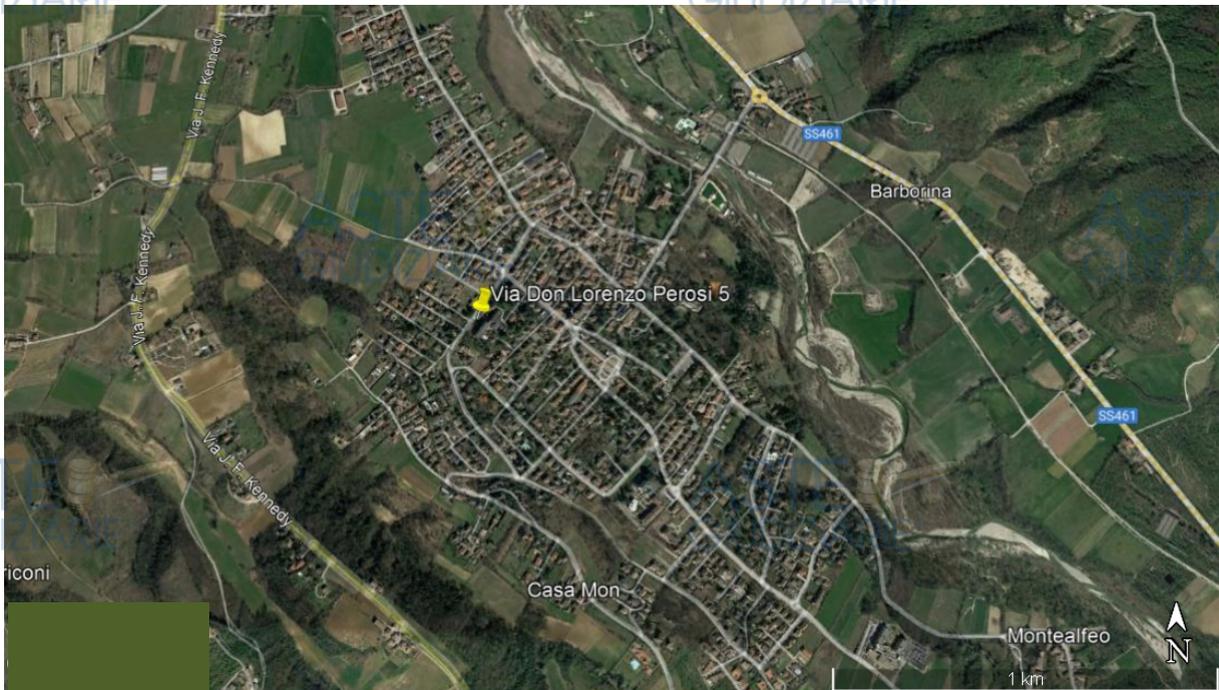
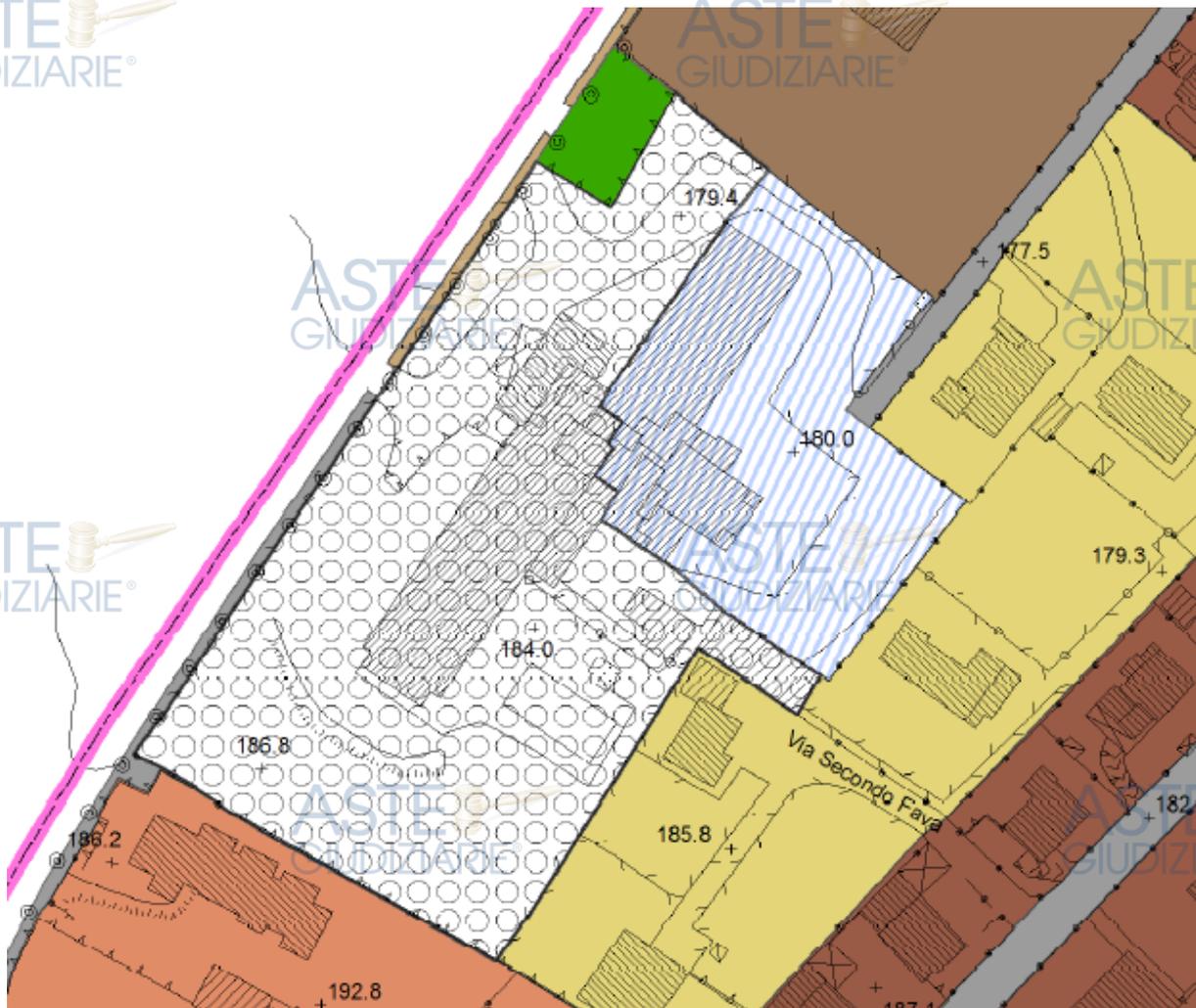


