



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA -

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.
164/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Maria Grazia BARBUTO

CUSTODE:

Avv. Marina Perioli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. PAOLO FRANCONETTI

iscritto all'Albo Geometri della provincia della Spezia al N. 1013

iscritto all'Albo del Tribunale della Spezia

cf: FRNPLA67L11E463S

con studio alla SPEZIA (SP) via Giacomo LEOPARDI n.79

telefono: 0187507304

email: paolo_franconetti@libero.it

(pec): paolo.franconetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI r.g.e. 164/2016

Aggiornamento della perizia depositata l'11/08/2017
(integrata con le risultanze della relazione del Dott. Cesare Pini depositata il 5/6/2024)

PREMESSE ED INCARICO SUPPLETIVO

Con Ordinanza del 5 luglio 2023 il Sig. G.E. dott.ssa Maria Grazia Barbuto conferiva allo scrivente il seguente incarico:

- a) aggiorni la perizia di stima, previo sopralluogo sul compendio pignorato;
- b) in sede di perizia risponda anche al seguente quesito *“Verifichi l'esperto, attraverso il metodo della comparazione con immobili simili aventi la medesima destinazione e posti nelle vicinanze dell'unità immobiliare in questione, il canone locativo medio al momento della stipula del contratto di locazione tra le parti e al momento dell'atto di pignoramento; Calcoli quindi l'ipotetico canone di locazione dell'immobile oggetto di espropriazione immobiliare e verifichi la corrispondenza con quanto stabilito dalle parti con il contratto in data 17.9.2015”.*

Con ordinanza del 5 dicembre 2023 il Sig. G.E. dott.ssa Maria Grazia Barbuto nominava ausiliare il Dott. Cesare Pini *“al fine di proseguire le operazioni demandate all'esperto, geom. Franconetti, aventi ad oggetto la verifica del canone di locazione riferibile all'immobile sottoposto a pignoramento.”*

In data 16 gennaio 2024 il Sig. G.E. dott.ssa Maria Grazia Barbuto conferiva al Dott. Pini il seguente incarico:

*“determini – sulla base del contratto di affitto di azienda sottoscritto dall'esecutata in data 15.9.2015 con *** DATO OSCURATO *** e delle valutazioni dell'esperto già depositate in atti - l'entità del canone riferibile esclusivamente alla componente dell'affitto di azienda riconducibile al complesso aziendale, al netto del canone riferibile al solo godimento dell'immobile.”*

In data 5 giugno 2024 il Dott. Pini procedeva al deposito della sua relazione.-

Eseguito il sopralluogo all'immobile ed esperite le necessarie indagini, lo scrivente procede all'aggiornamento della perizia, riservandosi la risposta al quesito di cui al punto **b** in apposito capitolo posto in calce alla presente. Nei capitoli che seguono, lo scrivente ha mantenuto il testo della precedente perizia, operando aggiunte e modeste modifiche in funzione delle ulteriori informazioni assunte, procedendo alla revisione totale, pur nella conferma della maggior parte della relazione.

Nel capitolo della stima sono stati introdotti anche appositi paragrafi quali NOTE DI AGGIORNAMENTO evidenziati in colore blu.

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI r.g.e. 164/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile con destinazione **Albergo categoria Tre stelle** a SARZANA, loc. Santa Caterina, via della Cisa III traversa, costituito da **70** camere standard per complessivi 140 posti letto, disposto su tre piani, oltre al sottotetto nel quale trovano collocazione le camere del personale, per una superficie commerciale complessiva di mq **2.437** circa. Nella consistenza sono comprese: la passerella che collega la struttura al centro benessere; la centrale termica (che serve anche altre porzioni non comprese nella presente vendita); una porzione di spogliatoi esterni e le aree antistanti e retrostanti la porzione in cui sono ubicate le camere standard, limitatamente alle corti graffate al fabbricato, per una superficie di circa mq 1.169.-

L'immobile pignorato fa parte di un complesso edilizio con commistioni di accessi ed impianti, così come meglio descritto al capitolo 5. Sono escluse dalla presente vendita (perché di proprietà di terzi e non pignorate) le porzioni in cui sono ubicati: le sale congressi, il ristorante, le suites, il centro benessere, la maggior parte del piazzale destinato a parcheggio, la maggior parte del giardino retrostante e la piscina scoperta.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 939 (catasto fabbricati), zona censuaria unica, categoria D/2, rendita 38.940,00 Euro, indirizzo catastale: via Cisa snc, piano T-1-2; intestata a *** DATO OSCURATO *** , proprietà per 1/1. Cfr. estratto di mappa ALLEGATO n.1; planimetria catastale ALLEGATO n.2.-



L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

L'immobile è stato costruito nel 2006.

Coerenze: porzione immobiliare particella 940 (nella quale si trovano il ristorante ed alcune suites - tutti non compresi nella presente vendita); particella 876 piazzale a parcheggio di proprietà di terzi, in parte con destinazione d'uso pubblico; particella 1093 viabilità pedonale di proprietà del Comune di Sarzana; corte del fabbricato particella 1091; particella 1092 corte urbana/giardino e manufatti accessori, tutte foglio 11.-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2437 m ²
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	----
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.723.500,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.276.000,00
- Data della valutazione:	12/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta LOCATO quale componente dell'azienda commerciale esercente attività alberghiera sotto l'insegna "**** DATO OSCURATO ****".

Oggetto della locazione è infatti tutta l'azienda commerciale che risulta composta, così come dichiarato nel contratto di affitto, dal complesso immobiliare oggetto del presente lotto e da attrezzature, arredi e beni indicati nell'elenco sub "C" della scrittura.

Contratto di locazione nella forma di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Calabrese de Feo in data 15/09/2015 rep. n.70025, racc. n.21031, registrato alla Spezia il 17/09/2015 al n.5279 ed ivi trascritto in data 30/09/2015 ai nn. 3221 r.g. e 2285 r.p. (cfr. **ALLEGATO n.ro 3**).

Conduttrice: *** DATO OSCURATO ***.

Canone annuo: € 96.000+IVA

Deposito cauzionale infruttifero: € 24.000 da restituire al termine del rapporto contrattuale

Decorrenza: 1/10/2015

Durata: 10 anni

Prima scadenza: 30 settembre 2025

Automaticamente rinnovabile per il medesimo periodo, in assenza di **disdetta da comunicarsi un anno prima della scadenza**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'IMMOBILE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- **atto di convenzione edilizia**, per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata - zona S.Caterina, a rogito del Notaio Pier Giorgio Costa del 11/07/2002, rep. 2114 racc.1127, registrato a Sarzana il 17/07/2002 al n.1116 e trascritto il **16/07/2002** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sarzana ai nn. **2683** r.g. e **1967** r.p., a favore di COMUNE DI SARZANA, contro *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO ***. (cfr. **ALLEGATO n.ro 4**).
- **Atto di variazione ad integrazione di convenzione edilizia**, per l'attuazione alla Variante dello Strumento Urbanistico Operativo P.U.O. - zona S.Caterina, a rogito del Notaio Pier Giorgio Costa del 17/05/2007, rep. 7166 racc.4004, registrato a Sarzana il 15/06/2007 al n.1873 e trascritto (per annotamento alla tr.16/7/02) il **28/06/2007** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sarzana ai nn. **2744** r.g. e **493** r.p., a favore di COMUNE DI SARZANA, contro *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO ***. (cfr. **ALLEGATO n.ro 5**).
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**, a rogito del Notaio Marina Manzella del 26/06/2008, rep. 165159, trascritto il **4/07/2008** presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sarzana ai nn. **2904** r.g. e **2015** r.p., a favore di COMUNE DI SARZANA (errato), contro *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** e successiva nota di rettifica trascritta il **4/08/2008** ai nn. **3424** r.g. e **2352** r.p., a favore di REGIONE LIGURIA, contro *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO ***, **PER IMPOSIZIONE sull'immobile oggetto del presente lotto del VINCOLO DI DESTINAZIONE AD ATTIVITÀ RICETTIVA FINO AL 4/07/2018**.
- **atto di convenzione edilizia**, per l'attuazione della Variante allo Strumento Urbanistico Attuativo in località S.Caterina, a rogito del Notaio Pier Giorgio Costa del 30/12/2008, rep. 8651 racc.5121, registrato a Sarzana il **15/01/2009** al n.166 e trascritto in pari data presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sarzana ai nn. **359** r.g. e **318** r.p., a favore di COMUNE DI

SARZANA, contro *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** (cfr. ALLEGATO n.ro 6).

