



TRIBUNALE DI MILANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 589/2025

G.D. Dott. SERGIO ROSSETTI

CURATORE: Dott. Giorgio Edoardo Luerti

CTU: Ing. Crivellari Roberta

PROCEDURA: EVENTI DI VALORE Srl e soci illimitatamente responsabili BIFFI

ISABELLA e ILLARIETTI CLAUDIO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 589/2025 – EVENTI DI VALORE S.R.L.

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Indice generale

1 INCARICO.....	2
2 INDAGINI PERITALI.....	2
3 OGGETTO DELLA STIMA- TEATRO PIETRO D'ABANO, CITTA' DI ABANO TERME (PD).....	2
4 DATI IDENTIFICATIVI E CONSISTENZA	2
5 DESCRIZIONE DEL BENE.....	3
6 PROVENIENZA DEL BENE.....	6
7 POSIZIONE URBANISTICO EDILIZIA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	6
8 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI	9
9 VALORE DI STIMA PER TEATRO PIETRO D'ABANO.....	10
9.1 PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO, STIMA A POLTRONA.....	10
10 VALORE DI STIMA PERI BENI COMMERCIALI SUBB. 13-2	15
10.1 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	15
11 STIMA PER BANCHE DATI	18
11.1 STIMA PER COMPARABILI.....	19
12 CONCLUSIONI – VALORI DI STIMA.....	20

1 INCARICO

In data 12/01/2026 la sottoscritta ing. Roberta CRIVELLARI, domiciliata presso il proprio studio professionale sito in Cadoneghe (PD), P.le Castagnara n. 35, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 4192, all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2824, e all'Albo dei Consulenti tecnici del Ministero della Giustizia al n.3, riceveva incarico dal curatore nominato nella procedura Nr. 589/2025 dott. G. Luerti al fine di stimare i beni identificati al catasto terreni al fg.18 mappale 420 subb. 17-19-2-13, a seguito del visto autorizzativo rilasciato in data 12/01/2026 dall'Ill.mo Giudice delegato Dott. S. Rossetti.

2 INDAGINI PERITALI

A seguito dell'incarico ricevuto, la scrivente ha proceduto a:

- effettuare un sopralluogo al fine di riscontrare lo stato di manutenzione del bene con acquisizione di materiale fotografico
- Avviare le indagini presso il Comune di competenza al fine di rilevare la destinazione d'uso del terreno, i relativi vincoli e potenzialità disposte dalla normativa vigente
- Avviare le opportune indagini presso la P.A. al fine di reperire informazioni utili
- Avviare indagini di mercato
- Approfondire quanto necessario per redarre la presente stima.

3 OGGETTO DELLA STIMA- TEATRO PIETRO D'ABANO, CITTA' DI ABANO TERME (PD)

Oggetto della presente relazione è la determinazione del valore di stima del Teatro Pietro d'Abano sito nel Comune di Abano Terme in provincia di Padova. Ad esso si aggiungono anche due unità commerciali (negozi) di modeste dimensioni.

Si premette che la valutazione del bene viene sviluppata con riferimento alla superficie catastale così come appare definita graficamente nella planimetria catastale agli atti della P.A. Si assume pertanto che la superficie catastale del lotto sia rappresentativa di quella reale e che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.

4 DATI IDENTIFICATIVI E CONSISTENZA

I beni oggetto di stima sono identificati al **Catasto fabbricati del Comune di Abano Terme (A001) al Fg. 18, mappale 420:**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 589/2025 – EVENTI DI VALORE S.R.L.

2

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

1. unità immobiliare **commerciale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 18, mappale 420 **sub. 2** del Comune di Abano Terme (A001) (PD)
 quota di 1/1 di proprietà EVENTI DI VALORE S.R.L. sede in Milano
 C.F. 97717390153
 NEGOZI/BOTTEGHE categoria C1, classe 8, consistenza 12 mq, Superficie catastale 15mq, Rendita € 1371,85 - piano T
2. unità immobiliare **commerciale** identificata su N.C.E.U. al Fg. 18, mappale 420 **sub. 13** del Comune di Abano Terme (A001) (PD).
 quota di 1/1 di proprietà EVENTI DI VALORE S.R.L. sede in Milano
 C.F. 97717390153
 NEGOZI/BOTTEGHE categoria C1, classe 8, consistenza 39 mq, Superficie catastale 45mq, Rendita € 1.208,51 - piano T
3. Unità a destinazione speciale - **attività di spettacolo, intrattenimento e cultura** identificata su N.C.E.U. al Fg. 18, mappale 420 **sub. 19** del Comune di Abano Terme (A001)(PD)
 quota di 1/1 di proprietà EVENTI DI VALORE S.R.L. sede in Milano
 C.F. 97717390153
 TEATRI, CINEMATOGRAFI, SALA CONCERTI categoria D3, Rendita € 19.616,00 - piano T -1-2-3-4
4. Unità a destinazione speciale - **attività di produzione (cabina elettrica)** identificata su N.C.E.U. al Fg. 18, mappale 420 **sub. 17** del Comune di Abano Terme (A001)(PD)
 quota di 1/1 di proprietà EVENTI DI VALORE S.R.L. sede in Milano
 C.F. 97717390153
 OPIFICIO categoria D1, Rendita € 175,60 - piano T