Foto aerea di Salice Terme con ubicazione dei beni

Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Godiasco Salice Terme (2013) classifica l'area su cui sorge il complesso in parte nel "Tessuto edificato turistico-ricettivo TTR1" e in parte tra i "Servizi ed impianti di livello sovra comunale in previsione", oltre a una piccola porzione di area esterna classificata tra i "Servizi ed impianti di livello comunale esistenti"; si riportano di seguito alcuni estratti del Piano delle Regole e del Documento di Piano; per eventuali approfondimenti si invita il futuro acquirente alla consultazione delle Norme del P.G.T.



Tessuto edificato turistico-ricettivo TTR1



Servizi ed impianti in previsione



Servizi ed impianti esistenti

Piano delle Regole

ART. 40 – DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI NEI TESSUTI TURISTICORICETTIVI

Nei Tessuti Edificati Turistico-ricettivo, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
Tessuto edificato Turistico-ricettivo – TTR1

R – Residenziale - fatte salve le abitazioni consentite nella TR in quanto destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai titolari dell'attività

A – Agricolo

IA – Industria e Artigianato

C – Commercio

T – Terziario

TR – Turistico-ricettive nelle seguenti articolazioni: TR2

(...)

ART. 41– INTERVENTI AMMESSI NEI TESSUTI TURISTICO-RICETTIVI

1. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al precedente art. 20 – Disciplina degli interventi edilizi.

2. Sono sempre consentiti Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata di cui all'Art. 19, punto 1, lettera d) la convenzione da allegare avrà i contenuti di cui al punto 5 del precedente Art. 19.

3. Gli interventi edilizi di ampliamento, nuova costruzione, anche conseguenti a demolizione, sono consentiti alle seguenti condizioni:

1. parametri, indicazioni e requisiti:

a) Tessuto Turistico-ricettivo – TTR1

Indicazioni di carattere tipologico = edifici isolati nel lotto; edifici costituenti cortina edilizia

UF – Indice di utilizzazione fondiaria = esistente

UFC – Indice di utilizzazione fondiaria concentrabile = esistente + 10 % - dieci per cento, e comunque non superiore a 300 mq. di SLP

HF - Altezza degli edifici o parti di edifici = non superiore all'esistente sempre che la Commissione per il Paesaggio non richieda altezze inferiori in relazione alle problematiche di integrazione paesaggistica.