- **atto di convenzione edilizia**, per l'attuazione della Variante allo Strumento Urbanistico Attuativo in località S.Caterina, a rogito del Notaio Pier Giorgio Costa del 3/07/2009, rep. 9155 racc.5533, registrato a Sarzana il 15/07/2009 al n.487 e trascritto in pari data presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sarzana ai nn. 2948 r.g. e 2016 r.p., a favore di COMUNE DI SARZANA, contro *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** (cfr. ALLEGATO n.ro 7).

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso*: allo stato delle trascrizioni, *Nessuna*

4.1.5. *Altro*: *Nessuno*.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI:

4.2.1. *Iscrizioni*:

- **ipoteca volontaria**, attiva, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 22/03/2006 a rogito del Notaio Luca Falcioni, rep. n.24688, iscritta il 25/03/2006 presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sarzana ai nn. 1387 r.g. e 245 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** **per la quota di 1/1** della piena proprietà su terreno particella 863 fg.11, oggetto di procedura e sul quale è stato edificato il presente lotto.
Importo ipoteca: Euro 3.750.000,00.- Importo capitale: Euro 2.500.000,00.- Durata: 15 anni
- **ipoteca volontaria**, attiva, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 28/09/2009 a rogito del Notaio Luca Falcioni, rep. n.30446, iscritta il 30/09/2009 presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sarzana ai nn. 3964 r.g. e 700 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** **per la quota di 1/1** della piena proprietà sull'immobile particella 939 fg.11 di cui al presente lotto.
Importo ipoteca: Euro 1.500.000,00.- Importo capitale: Euro 1.000.000,00.- Durata: 15 anni
- **ipoteca giudiziale**, attiva, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 15/05/2013 rep. 21510/2013, iscritta il 2/01/2015 presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sarzana ai nn. 1 r.g. e 1 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** **per la quota di 1/1** della piena proprietà sull'immobile particella 939 fg.11 di cui al presente lotto.
Importo ipoteca: Euro 2.163.578,21.- Importo capitale: Euro 1.660.000,00.-
- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione**, attiva, derivante da ingiunzione fiscale – RICHIESTA ESATTORIALE del 9/02/2023 rep. n.1/2023, **ISCRITTA DOPO IL PIGNORAMENTO** in data 21/02/2023 presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sarzana ai nn. 622 r.g. e 61 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** **per la quota di 1/1** della piena proprietà sull'immobile particella 939 fg.11 di cui al presente lotto.
Importo ipoteca: Euro 678.914,00.- Importo capitale: Euro 339.457,00.-

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento*:

- **pignoramento**, emesso in data 01/12/2016 dal Tribunale della Spezia, n. 3549 di cron., trascritto il 21/02/2017 presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sarzana ai nn. 609 r.g. e 447 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** **per la quota di 1/1** della piena proprietà sugli immobili particelle 863 e 939 fg.11 oggetto di procedura e di cui al presente lotto.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Ai sensi del novellato art. 173 bis disp. att. c.p.c. – co.8, lo scrivente ha verificato che – allo stato delle trascrizioni – il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e che il diritto del debitore sul bene pignorato è la piena proprietà che deriva per atto di c/vendita del terreno e successiva edificazione, e precedentemente da alcuno dei suddetti titoli.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

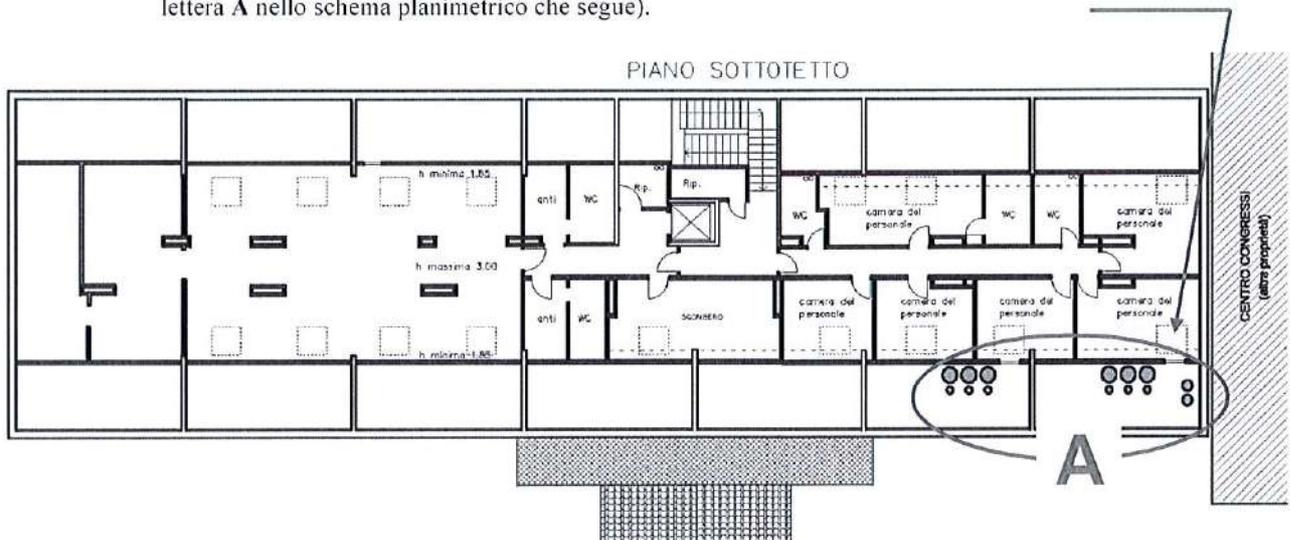
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: (*)
 - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: (*)
 - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: (*)
 - Millesimi condominiali (*)
- (*) assenza di condominio

5.1. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica n.20282 – protocollo Regione Liguria n.PG/2015/0066133 del 1/04/2015, valido fino al 1/04/2025, che lo qualifica in classe **D** di prestazione energetica globale (unito *sub.B* al contratto di affitto di cui all'ALLEGATO n.ro 3).-

5.2. LIMITAZIONI D'USO

5.2.1 presenza nel sottotetto (lato parcheggio ed in prossimità della particella 940) di una porzione di impianto per l'acqua calda sanitaria a servizio del confinante corpo in cui sono ubicati ristorante e suites (n.6 serbatoi di accumulo della capacità di litri 300/cad., n.6 vasi di espansione, n.2 contenitori per trattamento acqua/addolcitori e tubazioni di collegamento, il tutto ubicato ed individuato con la lettera **A** nello schema planimetrico che segue).



Cfr. **foto nn. 1+6** primo vano e **foto nn. 7+7bis** secondo vano.