5 DESCRIZIONE DEL BENE

La storia dei teatri di Abano Terme riflette fedelmente l'evoluzione della città da borgo terapeutico d'élite a polo congressuale e culturale moderno. La tradizione teatrale abonese è legata principalmente a due strutture storiche che hanno segnato il Novecento: il Teatro Pietro d'Abano ed il Teatro Marconi, fino ad arrivare alle realtà odierne. La vera epopea teatrale comincia all'inizio del secolo scorso per soddisfare le esigenze di intrattenimento degli ospiti internazionali delle terme.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 589/2025 – EVENTI DI VALORE S.R.L.

3

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Inaugurato nel luglio 1954 come Cinema Teatro delle Terme, la struttura venne progettata dagli architetti De Stefani e Bettio e presentava sculture dell'artista Paolo Boldrin. Con il mutare dei flussi turistici, il vecchio cinema subì una radicale riconversione strutturale curata dallo Studio Artec. Nacque così il moderno Teatro Congressi Pietro d'Abano.

Il Teatro Congressi Pietro d'Abano si trova nel cuore pulsante dell'area pedonale di Abano Terme (in Largo Marconi), inserito in un contesto urbano, naturalistico e alberghiero.

Il teatro sorge direttamente su una ampia isola pedonale. Si trova a pochi passi dalla storica Piazza Repubblica e dai Giardini del Kursaal, rendendolo il punto d'incontro naturale per i turisti la sera.

L'edificio è integrato in un immenso asse verde progettato dal celebre architetto Paolo Portoghesi, concepito come un "parco diffuso" che fonde natura e architettura.

Il teatro dialoga direttamente con i prati, le piste ciclabili e i viali alberati del Parco Urbano.

Il complesso oggi si classifica come centro polifunzionale in quanto raccoglie una ampia sala congressi/ teatro ed una sala cinema.

Le due funzioni risultano autonome: dalla hall di ingresso di circa 130 mq si accede al Foyer delle Terme di circa 220 mq, mentre ai vari piani accessibili tramite ascensore e scale interne, si trova l'ampia sala teatro con la doppia funzione di centro congressuale di circa 420 mq con relativi servizi e accessori. Il cinema risulta accessibile dalla galleria centrale del fabbricato e pertanto indipendente dal resto della struttura, con propri spazi e servizi.

Risulta superfluo ma necessario puntualizzare che il centro polifunzionale vede una buona parte della propria struttura dedicata a servizi utili al funzionamento dell'intera attività di intrattenimento quali biglietterie, servizi igienici, sale di regia, cabine di traduzione, camerini, guardaroba, vani tecnici depositi e ripostigli ecc., tra questi anche la cabina elettrica identificata catastalmente al sub. 17 di cui all'elenco dei beni oggetto di stima.

FOYER DELLE TERME: con accesso diretto dalla hall di ingresso sul fronte est, è posto al piano terra dell'intero complesso polifunzionale e presenta uno spazio utile di circa 220 mq. Allo stato attuale viene utilizzato come spazio per rappresentazioni artistiche a pianta ridotta. Lo spazio fruibile per il posizionamento delle sedute è di circa 124,50 mq, al palcoscenico viene destinata un'area di circa 40mq. Tuttavia benchè l'uso in corso rappresenti un potenziale, non risulta percorribile una sua riconversione a spazio di intrattenimento poiché il foyer rappresenta un importante spazio con funzioni di filtro ed accumulo per il pubblico in entrata ed in uscita durante gli intervalli di spettacoli o incontri congressuali.

SALA CONGRESSI / TEATRO: posta al piano primo, a cui si giunge tramite ascensore e tramite due rampe di scale interne che si sviluppano centralmente alla hall di ingresso, presenta una platea di circa 420 mq. Ad esso sono collegati tutti gli spazi destinati a servizi accessibili direttamente dal palcoscenico o da scale precluse al pubblico. Secondo le normative di sicurezza ad oggi vigenti, la superficie ha una potenzialità di 420 poltrone.

SALA CINEMA: si accede dalla galleria interna che attraversa l'intero corpo di fabbrica con asse principale nord-sud. Le poltrone disposte nella sala computano un numero massimo di spettatori pari a circa 100.

Al piano terra a contorno del Foyer e della hall di ingresso si trovano disposti spazi a biglietteria, guardaroba, servizi igienici. Dal guardaroba si accede al negozio identificato catastalmente al sub. 13 dei beni di cui all'elenco della procedura di stima.

Al piano primo, perimetralmente alla sala congressi, si distribuiscono ampi spazi a corridoio e servizi vari oltre che una sala delle dimensioni di circa 150 mq fruibile per attività ludiche, di riunione ecc.

Al piano superiore, cui si accede tramite scale di servizio precluse al pubblico, si dispongono le sale di regia, le cabine per le attività di traduzione propedeutiche ai congressi, i camerini e spazi annessi.