Requisiti qualitativi degli interventi:

Integrazione paesaggistica = la progettazione dovrà avvenire tenendo presente le problematiche culturali relative all'inserimento dell'edificio nel contesto del relativo tessuto;

Ip – Indice di permeabilità = 20 %

Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2

Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4

Df - distanza tra fabbricati = vedi art. 7

Dc – Distanza dai confini di proprietà = vedi art. 7

Ds - Distanza dal ciglio della strada = vedi art. 7

Prescrizioni particolari – tutela dei Parchi e Giardini esistenti; la Commissione per il Paesaggio, in relazione agli ampliamenti orizzontali richiesti valuterà la possibilità di modeste modifiche a Parchi e Giardini in relazione alle problematiche di integrazione paesaggistica.

Gli interventi edilizi che prevedono l'acquisizione e l'utilizzo di diritti edificatori si attuano con modalità di intervento diretto convenzionato; la convenzione da allegare avrà i contenuti di cui al punto 3 del precedente Art. 19.

(...)

Documento di Piano

ART. 9 – SERVIZI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE

2. Sono i Servizi di livello sovracomunale, appartenenti alle Nuove attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, che comprendono:

(...)

Attrezzature Assistenziali – SAAN a loro volta suddivise in:

(...)

SAANpht – recupero funzionale ed ampliamento dell'ala Ovest della struttura alberghiera esistente XXX inutilizzata con destinazione ad Unità di offerta assistenziale a carattere residenziale per “ alloggi protetti per anziani fragili e soli “ di cui alla D.G.R. 17/03/2010, n. 8/11497, la cui diretta realizzazione è demandata alla proprietà ai sensi dell'Art. 4, punto 3 delle presenti N.A.;

10 – SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie considerata per la valutazione globale dei fabbricati è quella “commerciale” calcolata come l'area lorda dell'immobile comprendente i muri divisorii

interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35.

La superficie degli accessori dell'unità immobiliare principale (locali tecnici e locali accessori) sono considerati al 30% nella formazione della superficie commerciale, mentre le porzioni al seminterrato dell'hotel e dell'ala in corso di costruzione sono considerate al 50%.

Le superfici commerciali determinate per la valutazione sono di seguito precisate per ciascuna porzione immobiliare:

- Stabilimento termale e centro benessere 1.570 m²
- Hotel 5.200 m²
- Ala nord dismessa 1.960 m²
- Ala est in corso di costruzione 1.930 m².

11 – VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore del bene è stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: le agenzie immobiliari operanti nel settore alberghiero.

Alla luce delle indagini di mercato effettuate, di seguito si precisa il valore di mercato delle diverse porzioni immobiliari:

- Stabilimento termale e centro benessere € 1.020.000,00
- Hotel € 2.250.000,00
- Ala nord dismessa € 390.000,00
- Ala est in corso di costruzione € 350.000,00

VALORE TOTALE: € 4.010.000,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Deprezzamento forfettario del 15% della quota della piena proprietà per assenza di

garanzia per vizi e difetti e per incentivo all'acquisto all'asta: € 601.500,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: nessuna (vedi note relazione).

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: nessuna.

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: nessuna (vedi note relazione).

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese di cancellazioni trascrizione ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute nel biennio: nessuna.

Spese di regolarizzazione: nessuna (vedi note relazione).

Valore della piena proprietà dei beni al netto degli adeguamenti e correzioni di stima (arr.):

€3.410.000,00 (Euro tremilioniquattrocentodiecimila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 26 agosto 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Rosester Licursi

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Copia privacy perizia

Allegato 2: Visure catastali

Allegato 3: Estratto di mappa catastale

Allegato 4: Elaborato planimetrico catastale

Allegato 5: Planimetrie catastali

Allegato 6: Atti di provenienza

Allegato 7: Ispezioni ipotecarie

Allegato 8: Documentazione fotografica

Allegato 9: Estratti pratiche edilizie

Allegato 10: Tavole di progetto