Oltre ad occupare una porzione del sottotetto dell'immobile pignorato, è da prevedere che sia consentito l'accesso per le operazioni di manutenzione/riparazione/regolazione. La situazione determina una possibile servitù esistente di fatto, non corrispondente allo stato di diritto, in assenza di trascrizioni specifiche.

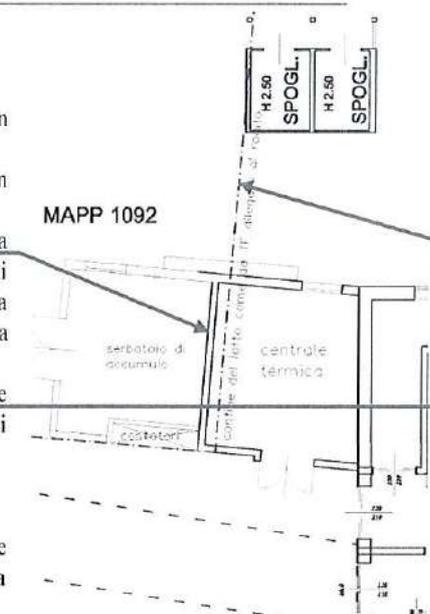
5.2.2 Porzioni di confine non materializzate.

La centrale termica a servizio del complesso è costituita da un manufatto ad un solo piano fuori terra, suddiviso in due locali.

Di questi, solo uno è di proprietà della società esecutata (quello in aderenza all'albergo).

Il divisorio tra il locale tecnico di proprietà della società esecutata (pertanto pignorato) e quello contiguo non pignorato (di proprietà di terzi) non appare ubicato nella posizione indicata nella planimetria catastale, determinando uno sconfinamento all'interno della particella 1092 di circa 30-40 cm.

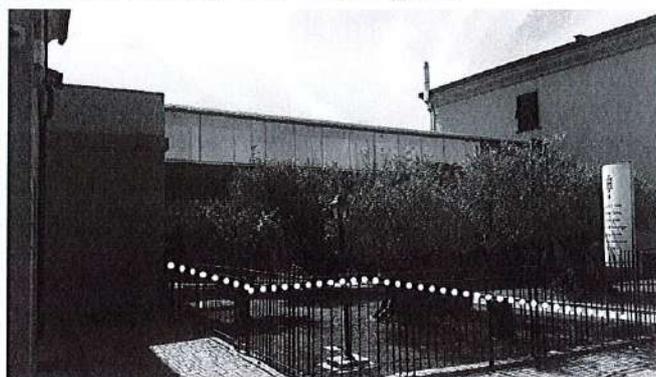
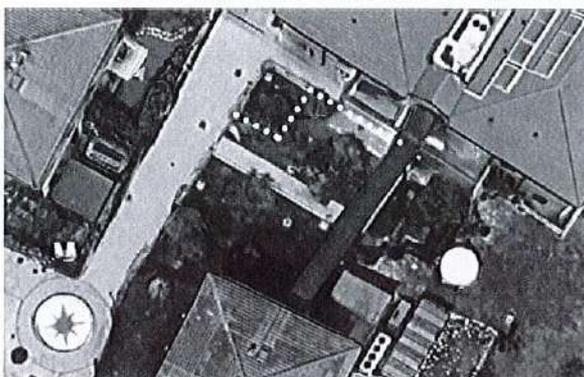
Così come non è materializzato il confine all'esterno nelle aree pertinenziali circostanti/limitrofe la detta centrale ed i manufatti accessori-spogliatoi (foto 11 e 28).



5.2.3 Altra porzione di confine non materializzato.

Non risulta materializzato il confine tra la corte graffiata all'immobile pignorato e quella graffiata al contiguo centro benessere (particella 1091), di proprietà di terzi estranei alla presente procedura.

Più precisamente, la recinzione in ferro (autorizzata come da ALLEGATO n.14) posta in fregio alla viabilità pubblica di lottizzazione (già acquisita al patrimonio comunale) comprende anche una porzione della corte graffiata alla particella 1091 (centro benessere di proprietà di terzi estranei al presente procedimento), come di seguito schematizzato con linea puntinata di color giallo.



5.2.4 Accesso alla Beauty Farm (centro benessere) non conforme allo stato di diritto.

Sulla corte pertinenziale del bene pignorato è stato realizzato l'accesso pedonale al centro benessere (particella 1091 – di proprietà di terzi estranei alla presente procedura) per chi proviene dall'esterno della struttura. Si confronti la foto che segue.



5.2.5 **Impianti o porzioni di questi** comunque collegati alla centrale termica che sconfinano nella particella 1092 (un serbatoio di accumulo per acqua calda sanitaria con *addolcitore* e tubazioni di cui alle foto nn.29-30; contatori: foto n.27; gruppo elettrogeno esterno: foto n.28 – **ALLEGATO n.ro 16**).

5.2.6 **Centrale termica condivisa:** La centrale termica serve anche il contiguo centro benessere e le suites sopra al ristorante (di proprietà di terzi estranei alla presente procedura), per l'erogazione dell'acqua calda sanitaria, con la sola fornitura "*a consumo*".

5.2.7 **Limitati spazi esterni:** La porzione immobiliare pignorata, costituente il presente lotto, comprende le sole aree scoperte graffate al fabbricato e non il retrostante prato/solarium/piscina e l'antistante parcheggio (che a termini di convenzione è vincolato, per una parte, con destinazione d'uso pubblico e per la rimanente quale parcheggio pertinenziale agli immobili di progetto e quindi anche a quello del presente lotto, come da tavola n.04 – **ALLEGATO n.ro 10**).

5.3. POSSIBILE INTERESSAMENTO DEL CONTENZIOSO CON IL COMUNE

Il fabbricato oggetto della presente perizia è stato realizzato in forza di S.U.A. – STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO regolato dalle convenzioni edilizie richiamate al punto 4.1.3.-

In tali convenzioni risultano quali soggetti attuatori, in solido tra loro, le società *** DATO OSCURATO *** (attuale esecutata) e *** DATO OSCURATO *** (estranea alla presente procedura ed oggi dichiarata fallita dal Tribunale di Roma).

Le convenzioni edilizie richiamate ponevano a carico dei soggetti attuatori l'esecuzione di opere di urbanizzazione per sistemazioni di aree esterne e la costruzione di un'opera pubblica a destinazione sportiva (piscina coperta), il tutto a scapito totale degli oneri di urbanizzazione e corrispettivi a vario titolo dovuti per l'intervento realizzato con il detto SUA.-

L'opera pubblica è stata suddivisa in due lotti:

- il primo, dell'importo di € 1.818.338,00, è di competenza del soggetto attuatore (suddiviso a sua volta in due stralci);
- il secondo (riguardante le opere di completamento), verrà realizzato dalla P.A.-

La perizia relativa allo stato finale del primo lotto (primo e secondo stralcio) datata 15 gennaio 2015, a firma dell'Arch. *** DATO OSCURATO *** di Genova, redatta per conto ed incarico della P.A., evidenzia, per opere ancora da realizzare, oneri e penali, la somma di € 273.177,02.-

Così come risultano non completate e/o non realizzate le opere di sistemazione aree esterne, accertate dalla P.A. in complessivi € 251.818 e costituite dalle voci:

- *violetto lato piscina carrabile per mezzi di soccorso*
- *area verde*
- *parcheggio piscina*
- *marciapiede attorno alla piscina ed alla struttura spogliatoi*
- *muri di sostegno violetto e marciapiedi*

Il soggetto attuatore (quindi anche la società esecutata * DATO OSCURATO ***) risulta, pertanto, ancora obbligato (in solido con altri) nei confronti della P.A., per opere non eseguite, per la somma complessiva di € 524.995,02 (come sopra determinato dalla P.A. e fatti salvi eventuali maggiori costi necessari per il completamento del primo lotto e delle altre opere di urbanizzazione).**

In occasione dell'ultima convenzione (3/7/2009), a garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione, veniva consegnata al Comune di Sarzana:

- la polizza assicurativa n.0124.0743472.47 rilasciata da *** DATO OSCURATO *** per l'importo di € 1.909.255,55 pari al costo delle opere del primo lotto, aumentato del 5%;
- la polizza assicurativa n.0124.0743471.49 rilasciata da *** DATO OSCURATO *** per l'importo di € 119.609,00 pari al 10% delle *ulteriori opere di urbanizzazione*.