In copertura hanno sede gli spazi tecnici e due terrazze di ampie dimensioni di circa 97 mq ciascuna con ampia visione della piazza pubblica sottostante.

UNITA' COMMERCIALI:

UNITA' COMMERCIALE SUB.13: posta sul lato sud del complesso, il bene presenta un'altezza di 3,60ml delimitata da una struttura con funzione di controsoffitto. Risulta collegato direttamente alla struttura teatrale tramite lo spazio uso guardaroba e con esso ne condivide le utenze. Presenta una partizione interna con pannelli di cartongesso al fine di definire un secondo ambiente. Il negozio è dotato di wc-e anti wc. La superficie commerciale, riportata allo stato autorizzato è di circa 40 mq. L'unità risulta in uso alla ditta "Eventi di Valore".

UNITA' COMMERCIALE SUB. 2: posta a nord del fabbricato, non è stato possibile accedere al locale. Rappresenta una unità minore in termini di superficie commerciale, ad oggi non utilizzata e non locata. La superficie dell'unità è di circa 12 mq (stima derivata dagli elaborati grafici). Il negozio è privo di wc.

Al complesso polifunzionale afferiscono altre attività indipendenti, nello specifico un bar ed altre unità commerciali.

Esternamente ed internamente il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo.

Se da un lato il prospetto principale di accesso al Teatro, si presenta con uno stile architettonico tipico del modernismo del secondo novecento, il prospetto a sud risulta caratterizzato da un'ampia vetrata continua supportata da pilastri metallici, rappresentando uno stile più commerciale/ direzionale probabilmente sviluppatosi in epoche successive.

6 PROVENIENZA DEL BENE

I beni di cui all'elenco sopra riportato, risultano di proprietà di “EVENTI DI VALORE ASSOCIAZIONE CULTURALE” con sede a Milano c.f. 97717390153 e P.IVA 09244260965 per l'intera proprietà in quota 1/1, con atto di Compravendita del 03/10/2023 Rep. n. 31.928 e Racc. n. 23.590 Rogante: ROSANNA DI MAURO Sede: MILANO, registrato a Milano DP I il 04/10/2023 al n. 72496 Serie IT. Nota presentata con Modello Unico n. 28019.1/2024 Reparto PI di Padova in atti dal 22/10/2024.

7 POSIZIONE URBANISTICO EDILIZIA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area di sedime ricade nel vigente strumento urbanistico del comune di Abano Terme. Le prescrizioni urbanistiche dettate dal Piano Regolatore Comunale per tale zona prevedono secondo il Certificato di destinazione Urbanistica prot. 0022205 del 29/05/2026 e Prot.rif 20630 del 20/05/2026 :

ai sensi del Piano degli Interventi – PRIMA VARIANTE approvato con D.C.C 27/2025:

Mappale totalmente ricadente in:

- Sistema di appartenenza: SH “Sistema alberghiero-termale” (artt.: 4, 11, 15 e 16 delle N.T.A.)
- Area: C “Area consolidata” indice copertura 80%- h 10,00 ml
- Z.T.O. “B”
- Destinazione d'uso: sd (artt.:3, 11, 12, 14, 16 e 17 delle NTA) - servizi di interesse collettivo culture e spettacolo
- Area ricadente all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (L.R. n. 14 del 06.06.2017). L'ultima delimitazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata è stata approvata con Delibera C.C. n. 10 del 08.06.2020.

Si applicano le misure di salvaguardia come definite all'art. 54 delle Norme Tecniche Operative della seconda variante al PI adottato con D.C.C 33/2025, che disciplina l'area in:

ZTO “F”

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 589/2025 – EVENTI DI VALORE S.R.L.

6

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

- SOTTOZONA "Fb Aree di interesse comunale" - art.15, art.29 art.31 e art.40 delle NTO

Area: aree pubbliche o d'uso pubblico prevalentemente edificate finalizzate alla realizzazione dei servizi agli insediamenti e le aree prevalentemente non edificate finalizzate alla realizzazione di parchi, boschi, giardini attrezzature per il gioco e lo sport, parcheggi e viabilità.

Modalità di intervento: fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, si attuano attraverso:

- **approvazione di opere o servizi pubblici, per interventi di iniziativa pubblica;**
- PCC per interventi di iniziativa privata; nei casi previsti dall'Art. 8, comma 2, il PCC potrà essere sostituito da IED assistito da Atto d'obbligo.

Destinazione d'uso: Sd: **servizi per la cultura e lo spettacolo**, quali centri sociali, culturali, ricreativi, cinema, teatri, musei, sale di spettacolo;

Repertorio Fb

Repertorio	Indice di Copertura	Altezza
Fb.Sd1	80%	10,00 ml

PIANO ASSETTO DEL TERRITORIO - Approvato con decreto del presidente della Provincia n.138 del 04/10/2023

VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

A-Vincoli culturali, paesaggistici e derivanti dalla Pianificazione Superiore

Vincoli

Mappale totalmente ricadente in:

Sismico - DGR nr 244/2021 - art. 11.7

Altri vincoli

Mappale totalmente ricadente in:

Ambiti concessioni acque termali - art. 12.8

Pianificazione di livello superiore

Mappale totalmente ricadente in:

Piano di Utilizzazione della Risorsa Termale - art. 11.8- Area termale di salvaguardia integrale

B-Fasce di rispetto ed elementi generatori di vincolo

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 589/2025 - EVENTI DI VALORE S.R.L.