Così come previsto a termini di convenzione, con la progressiva esecuzione delle opere del primo lotto previste, la somma garantita con la polizza n.0124.0743472.47 è stata via via ridotta.

Al momento, lo scrivente non ha reperito informazioni circa la somma ad oggi garantita con la polizza n.0124.0743472.47 (parrebbe comunque capiente secondo la corrispondenza *** DATO OSCURATO ***-Comune). Sempre dalla corrispondenza *** DATO OSCURATO ***-Comune si può estrarre la notizia che, invece, il massimale garantito dalla seconda polizza (€ 119.609) è rimasto invariato. Massimale che non risulterebbe coprire per intero la somma relativa alle sistemazioni esterne.

Di seguito lo scrivente riporta schematicamente l'evolversi del contenzioso che, al momento, riguarda solo *** DATO OSCURATO *** (estranea alla presente procedura, ma soggetto attuatore in solido con la società esecutata), che potrebbe – però – estendersi anche a *** DATO OSCURATO ***, in qualità – appunto – di altro soggetto attuatore, in solido:

- a) A fronte delle contestazioni per opere non completate per complessivi € 524.995,02, il Comune di Sarzana chiedeva l'escussione delle due polizze fidejussorie rilasciate dal gruppo *** DATO OSCURATO ***.
Risulta che il sottoscrittore delle polizze sia solo *** DATO OSCURATO ***.
- b) La Compagnia di Assicurazione informava il Comune che, per quanto riguarda le altre opere di urbanizzazione, la polizza n.0124.0743471.49 non risultava capiente, con uno scoperto di € 251.818-119.609 = € 132.209.
- c) Il curatore del fallimento di *** DATO OSCURATO *** si opponeva all'escussione e diffidava al riguardo la Compagnia Assicuratrice.
- d) A questo punto, il Comune chiedeva l'insinuazione al passivo del fallimento, sia per le imposte comunali non versate, sia per le somme di convenzione.
- e) Il G.D. ammetteva al passivo del fallimento solo le somme per imposte comunali non versate, escludendo invece quelle di convenzione.
- f) Il Comune proponeva opposizione a tale provvedimento, radicando il contenzioso nei confronti del fallimento *** DATO OSCURATO *** presso la sezione fallimentare del Tribunale di Roma r.g.62829/2016 – prossima udienza per le conclusioni fissata al 21/02/2019.
- g) Essendo l'escussione della polizza fidejussoria a "semplice richiesta", il Comune insisteva presso la Compagnia di Assicurazione.
- h) Compagnia che resisteva e non procedeva al pagamento.
- i) Il Comune di Sarzana si rivolgeva al Tribunale della Spezia per ottenere il decreto ingiuntivo nei confronti della Compagnia di Assicurazione.
- j) Il Tribunale respingeva la richiesta, dovendosi prima accertare con separato ricorso l'effettiva inadempienza del soggetto attuatore e l'ammontare delle opere non eseguite.
- k) Nel 2021 il Comune di Sarzana reiterava il procedimento monitorio e questa volta, con Decreto Ingiuntivo n.140/21 del 9/03/2021, la *** DATO OSCURATO *** veniva condannata a pagare in favore del detto Comune la somma di € 437.308,09 oltre interessi e spese, a titolo di escussione polizze.
- l) La Compagnia di Assicurazione proponeva opposizione al Decreto Ingiuntivo.
- m) Il Comune di Sarzana riteneva di accogliere, in via transattiva, il pagamento della somma proposta da *** DATO OSCURATO *** per € 375.000,00 (pagamento eseguito in data 14/05/2021) di cui € 360.000,00 per escussione polizze, riservandosi, comunque, l'eventuale azione di rivalsa nei confronti dei soggetti obbligati diversi da *** DATO OSCURATO *** e nei confronti dei loro aventi causa, per il recupero delle somme eventualmente eccedenti quelle oggetto di transazione.

Appare pertanto evidente che i soggetti obbligati (tra cui l'esecutata nella presente procedura) risultano "debitori" nei confronti del Comune di Sarzana, come minimo, di

€ (524.995,02-360.000,00) = € 164.995,02

Così come può risultare non del tutto marginale la circostanza che il fallimento *** DATO OSCURATO *** (radicato a Roma) decida di intraprendere azione legale per annullare o rendere inefficace l'escussione delle polizze come sopra ottenute.

La situazione come sopra riferita determina un'alea che lo scrivente si riserva di quantificare, insieme con altro, in occasione della determinazione del valore di vendita giudiziaria di cui al capitolo 9.-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO ***, per la **quota di 1/1 della piena proprietà** per costruzione su terreno acquistato in forza di atto di c/vendita del 22/01/2004 a rogito Not. Daniela Menghi rep. n.3383, trascritto in data **26/01/2004** presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sarzana ai nn. **323 r.g. e 227 r.p. (ALLEGATO n.ro 8).**-

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *dal 24/11/2003 al 22/01/2004*
*** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO ***, per la **quota di 1/1 della piena proprietà**, in forza di atto di c/vendita a rogito Not. Pier Giorgio Costa del 24/11/2003 – rep. 3486, trascritto in data **28/11/2003** presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sarzana ai nn. **4582 r.g. e 3144 r.p. .-**
- *dal 13/09/1999 al 24/11/2003*
*** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO ***, per la **quota di 1/1 della piena proprietà**, in forza di atto di conferimento a rogito Not. Marco Micheli del 13/09/1999 – rep. 29151, trascritto in data **16/10/1999** presso Conservatoria RR.II. di Sarzana ai nn. **3658 r.g. e 2415 r.p. .-**
- *dal 11/02/1984 al 13/09/1999*
*** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO ***, per la **quota di 1/1 della piena proprietà**, in forza di atto di verbale assemblea straordinaria per trasformazione della forma giuridica ricevuto dal Not. Paolo Maele in data 11/02/1984 – rep. 23312, trascritto in data **01/03/1984** presso Conservatoria RR.II. di Sarzana ai nn. **705 r.g. e 545 r.p. .-**
- *da periodo antecedente al ventennio al 11/02/1984*
*** DATO OSCURATO *** - con sede in *** DATO OSCURATO ***, per la **quota di 1/1 della piena proprietà**, in forza di decreto di trasferimento emesso dalla Pretura di Sarzana in data 06/07/1983 – rep. 244, NON trascritto.-

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile oggetto di perizia è stato realizzato in attuazione (insieme ad altri edifici) dello Strumento Urbanistico Attuativo depositato con istanza prot.3376 del 7 febbraio 2000 e conseguente Piano Particolareggiato approvato dalla Provincia della Spezia in data 25/02/2002.

Negli elaborati progettuali e di S.U.A. l'**immobile pignorato viene indicato con la lettera "H"**.

Il progetto originario prevedeva *la costruzione di un complesso immobiliare per una superficie utile di mq 7.740 così suddivisa:*

- *mq 2.400 con destinazione residenziale corrispondenti a 16 unità immobiliari suddivise in 6 fabbricati di cui due quadrifamiliari e quattro bifamiliari;*
- *mq 2.000 circa con destinazione alberghiera costituiti da 63 camere (indicato quale fabbricato H);*
- *mq 370 circa ad uso ristorante;*
- *mq 760 circa con destinazione direzionale ad uso uffici suddivisa in 6 unità immobiliari;*
- *mq 2.210 circa con destinazione sportiva costituiti da piscina con copertura amovibile con annessi spogliatoi e locale a destinazione ricreativa, e le relative opere di urbanizzazione primaria.*

In data 06/07/2006 prot. n.24745 veniva depositata richiesta di variante al S.U.A. originario.

Con Decreto del Presidente della Provincia del 13/04/2007 prot. n.21272 l'Amministrazione Provinciale della Spezia approvava il relativo Piano Particolareggiato e la variante al P.R.G.

La detta variante riguardava:

..... il recupero, nell'edificio "G", della zona alta ad uso ricettivo, mediante posa in opera di vetrate per una superficie di mq 250; il recupero, nell'edificio "H" del sottotetto con destinazione ricettiva e servizi per una superficie di mq 360 e la realizzazione in variante al previsto sistema di smaltimento delle acque reflue, di un tratto di fognatura pubblica lungo la via Cisa III traversa, con l'estendimento della pubblica fognatura sulla S.S. n.62.

In data 03/11/2007 prot. n.35877 veniva depositata ulteriore richiesta di variante al S.U.A. già variato.

Con Decreto del Dirigente Settore Programmazione Gestione Territoriale della Provincia della Spezia del 10/06/2009 prot. n.34306, l'Amministrazione Provinciale della Spezia approvava il nuovo S.U.A. e la contestuale variante al P.R.G.

L'ulteriore variante riguardava i soli fabbricati G (ristorante/congressi) – I (centro benessere) – L (piscina pubblica), con interesse solo marginale per la porzione oggetto di perizia (fabbricato H):

..... omissis *realizzazione nuovo corpo di fabbrica I, in luogo di quello previsto, disposto su due piani fuori terra e una porzione interrata, per una SU complessiva di omissis, collegato alla struttura alberghiera principale mediante passerella pedonale vetrata sopraelevata, per l'incremento dell'attività turistico ricettiva; omissis.-*

I titoli edilizi principali dai quali sono scaturite tutte le successive varianti sono le

1. CONCESSIONI EDILIZIE – nn. 264/02 e 265/02 rilasciate in data 02/02/2004 alla *** DATO OSCURATO *** -

Di seguito l'elenco delle pratiche reperite in Comune dallo scrivente, con evidenziati in grassetto quei titoli che riguardano il **fabbricato H oggetto di perizia e/o le sue pertinenze**:

2. D.I.A. – DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA' n.152/06 prot.13412 del 13/04/2006.
3. D.I.A. – DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA' prot.15668 del 04/05/2006.
4. D.I.A. – DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA' n.480/06
per la "*Realizzazione di un edificio alberghiero*", tutte in variante alla C.E. 265/02.
5. **PERMESSO di COSTRUIRE di variante n.73/07 del 05/06/2007 (ALLEGATO n.ro 9).**
6. D.I.A. – DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA' n.234/07.
7. **D.I.A. – DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA' n.342/07 prot.23876 del 14/07/2007 (sistemazioni esterne) – ALLEGATO n.ro 10.**
8. **D.I.A. – DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA' n.66/08 prot.5233 del 12/02/2008 in variante al P.d.C. 73/07 (sottotetto fabbricato H) – ALLEGATO n.ro 11.**
9. PERMESSO di COSTRUIRE di variante n.18/09 (piscina scoperta del centro congressi FABBR.G).
10. PERMESSO di COSTRUIRE di variante n.68/09 (FABBR. G-I e passerella e manufatti di servizio).
11. **D.I.A. – DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA' n.197/10 del 26/07/2010 in variante al P.d.C. 68/09 (manufatti di servizio) – ALLEGATO n.ro 12.**
12. D.I.A. – DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA' n.65/12.
13. **D.I.A. – DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA' n.92/12 (ultima definizione passerella pedonale) – ALLEGATO n.ro 13.**
14. **S.C.I.A. – SEGNALAZIONE CERTIFICATA di INIZIO ATTIVITA' n.120/12 (recinzione) – ALLEGATO n.ro 14.**
15. D.I.A. – DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA' n.149/12.
16. **Certificato di <<ABITABILITA'>> (EDIFICIO "H" – USO RICETTIVO) del 18/09/2006 – ALLEGATO n.ro 15.**
17. Comunicazione 25/2020 per dichiarazioni conseguenti la sostituzione del generatore di calore impianto climatizzazione invernale/estiva – pompa di calore.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.R.G. - Piano Regolatore Generale vigente, adozione con deliberazione di C.C. n. 29 del 20.02.1994, approvazione con Decreto Presidente Giunta Regionale n. 97 del 11/03/1998 e recepimento con deliberazione di C.C. n. 40 del 08/04/1998.

L'immobile ricade nel "*Tessuto insediato – Art.22 – Tessuto n.3.3.22 sub Parte 3.3 Via Cisa – Gabella – Santa Caterina – Bordigoni*" regolata dall'art.22 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PRG e dalle norme di cui al S.U.A. e relative varianti al P.R.G., regolate dalle convenzioni edilizie di cui agli **ALLEGATI 4÷7.**

Le suddette convenzioni edilizie prevedevano l'obbligo del Soggetto Attuatore (*** DATO OSCURATO *** attuale eseguita e *** DATO OSCURATO *** oggi fallita, in solido tra loro) nei confronti del Comune di Sarzana, della realizzazione diretta di alcune opere di urbanizzazione, oltre alla cessione di aree al Comune medesimo e all'imposizione di vincoli d'uso pubblico su altre porzioni di aree che rimangono in proprietà al soggetto attuatore.

Risulta allo scrivente che siano già state cedute al Comune la quasi totalità delle aree previste, ad eccezione delle particelle 129 e 1024 (comunque di proprietà dell'altro soggetto attuatore).
Parimenti, delle opere di urbanizzazione, rimangono da completare il parcheggio pubblico in quota piscina coperta, la viabilità pedonale ed in parte carrabile per i mezzi di soccorso, prevista ma non eseguita oltre il centro benessere, le sistemazioni a verde pubblico ed il completamento del primo lotto dell'opera pubblica (così come già riferito al capitolo 5.3).-

VINCOLI SOVRAORDINATI: Paesaggistico ambientale ex art.136 D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
Sismico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Il bene pignorato corrisponde con i dati riportati nel pignoramento, con la precisazione che in esso sono riportati anche gli identificativi del terreno su cui è stato edificato l'immobile. Identificativo oggi soppresso e sostituito da quello attribuito al nuovo fabbricato particella 939 fg.11.-

L'intestazione catastale corrisponde con lo stato delle trascrizioni.

L'indagine dello scrivente presso l'archivio edilizio del comune di SARZANA ha fornito i riscontri indicati al capitolo 7.1, secondo l'elenco attestato della P.A. con comunicazione del 11/08/2017, a completamento dell'evasione della dettagliata istanza di questo CTU del 28/03/2017 - prot. n.11311 e confermato con accesso di questo CTU del 1 settembre 2023 con l'integrazione di cui al punto 17 del paragrafo 7.1 che precede.