7

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 - 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

P.U.R.T. (D.C.C. n. 154 del 22.10.1980)

Mappale totalmente ricadente in:

A1 - Area termale di salvaguardia integrale - art. 11.8

Altri Vincoli

Mappale totalmente ricadente in:

Limite centri abitati - Delibera G.C. n. 19 del 05/02/2026

FRAGILITA'

Compatibilità geologica

Mappale totalmente ricadente in:

Area idonea a condizione - art. 15.2- SB Area soggetta a fenomeni di subsidenza - art. 15.2- SB1-Area di attenzione

TRASFORMABILITA'

Mappale totalmente ricadente in:

ATO 2 Ambito urbano del capoluogo

Contenuti strategici

Mappale totalmente ricadente in:

Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti - art. 23.1

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato in data 21.12.2021 dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali

Mappale totalmente ricadente in:

"assenza di mappatura" fatte salve le disposizioni di cui all'art. 8 delle NTA del PGRA

Fatte salve le disposizioni all'art.9 del DPR 8 giugno 2001, n. 380 e smi.

Ai sensi dell'art.48 comma 5 bis della L.R. 11/2004 e s.m.i a seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore generale vigente, diventa il piano degli interventi (PI), nei limiti e con le modalità di cui all'art.38 del PAT, con la sola esclusione delle aree di incompatibilità (art. 22.11).

Secondo Il CDU sopra riportato, **il bene non può subire trasformazioni nella sua destinazione d'uso.**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 589/2025 – EVENTI DI VALORE S.R.L.

8

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

8 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Considerata la tipologia di bene da stimare e di un suo potenziale intervento di ristrutturazione e adeguamento alle normative di settore, considerata la destinazione di piano, la scrivente ritiene che non sia necessaria una valutazione sulla conformità urbanistica dell'immobile poichè, se alienato, verrà rivisitato con probabile redistribuzione degli spazi di servizio mentre manterrà inaltera la sua destinazione d'uso principale.

Lo stato autorizzato proveniente dalle pratiche edilizie agli atti depositate presso l'ufficio tecnico del Comune risulta il seguente:

- **Concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n. 73/90** del 14/05/1990 volta alla “ristrutturazione di un edificio di 4 piani originariamente destinato a cinema-teatro e negozi” e successive varianti per un totale di sei del Febbraio 1993.
- **Permesso di agibilità parziale prot. n. 11253 del 12/9/1992** a seguito della concessione edilizia n. 73/90/5 del 01/06/1992 e precedenti (per negozio al piano terra vani tre – piano terra + soppalco- negozio a sud dell'edificio)
- **Permesso di agibilità prot. n. 30374 del 14/11/1992** a seguito della concessione edilizia n. 73/90/5 del 01/06/1992 e precedenti (per negozio al piano terra di vani 2 – unità posta a sud a destra della galleria))
- **Permesso di agibilità parziale prot. n. 11253 del 16/06/1992** a seguito della concessione edilizia n. 73/90/5 del 01/06/1992 e precedenti (per edificio multipiano per un totale di vani 46)
- **Permesso di agibilità parziale prot. n. 7372 del 27/05/1995** a seguito della concessione edilizia n. 73/90/5 del 01/06/1992 e precedenti (per negozio al piano terra vani due – unità posta a sud-est dell'edificio)

Preme mettere in evidenza come la ricerca documentale sia stata particolarmente complessa per il rinvenimento di numerose pratiche di variante. Considerata l'epoca delle autorizzazioni, queste ultime spesso risultano prive dei timbri e protocolli comunali lasciando quindi all'interlocutore ogni valutazione sull'utilità e validità del documento da acquisire.

Il sopralluogo eseguito presso lo stabile ha fatto emergere modeste difformità legate principalmente agli ambienti di servizio come bagni e antibagni. Il tutto dovrà essere oggetto di opportune valutazioni nel caso di opere di ristrutturazione che dovranno coinvolgere aspetti igienico-sanitari oltre che impiantistici in linea con le normative vigenti.

Nell'Atto di Provenienza si rileva l'Allegato “F” che rappresenta una comunicazione del 21 giugno 2023 in cui *“la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Venezia e le Province di Belluno, Padova e Treviso attesta che l'immobile in*

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 589/2025 – EVENTI DI VALORE S.R.L.

9

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

oggetto non risulta interessato da specifico provvedimento di tutela ai sensi della Parte Seconda-Beni Culturali del D.lgs.42/2004, segnalando tuttavia la stretta contiguità con il complesso tutelato denominato "Complesso della Sorgente Montirone", vincolato con provvedimento dichiarativo del 31 luglio 2015 e con l'"Hotel Orologio", vincolato con provvedimenti del 10aprile 1986 e del 16 ottobre 1986 e segnalando altresì l'elevato rischio archeologico dell'area in cui si colloca il teatro centro congressi in oggetto, per la presenza di numerosi rinvenimenti riferibili a contesti abitativi sacri e funerari di epoca romana".