Tutto quanto sopra premesso, il giudizio di conformità viene espresso in riferimento ai titoli edilizi che il Comune di Sarzana ha messo a disposizione dello scrivente e che si trovano elencati al punto 7.1 e **fatti sempre salvi gli eventuali adempimenti richiesti a posteriori dal comune stesso e fatta salva l'eventuale modifica delle condizioni accertate alla data della perizia.**-

Ai sensi del novellato art.173 bis disp. att. c.p.c. comma 7, lo scrivente ha verificato che l'immobile pignorato **NON** si trova nelle condizioni previste dall'art.40 co.6 Legge 47/85, essendo le ragioni di credito per cui si procede posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (Legge 24 novembre 2003, n. 326).

Rientra invece nelle previsioni di cui all'art.46 co.5 D.P.R. 380/01, come di seguito precisato.-

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **RISCONTRATE DIFFORMITÀ**

- 1) Lo scrivente non ha trovato riscontro alla modifica, rispetto alle situazioni autorizzate/assentite, del numero delle finestre di falda a servizio del sottotetto. Trattasi di opere eseguite "in meno". Cioè non sono state realizzate 5 delle finestre di falda previste.
- 2) Si rileva altresì la realizzazione ex-novo di un'altra finestra (sempre tipo velux) sulla falda prospiciente verso il centro benessere (lato nord).
- 3) Non si è riscontrata l'esistenza di idoneo titolo edilizio per la realizzazione della copertura del pozzo ascensore (emergente dalla falda di tetto) e per la realizzazione dei "comignoli" che ospitano la ventilazione delle unità esterne delle pompe di calore a servizio sempre del sottotetto.
- 4) Modifica prospettica relativa alle aperture della centrale termica.

REGOLARIZZABILI mediante richiesta di ACCERTAMENTO di COMPATIBILTA' PAESAGGISTICA ai sensi art.167 D.Lgs 42/04 e ss.mm.ii. e richiesta di ACCERTAMENTO di COMPATIBILITA' URBANISTICO-EDILIZIA ai sensi art.36 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

Ai fini esclusivamente estimativi e fatte salve le diverse quantificazioni determinate dagli Organi e/o Enti competenti a seguito delle relative istruttorie, tra cui la perizia specialistica prevista dall'art.167 co.5 D.Lgs 42/04 e ss.mm.ii., lo scrivente svolge di seguito le proprie considerazioni in merito ai costi di regolarizzazione.

In merito all'Accertamento di Conformità Urbanistico-Edilizia
Il comma 2 dell'art.36 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. così dispone:

"Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso."

Lo scrivente ritiene che le opere eseguite in difformità, per le loro caratteristiche, non siano onerose.

Trova applicazione, pertanto, il secondo caso previsto dalla norma.

L'articolo 16 stessa Legge richiama le tabelle parametriche regionali, aggiornate dai Comuni ogni 5 anni.

L'ultimo aggiornamento operato dal Comune di Sarzana è quello di cui alle tabelle unite alla Delibera G.C. n.99 del 16/06/2014.

Lo scrivente (ai fini dell'individuazione/lettura delle tabelle comunali) ritiene che l'intervento si possa qualificare di "ristrutturazione leggera" per "turistico convenzionato".

Pertanto, il contributo di costruzione da prendere a riferimento per la determinazione dell'oblazione di cui al co.2 art.36 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. è pari a € 94,59/mq.

Le superfici considerate dallo scrivente sono:

=) centrale termica	mq	12
=) sottotetto abitabile	mq	360
Sommano	mq	372 x 94,59 €/mq = € 35.187,48

In merito all'Accertamento di Conformità Paesaggistica

Il comma 5 dell'art.167 D.Lgs 42/04 e ss.mm.ii. così dispone:

"Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma."

Fatta salva l'eventuale diversa decisione dell'organo competente, lo scrivente ritiene che le opere eseguite in difformità siano compatibili con la tutela del vincolo e che di conseguenza tali opere non abbiano arrecato alcun danno (con riferimento al periodo del comma 5 riportato grassetto).

Infatti, con il D.P.R. n.31 del 13/02/2017 è stato impartito il Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'Autorizzazione Paesaggistica per le opere da eseguire in aree vincolate.

Le opere **eseguite** in difformità (da qui la necessità della richiesta di accertamento di conformità) oggetto delle presenti considerazioni, qualora in astratto ancora da realizzare, sarebbero oggi ricomprese tra quelle di cui ai punti A.2 e A.5 dell'ALLEGATO "A" di cui all'art.2 comma 1 del citato D.P.R. n.31/2017 e pertanto non soggette ad autorizzazione paesaggistica.

Pertanto, ai fini della determinazione della sanzione pecuniaria di cui sopra, è necessario stabilire se sia stato conseguito un profitto e, se del caso, di quale entità.

A seguito di indagine presso il Comune di Sarzana, risulta allo scrivente che la Pubblica Amministrazione non ha adottato un regolamento circa le sanzioni per opere abusive in aree di vincolo, ovvero deliberato importi minimi.

Si deve pertanto fare affidamento alle indicazioni del Decreto MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI del 26/09/1997 (G.U. n.232 del 4/10/1997), il quale – ancorché emanato per dirimere questioni sorte con i condoni edilizi – costituisce unico riferimento certo per il calcolo dell'indennità risarcitoria ex art.167 D.Lgs 42/04 e ss.mm.ii..

Lo scrivente ritiene che non sia applicabile l'indicazione generale di cui all'ultimo capoverso dell'art.2 del detto D.M., dovendosi valutare opere non eseguite e/o che non determinano un valore proprio.

Così come non appare neppure applicabile il comma 1 dell'art.3 stesso D.M. in quanto le opere per cui si discute non hanno determinato variazioni della rendita catastale e di conseguenza del *valore d'estimo*.

Si ritiene, pertanto, che operino i minimi previsti all'ultimo capoverso dell'art.3 stesso D.M.
Considerato che le opere in esame sono riconducibili alla tipologia 4 individuata nella tabella allegata alla L.47/85 (*Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentite opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d) della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso*), il profitto conseguito (e pertanto la sanzione pecuniaria ex art.167 co.5 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.) è pari a € 516,46.-

Pertanto, per la regolarizzazione urbanistico-edilizia-paesaggistica, ai fini esclusivamente estimativi, fatte salve le risultanze della perizia di stima prevista al co.5 art.167 D.Lgs 42/04, e fatte salve le diverse quantificazioni determinate dagli Organi e/o Enti competenti a seguito delle relative istruttorie, si può prevedere un costo complessivo puramente indicativo e non vincolante, comprensivo di spese tecniche, sanzioni e diritti di circa € 42.000,00

AGIBILITA': rilasciata in data 18/09/2006 (ALLEGATO n.ro 15)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: RISCONTRATA IMPRECISIONE

La planimetria catastale corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi, ad eccezione della centrale termica per i motivi di cui al punto 5.2.2.-

Ai fini esclusivamente estimativi, si può considerare una spesa, per il solo aggiornamento catastale di circa € **2.000,00** - dovendosi procedere alla variazione per dichiarazione di porzione di u.i.u. con doppia rappresentazione, in funzione delle differenti proprietà.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: RISCONTRATE DIFFORMITÀ

Come già riferito, non sono ancora state completate le opere relative alla costruzione dei parcheggi in quota piscina coperta e la viabilità pedonale ed in parte carrabile per i mezzi di soccorso, il marciapiede a perimetro del fabbricato connesso alla piscina coperta, le sistemazioni a verde pubblico, nonché altre opere previste sempre a scomputo degli oneri e riguardanti la piscina coperta comunale (primo lotto). Tutte opere previste nelle convenzioni edilizie di cui la società esecutata risulta attuatore obbligato in solido con *** DATO OSCURATO *** (quest'ultima oggi dichiarata fallita).-

Richiamato quanto riferito al capitolo 5, lo scrivente si riserva di valutare tale aspetto nella definizione del valore di vendita giudiziaria di cui al capitolo 9.-

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati sono corrispondenti.

BENE A SARZANA – loc. Santa Caterina – via Cisa III Traversa s.n.c.

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile con destinazione **Albergo categoria Tre stelle** a SARZANA, loc. Santa Caterina, via della Cisa III traversa, costituito da **70 camere standard** per complessivi 140 posti letto, disposto su tre piani, oltre al sottotetto nel quale trovano collocazione le camere del personale, per una superficie commerciale complessiva di mq **2.437** circa. Nella consistenza sono comprese: la passerella che collega la struttura al centro benessere; la centrale termica (che serve anche altre porzioni non comprese nella presente vendita); una porzione di spogliatoi esterni e le aree antistanti e retrostanti la porzione in cui sono ubicate le camere standard, limitatamente alle corti graffate al fabbricato, per una superficie di circa mq 1.169.-

L'immobile pignorato fa parte di un complesso edilizio con commistioni di accessi ed impianti, così come meglio descritto al capitolo 5. Sono escluse dalla presente vendita (perché di proprietà di terzi e non pignorate) le porzioni in cui sono ubicati: le sale congressi, il ristorante, le suites, il centro benessere, la maggior parte del piazzale destinato a parcheggio, la maggior parte del giardino retrostante e la piscina.

Identificazione catastale:

- **foglio 11 particella 939** (catasto fabbricati), zona censuaria unica, categoria D/2, rendita 38.940,00 Euro, indirizzo catastale: via Cisa snc, piano T-1-2; intestata a *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO ***, proprietà per 1/1.

Cfr. estratto di mappa **ALLEGATO n.1**; planimetria catastale **ALLEGATO n.2**.-

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

L'immobile è stato costruito nel 2006.

Coerenze: porzione immobiliare particella 940 (nella quale si trovano il ristorante ed alcune suites - tutti non compresi nella presente vendita); particella 876 piazzale a parcheggio di proprietà di terzi, in parte con destinazione d'uso pubblico; particella 1093 viabilità pedonale di proprietà del Comune di Sarzana; corte del fabbricato particella 1091; particella 1092 corte urbana/giardino e manufatti accessori, tutte foglio 11.-

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in località Santa Caterina, posta ai margini del territorio comunale, a confine con quello del comune di Santo Stefano di Magra, in zona periferica di impianto prevalentemente agricolo, recentemente trasformato con lottizzazioni, prevalentemente a carattere residenziale (i più importanti centri limitrofi sono LA SPEZIA e CARRARA). Il traffico nella zona è locale, marginalmente interessato dai flussi sulla limitrofa via Cisa; i parcheggi sono presenti in maniera soddisfacente. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'albergo, ben collegato alla costa ligure tramite l'autostrada A12, dista 50 minuti d'auto dalle Cinque Terre e 2 km dalla stazione ferroviaria di Sarzana, che garantisce collegamenti con Firenze, Pisa e La Spezia.

SERVIZI

- scuola dell'infanzia e primaria	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- scuola media inferiore	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- centro commerciale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- ospedale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- negozi al dettaglio	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

- autobus distante 0	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- autostrada distante 3 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- ferrovia distante 2 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:	buona	☆☆☆☆	☆☆☆☆
- luminosità:	buona	☆☆☆☆	☆☆☆☆
- panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
- impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	buono	☆☆☆☆	☆☆☆☆
- servizi:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile con destinazione **Albergo categoria Tre stelle**, costituito da **70** camere doppie standard, tutte dotate di bagni, per complessivi 140 posti letto, disposto su tre piani oltre al sottotetto nel quale trovano collocazione le camere del personale, per una superficie commerciale complessiva di mq 2.437 circa.

Nella consistenza sono comprese: la *passerella pedonale vetrata sopraelevata* che collega la struttura al centro benessere; la centrale termica (che serve anche altre porzioni non comprese nella presente vendita); una porzione di spogliatoi esterni (n.ro 2) e le aree antistanti e retrostanti la porzione in cui sono ubicate le camere standard, limitatamente alle corti graffate al fabbricato, per una superficie di aree scoperte di circa mq 1.169.

Al piano terra sono ubicate:

la hall con bar e reception (**foto nn. 16 e 17**); l'ufficio dell'amministrazione; due servizi igienici a disposizione della clientela; 20 camere con bagno privato interno, disimpegnate da corridoio centrale (**foto n.ro 15**)

Ai piani primo e secondo sono ubicate (per ciascun piano):

un servizio igienico a disposizione della clientela; 25 camere con bagno privato interno, disimpegnate da corridoio centrale.

Al piano terzo o sottotetto sono ubicate:

una saletta multifunzione; quattro servizi igienici ad uso promiscuo; due ripostigli; un locale di sgombero; cinque camere del personale, disimpegnate da corridoio centrale (**foto nn. 23÷26**).

L'albergo costituente il presente lotto è collegato ai piani terra, primo e secondo alla porzione mapp. 940 (di proprietà di terzi e non compresa nella presente vendita) in cui sono ubicati il ristorante e le suites (ripetiamo questi non compresi).

Ai vari piani, la separazione con la porzione in cui sono ubicati il ristorante e le suites è costituita da porte in vetro satinato (cfr. **foto n.ro 8 e 9**).

Al primo piano, sul lato nord, l'albergo è collegato al vicino centro benessere tramite *passerella pedonale vetrata sopraelevata* (quest'ultima compresa nella vendita – **foto nn.31 e 32**).

Ai fini esclusivamente estimativi, la presenza nelle strutture contigue di servizi accessori all'attività alberghiera, **ancorché non comprese nella vendita**, contribuisce ad accrescere la commerciabilità dell'immobile, proprio perché ha la possibilità di offrire ai potenziali clienti i suddetti servizi (attualmente a trattativa libera essendosi interrotte le precedenti convenzioni).

L'accesso ai vari piani è consentito:

- =) da due ascensori centrali (con movimento oleodinamico), posti alle spalle della hall, uno con capacità di otto persone, l'altro con capacità di tre persone (il piano sottotetto è raggiunto solo dall'ascensore principale);
- =) da due scale, una centrale ed una nell'angolo N-E (quest'ultima con funzioni anche di uscita di emergenza).

Le camere, della superficie utile di mq 14 circa, dal design classico, sono completamente insonorizzate e dispongono di aria condizionata, pavimenti in moquette, minibar e TV LCD con canali satellitari, telefono, frigobar e cassaforte.

Di queste, tre sono attrezzate per persone con disabilità e dieci (quelle sul retro, al piano terra) usufruiscono di giardino/area privato/a delimitato/a da siepi (cfr. **foto nn. 10 e 22**).

I bagni sono del tipo a cella monoblocco prefabbricata, dotati di estrattore per la ventilazione forzata, rifiniti internamente con mattonelle in gres ceramico o simili, colori vari (pavimenti e rivestimenti pareti), e muniti di vaso wc, bidet, lavabo serie sospesa, box doccia e scaldasalviette.-

Le finestre sono in alluminio pre-verniciato munite di vetro camera, protette all'esterno da persiane a stecche, sempre in alluminio.

I pavimenti della hall e dei vani scala sono in marmo e pietra grigia.

Quelli del piano sottotetto sono in linoleum, ad eccezione delle camere in cui sono in moquette.