9 VALORE DI STIMA PER TEATRO PIETRO D'ABANO

Considerato che il metodo diretto comparativo pare poco efficace da applicarsi per la speciale destinazione d'uso del bene e per la difficoltà nella definizione di adeguati parametri di comparazione da applicarsi nel settore specifico di stima, ne consegue che l'unico metodo corretto da applicarsi per la definizione del valore di mercato sia il metodo di determinazione del valore deprezzato della struttura rispetto al nuovo.

Si procederà quindi ad applicare una metodologia di stima basata sulla determinazione del valore della struttura ricettiva nelle attuali condizioni di conservazione, operando sul valore "a nuovo" con successiva detrazione del deprezzamento dovuto alla vetustà del compendio espressa in percentuale.

9.1 PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO, STIMA A POLTRONA

Il complesso immobiliare, nelle attuali condizioni necessita di opere di adeguamento per lo più nelle aree destinate ai servizi e negli impianti. Il Certificato di Prevenzione incendi ad oggi in corso di validità ricopre le attività di pubblico spettacolo, di centrale termica e di gruppo elettrogeno. Lo stato manutentivo del complesso risulta buono sia esternamente che internamente. Si valuta una vita media del Teatro in 70-100 anni.

Il costo a poltrona è un indicatore parametrico globale, rappresenta cioè il costo totale del progetto diviso per il numero di posti a sedere. Per costruire questo valore in modo preciso, si applica una riclassificazione del computo metrico estimativo basata su sei macro-componenti principali:

1. Costi di Edilizia e Struttura (Incidenza: ~25-30%)

È la quota parte dei lavori edili totali rimpicciolita su scala di singolo spettatore. Comprende:

- Opere murarie: Consolidamento statico, rifacimento dei solai e delle gradonate (pendenze per la visibilità).
- Isolamento acustico: Contropareti fonoisolanti e doppi infissi per evitare l'ingresso di rumori esterni.
- Finiture: Pavimentazioni resilienti (moquette acustica o PVC) e tinteggiature speciali.

2. Impianti Meccanici ed Elettrici (Incidenza: ~25-30%)

I cinema e i teatri hanno un fabbisogno impiantistico enorme a causa dell'alto affollamento.

- Trattamento aria (VMC e HVAC): Centrali termiche e canali di ventilazione per garantire il ricambio d'aria senza generare rumori di fondo (requisito NC-20/NC-25).
- Impianti elettrici e speciali: Illuminazione della sala, luci di emergenza e cablaggio strutturato.

3. Sicurezza e Prevenzione Incendi (Incidenza: ~10-15%)

I locali di pubblico spettacolo sono soggetti a normative severissime:

- Sistemi attivi e passivi: Impianti idrici antincendio (idranti e sprinkler), evacuatori di fumo e calore (EFC).
- Vie di esodo: Porte REI con maniglioni antipánico e dimensionamento dei corridoi in base ai "moduli di uscita" per poltrona.

4. Apparecchiature tecnologiche, audio, video o strumentazione specifica (incidenza 10-15%)

Oggi le strutture ricettive acquisiscono valore tanto più offrono esperienze in termini di:

- Schermi di grandi dimensioni, pareti led o videoproiettori laser ad alta luminosità
- Schermi motorizzati o fissi ad alto contrasto
- Telecamere PTZ (motorizzate a distanza) per il tracciamento di relatori e sistemi di commutazione videoproiettori
- Domotica di controllo
- Networking dedicato
- Streaming e videoconferenza

5. La Seduta Fisica (Incidenza: ~5-10%)

Questo è il costo puro della fornitura della poltrona, che incide in minima parte sul totale:

- Materiali: Struttura in ferro, scocca in legno multilayer, imbottitura in poliuretano schiumato a freddo.
- Certificazioni: Tessuto rigorosamente ignifugo (classe di reazione al fuoco 1IM).

- Ergonomia: Meccanismo di ribaltamento silenzioso per gravità (senza molle che cigolano).

6. Spese Tecniche e Oneri (Incidenza: ~10% oltre i lavori)

- Progettazione: Architettonica, strutturale, acustica e prevenzione incendi.
- Direzione lavori e collaudi amministrativi/tecnici.

La formula di calcolo teorica è:

$$\text{Costo A Poltrona} = \frac{C_{\text{Edili}} + C_{\text{Impianti}} + C_{\text{Sicurezza}} + C_{\text{Tecnologie}} + C_{\text{Arredo}} + \text{Spese Tecn}}{\text{Numero Totale di Sedute Omologate}}$$

Definizione del numero di poltrone totali:

Sala Cinema : 100 poltrone

Sala Teatro /Congressi: posti potenziali circa 420 sedute.

TOTALE POLTRONE 520

METODO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO

In relazione al procedimento estimativo prescelto – parametro “a poltrona”– verrà calcolato il valore finale della struttura nelle condizioni di valore “a nuovo” e da tale valore detrarremo il deprezzamento espresso in percentuale. Sulla base dei dati economici espressi nelle rilevazioni di mercato si ottiene che per strutture di tipo ricettivo, aventi caratteristiche simili il “costo di ricostruzione a nuovo” per un cinema/teatro può variare tra i € 3.500 ai € 5.200 circa poltrona. Considerato l'alto impatto economico destinato all'aspetto impiantistico e di comfort di visione previsto per strutture di pubblico spettacolo volto a garantire una maggiore attrattività della struttura rispetto alle esistenti sul territorio, si applica il valore di 5.200,00€ / poltrona:

Spazio	Capienza	Costo Parametrico Medio	Budget Stimato
cinema	100 posti	€ 7.500/poltrona	€ 3.900.000,00
Sala teatro posti potenziali	420 posti		

A tale stima vanno aggiunti:

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 589/2025 – EVENTI DI VALORE S.R.L.

12

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

1. **Gestione manageriale dell'operazione: 15% del costo** considerando una attività di supervisione dei contratti, controllo dei costi e monitoraggio dei tempi

$$0,15 \times \text{€ } 3.900.000,00 = \text{€ } 585.000$$

2. **Utile dell'imprenditore 20% del costo totale**

$$\text{€ } (3.900.000,00 + 585.000) \times 0,2 = \text{€ } 897.000$$

3. **Costi tecnici**

che incidono tra il 13-16% del valore dei lavori poiché incidono particolarmente le voci di

- Progettazione strutturale e calcoli antisismici (Genio Civile).
- Studio geologico del terreno.
- Pratiche per i permessi di costruire ed esame di impatto ambientale/acustico.

Prendendo una media di incidenza del 15%, i costi tecnici incidono per **€ 585.000**.

4. **Valore dell'area**

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

$$\text{€ } 3.900.000,00 \times 0,20 = \text{€ } 780.000$$

5. **Valore totale dell'edificio polifunzionale ad edificazione avvenuta (valore finale)**

Per cui il valore della struttura polifunzionale "a nuovo" risulta:

$$\text{€ } (3.900.000,00 + 585.000,00 + 897.000 + 585.000,00 + 780.000) = \text{€ } 6.747.000$$

DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO

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

categoria opere	Incidenza %
Strutture	20%
Finiture e completamenti	30%
Impianti civili	50%

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

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

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

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

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

Considerata una vita utile di 70 anni si definisce l'età relativa dell'immobile secondo la formula:

$$A_i = (t/N) \times 100$$

Con t = età attuale dell'immobile pari a 36 anni ed

N = vita utile dell'attività commerciale pari a 70.

Si ottiene una età relativa pari a 51,42 anni.

Per definire il deprezzamento relativo finale si ricorre alla seguente formula:

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

Dove A_i = età relativa del bene (arrotondato a 52 anni, definita nella formula precedente)

Si ottiene una percentuale di deprezzamento pari al 34,16% (si arrotonda a 35%), per la sola parte strutturale/muraria, poiché è l'unico dato certo in nostro possesso.

A questa percentuale di deprezzamento si dovranno aggiungere anche quelle relative a finiture ed impianti: applicando una percentuale di deprezzamento per le finiture pari al 50%, e per gli impianti pari al 100%.

I deprezzamenti applicati sono dovuti per la vetustà delle sedute e delle finiture, oggi orientate su materiali di ultima generazione oltre che per la tipologia legata ad un comfort di seduta che vede ormai utilizzate poltrone reclinabili, ventilate e dotate di ogni tecnologia; per quanto agli impianti anche in questo caso quanto ad oggi esistente dovrà essere portato in linea con le tecnologie tipiche di queste infrastrutture.

VALORE A NUOVO	INCIDENZA CATEGORIA	DEPREZZAMENTO %	VALORE DEPREZZATO
€ 6.747.000,00	muraria 20%	35%	-€ 472.290,00
	Finiture 30%	50%	-€ 1.012.050,00
	Impianti 50%	100%	-€ 3.373.500,00

Totale deprezzamento € 4.857.840,00.

Portando dunque la stima finale del centro polivalente denominato Teatro Pietro D'Abano ad un valore di stima pari ad **€ 1.889.160**.

10 VALORE DI STIMA PERI BENI COMMERCIALI SUBB. 13-2

10.1 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per l'esame dell'andamento del mercato immobiliare si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi dell'OMI. In particolare l'OMI analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali: - NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 transazione); - IMI = NTN/stock = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate, realizzate in un periodo di tempo, con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione (stock) presenti nella banca dati catastale in quel periodo. Di seguito si riportano i dati rilevati nell'anno 2024 e pubblicati sul documento di **“Rapporto immobiliare 2025 – Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva ”** redatto dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si riporta l'analisi del documento ed un suo estratto:

“La Tabella 5 presenta, per le tipologie appena menzionate, le variazioni percentuali del NTN 2024 rispetto al 2023. Il settore produttivo evidenzia l'aumento maggiore con il 6,5% di unità scambiate in più sul 2023, seguono le unità censite come negozi che registrano un incremento dei volumi compravenduti del 5,3%, mentre il rialzo degli scambi degli uffici è del 2,9%. L'analisi delle compravendite tra le aree territoriali evidenzia aumenti diffusi con poche eccezioni. Le aree del Sud e del Nord Est registrano un'espansione dei volumi per tutti e tre i segmenti, al Centro ai rialzi del comparto uffici e negozi si contrappone il calo degli scambi di immobili produttivi, mentre al Nord Ovest

diminuiscono i volumi degli uffici e nelle Isole subiscono una riduzione sia gli uffici sia gli immobili produttivi. ”

Tabella 5: Variazione % NTN 2024/23 principali tipologie non residenziali

Var % NTN 2024/2023	Uffici	Negozi e laboratori	Produttivo
Nord Ovest	-0,6%	5,7%	9,0%
Nord Est	3,1%	6,8%	8,0%
Centro	6,3%	4,6%	-0,8%
Sud	7,8%	5,0%	8,7%
Isole	-1,2%	3,3%	-3,0%
ITALIA	2,9%	5,3%	6,5%

“Relativamente ai valori di mercato è stata calcolata, per ognuna delle principali tipologie immobiliari non residenziali, una quotazione media aggregata nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale), elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel I e II semestre del 2024 e pesandole sullo stock immobiliare di ciascun comune.

I dati in Tabella 6 segnano livelli di quotazione più bassi in tutte le aree per uffici e produttivo, con un peggioramento dei valori su scala nazionale dello 0,5% per il produttivo e un lieve incremento per gli uffici dello 0,4%; **la quotazione media dei negozi, invece, si attesta a 1.422 €/m2, in lieve calo dello 0,3% rispetto al 2023.**

L'indice delle quotazioni OMI, in Figura 6, conferma come la tendenza di segno negativo sia ormai più che decennale; **i negozi hanno registrato la maggior perdita di valore, il 23% dal 2011**, mentre gli uffici il calo complessivo è del 16% nonostante la leggera inversione dell'anno analizzato”.

Tabella 6: Quotazione media 2024 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Quotazione media Uffici 2024 (€/m²)	Var % 2024/2023	Quotazione media Negozi 2024 (€/m²)	Var % 2024/2023	Quotazione media Capannoni 2024 (€/m²)	Var % 2024/2023
Nord Ovest	1.560	1,1%	1.620	0,6%	470	-1,3%
Nord Est	1.305	0,0%	1.535	0,0%	451	0,4%
Centro	1.403	-0,8%	1.502	-1,5%	472	-1,4%
Sud	1.044	1,0%	1.233	-0,1%	396	1,3%
Isole	970	-0,8%	1.147	0,0%	394	-1,0%
ITALIA	1.316	0,4%	1.422	-0,3%	448	-0,5%

IL MERCATO DEI NEGOZI – le quotazioni

“Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2024, è stata calcolata per la tipologia edilizia negozi una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale. La quotazione media di riferimento, per unità di superficie, che per la tipologia negozi e a livello nazionale è pari a 1.422 €/m2, mostra nell'anno in esame una lieve flessione dello 0,3% rispetto al 2023.

Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale, per la tipologia negozi pari, come già detto, a 1.422 €/m2 è stato calcolato l'indice territoriale delle quotazioni, per area e per regione, i cui valori sono riportati nell'ultima colonna della stessa Tabella 18. L'indice evidenzia di quanto il livello delle quotazioni medie per la tipologia negozi si discosti, nelle diverse aggregazioni territoriali, dalla quotazione media nazionale. Ne risulta la fotografia di un'Italia territorialmente definita, come accennato in precedenza, con Centro e Nord sopra la media, Sud e Isole sotto la media nazionale.

Esaminando le quotazioni dei negozi nei soli capoluoghi di provincia, risulta che la quotazione media di riferimento, per unità di superficie, a livello nazionale permane al di sotto dei 2.000 €/m2, in leggero aumento rispetto alla quotazione media 2023 dello 0,5% (Tabella 19). Il risultato complessivo è condizionato dalla buona performance del Nord che registrano un rialzo dei valori intorno al 2%. L'aumento della ripartizione del Nord Ovest, è certamente dovuto alla buona crescita, delle quotazioni nei capoluoghi lombardi che aumentano del 3,3% e all'aumento prossimo agli 8 punti percentuali di Aosta. Il risultato del Nord Est è invece imputabile alla crescita dei valori nel Veneto, +5,2%. Al Centro invece si osserva una flessione dell'1,5% che riflette il calo diffuso in tutti i capoluoghi delle regioni dell'area. Al Sud il lieve incremento dello 0,3% è dovuto all'aumento dei valori in Campania, che segna +1,6% e della Basilicata, +1,2% che bilanciano le perdite dei capoluoghi dell'Abruzzo, -2,5%, della Calabria, -3,2% e il calo, seppur lieve, della Puglia, -0,3%. Infine discorde è il segno anche nei capoluoghi delle due Isole maggiori con la Sardegna che mostra un rilazo dello 0,4% e la Sicilia che segna un calo dello 0,4%. In termini assoluti, anche considerando i soli capoluoghi, la regione con la quotazione media più elevata si conferma la Lombardia, poco sopra i 3.300 €/mq; seguono il Veneto, sui 2.650 €/mq, la Campania, poco sopra i 2.300 €/mq (unica, tra Sud e Isole che va oltre i 2.000 €/mq) ed infine i capoluoghi del Lazio, con una quotazione media a circa 2.100 €/mq.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 589/2025 – EVENTI DI VALORE S.R.L.

17

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Tabella 18: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – negozi

Area	Regione	Quotazione media Negozi 2024 (€/m²)	Var % quotazione 2024/2023	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	1.490	-2,0%	104,8
	Friuli- Venezia Giulia	1.171	-0,1%	82,4
	Veneto	1.625	1,8%	114,3
	Nord Est	1.535	0,0%	107,9

Tabella 19: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi – Negozi

Area	Regione	Quotazione media Negozi Capoluoghi 2024 (€/m²)	Var % quotazione 2024/2023	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Est	Emilia-Romagna	1.722	-1,0%	88,5
	Friuli Venezia Giulia	1.428	-0,5%	73,4
	Veneto	2.656	5,2%	136,5
	Nord Est	2.072	2,0%	106,5

11 STIMA PER BANCHE DATI

Facendo riferimento alle banche dati offerte dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da Borsino immobiliare.it, si rilevano i seguenti dati:

VALORI OMI

Provincia: PADOVA

Comune: ABANO TERME

Fascia/zona: Centrale/ZONA ALBERGHIERA - CENTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	2250	3000

VALORI BORSINO IMMOBILIARE

 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo <i>Euro</i> 1.971	Valore medio <i>Euro</i> 2.428	Valore massimo <i>Euro</i> 2.884

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 589/2025 – EVENTI DI VALORE S.R.L.

18

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu

Le due banche dati offrono valori molto simili tra loro: gli immobili cioè assumono valori che variano tra un minimo di 1971 €/mq ad un massimo di 3.000,00€/mq. Per di più i valori risultano in linea con la quotazione media dei negozi di cui alla Tabella 19 del *“Rapporto immobiliare 2025- immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva”* redatto dall'Osservatorio del mercato immobiliare e riportato nel capitolo precedente. Si assume tale valore medio di 2.656€/mq, pertanto:

Unità commerciale	VALORE STIMA MEDIA	VALORE DI mercato	Deprezzamento per vetustà	VALORE DI STIMA
Sub. 2 – 12 mq	€ 2.656,00	€ 31.872,00	15%	€ 27.091,20
Sub. 13- 40 mq	€ 2.656,00	€ 106.240,00	15%	€ 90.304,00

Le valutazioni delle due unità commerciali si ritengono congrue se rapportate alla particolare ubicazione dei beni e valutata la loro potenzialità in una piazza turistica come quella di Abano Terme. In aggiunta si esprimono le seguenti valutazioni:

unità commerciale sub. 2: la esigua metratura e l'assenza di un wc condiziona l'alienazione dell'unità. Tuttavia considerato il particolare mercato delle locazioni, risulta senz'altro appetibile come vetrina di esposizione o come spazio assorbito da unità commerciali adiacenti.

unità commerciale sub. 13: la dimensione dell'unità risulta più appetibile, ma risulta vincolata dalla promiscuità degli impianti con il complesso teatrale, oltre che condizionato da un collegamento diretto con esso. Gli interventi necessari alla sua messa in autonomia sotto il profilo impiantistico, oltre che per la regolarizzazione urbanistica risulterebbero economicamente svantaggiosi rispetto al valore del bene stimato, per tale motivo si ritiene che l'unità debba rappresentare un unico lotto di vendita con il centro polifunzionale.

11.1 STIMA PER COMPARABILI

Al fine di fornire una stima per beni simili, dopo una attenta ricerca di mercato sulle maggiori piattaforme di vendita immobiliare non si riscontrano beni con caratteristiche simili in termini di superficie commerciale e di ubicazione.

12 CONCLUSIONI – VALORI DI STIMA

Tutto ciò considerato il valore di stima dei beni oggetto della procedura fallimentare risultano i seguenti:

LOTTO 1 - Valore di Stima TEATRO SUBB. 19-17 + UNITA' COMMERCIALE SUB.13	€ 1.979.464,00 (€ 1.889.160 + € 90.304)
LOTTO 2 - UNITA' COMMERCIALE SUB. 2	€ 27.091,20

Con osservanza.

Padova il 30/06/2026

Ing. Crivellari Roberta

Alla presente Relazione di Stima si allegano i seguenti documenti:

Allegato 1: documentazione comunale;

Allegato 2: documentazione catastale;

Allegato 3: Certificato di destinazione urbanistica prot. 0022205 del 29/05/2026

Allegato 4: documentazione fotografica

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 589/2025 – EVENTI DI VALORE S.R.L.

20

Ing. Crivellari Roberta

TPUNTOC ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

P.le Castagnara 35 – 35010 Cadoneghe (PD)

Tel & Fax 049 703064

e-mail roberta.crivellari@ingpec.eu