Gli ambienti del sottotetto (ad eccezione dei bagni e dei ripostigli) sono dotati di finestre di falda.

Per quanto riguarda i riferimenti alla struttura portante, si riporta la descrizione contenuta nella relazione e certificato di collaudo ex art.67 D.P.R. 380/01 depositata/o in Comune:

“La struttura portante dell'edificio è costituita da setti trasversali in c.a. ai quali, oltre al compito di trasmettere alle fondazioni i carichi dei solai ad essi ortogonali è affidato quello di assorbire integralmente la totalità delle azioni sismiche: pertanto la tipologia strutturale dell'edificio è classificabile come struttura a pareti singole.

Le fondazioni sono pertanto costituite da travi rovesce trasversali in corrispondenza dei setti portanti e longitudinali lungo le strutture perimetrali esterne. Completano le strutture di fondazione una platea in corrispondenza del vano ascensore e delle scale ed un cordolo di collegamento longitudinale posto in posizione centrale. Tutte le fondazioni sono del tipo indiretto, in quanto poggiano su colonne in ghiaia (del diametro reso effettivo di 70 cm) che riportano i carichi sino allo strato consistente del terreno naturale.

Le strutture della copertura sono invece in carpenteria metallica e sono costituite da travi portale in acciaio zincate, poste in corrispondenza del colmo, incernierate ad ogni coppia di setti portanti trasversali che spiccano dal solaio di sottotetto; poggiate sopra gli stessi setti trasversali o sulle travi portale sopra descritti corrono longitudinalmente gli arcarecci che sostengono una lamiera di copertura tipo sandwich, con sovrastante manto di tegole.”

Spogliatoi esterni

Compresi nell'immobile pignorato sono due spogliatoi (i primi a partire da sud) ubicati in manufatto in muratura, disgiunto, posto a cavallo del confine nord tra la corte graffiata all'albergo particella 939 e l'area urbana (giardino) di cui alla particella 1092 (cfr. **foto n.ro 11**).

IMPIANTI

Elettrico: sottotraccia e/o nei cavedi impiantistici; funzionante; attestazione conformità prodotta con la richiesta di abitabilità presentata in data 4/8/2006 e nella pratica relativa alla licenza per l'esercizio dell'attività alberghiera prot. 23284, autorizzazione n.16 rilasciata dal Comune di Sarzana in data 18/09/2006.

Secondo le previsioni progettuali (progetto depositato e contenuto nel fascicolo dell'abitabilità) l'impianto è indipendente per il fabbricato H oggetto della presente perizia. L'impianto di messa a terra è invece comune con il fabbricato G (ristorante).

Riscaldamento bagni e ACS: Distribuzione in tutto l'albergo recentemente sostituita (fine lavori 6 aprile 2017 – collaudo 7 aprile 2017), mediante posa in opera di tubazioni in materiale multistrato modello MEPLA marca GEBERIT con transito nei cavedi impiantistici e/o controsoffitti. Nei tratti a vista (esterni e vano scala laterale) le tubazioni sono protette in condotti in acciaio inox. In seguito alle opere indifferibili e urgenti autorizzate dalla procedura come da relazione del 19/06/2017, la parte impiantistica della centrale termica è stata interamente rifatta. L'Acqua Calda Sanitaria è assicurata con impianto misto a pompa di calore e caldaia standard (nuove **foto nn.33÷40**).

Climatizzazione invernale/estiva piani T-1-2: Distribuzione in tutto l'albergo recentemente sostituita (fine lavori 6 aprile 2017 – collaudo 7 aprile 2017), mediante posa in opera di tubazioni in materiale multistrato modello MEPLA marca GEBERIT con transito nei cavedi impiantistici e/o controsoffitti. Nei tratti a vista (esterni e vano scala laterale) le tubazioni sono protette in condotti in acciaio inox. Generatore a pompa di calore marca DAIKIN (nuovo – **foto nn.39-40**).

Climatizzazione invernale/estiva piano sottotetto: indipendente, con pompe di calore con inverter posizionate nelle intercapedini della falda prospiciente sul retro, con prese d'aria in abbaini dedicati, ed unità interne (di realizzazione anno 2016 circa).

Gruppo elettrogeno: per garantire l'erogazione di energia elettrica in caso di guasti o interruzioni della fornitura (si trova posizionato all'interno della particella 1092 di proprietà di terzi estranei alla presente procedura).
- NON VERIFICATA L'EFFETTIVA FUNZIONALITÀ.-

Le foto dell'**ALLEGATO n.16** evidenziano le caratteristiche costruttive dell'albergo e delle pertinenze.
I componenti della centrale termica sono evidenziati nelle **foto nn. 33+40.-**

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
CORPO "A"					
Albergo piano terra	665,58	x	100 %	=	665,58
Albergo piano primo	641,27	x	100 %	=	641,27
Albergo piano secondo	641,27	x	100 %	=	641,27
Servizi, alloggi personale, intercapedini impiantistiche piano sottotetto	641,27	x	75 %	=	480,95
Centrale termica	12,47	x	30 %	=	3,74
Spogliatoi esterni	7,00	x	70 %	=	4,90
Totale fabbricato:					2.437,71
Corte pertinenziale destinata a giardini camere sul retro					449,30
Corte pertinenziale in fregio al prospetto principale (ingresso hall)					430,90
Corte pertinenziale lato nord (zona passerella)					289,60
Totale aree cortilizie:					1.169,76

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimenti di stima adottati.

L'impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili in zona e la contestuale impossibilità di ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato, hanno determinato lo scrivente a ricercare il valore con procedura di tipo indiretto, scegliendo due differenti approcci, uno finanziario, l'altro tecnico.

Si precisa che la trasformazione in beni con diversa destinazione non è consentita dallo Strumento Urbanistico Attuativo S.U.A. regolato dalle convenzioni edilizie di cui al punto 4.1.3.

Infatti, pur essendo trascorso il periodo indicato nell'atto unilaterale d'obbligo del 2008, tutte le convenzioni edilizie (principale e successive varianti e integrazioni) prevedono all'art.8 comma 2 il vincolo di destinazione ad attività ricettiva - albergo. Vincolo che si deve, pertanto, ritenere ancora operante fino all'eventuale approvazione di nuovo S.U.A..-

I risultati del secondo approccio estimativo confermano ed avvalorano quelli del primo (da considerarsi preferibile, secondo gli I.V.S., quando l'immobile da stimare - *Subjet* - sia nelle condizioni di produrre un reddito):

- 1) *Yield Capitalization (Capitalizzazione finanziaria del Flusso di cassa scontato)* che consente di ricercare il valore di capitalizzazione, quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene.
- 2) *Cost Approach (in base al Costo di riproduzione deprezzato e valore dell'area)* che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo, attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene.

A.- Primo procedimento (CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA DEL FLUSSO DI CASSA SCONTATO)

Secondo gli standard estimativi internazionali, il *valore di mercato* è definito come <<l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione>> (*International Valuation Standards 1, 3.1*).

L'immobile è destinato ad albergo ed è condotto in locazione con contratto decennale, nella forma di locazione di azienda (immobile + attrezzature).

Lo scrivente ritiene di non poter utilizzare il canone annuo contrattuale di € 96.000,00 oltre IVA perché si riferisce all'azienda commerciale <<costituita dal complesso immobiliare indicato e da attrezzature e arredi e beni immateriali>> e perché ora soggetto a verifica con il quesito integrativo.-

NOTA PER L'AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA 11/08/2017

Lo scrivente ha eseguito indagini volte a verificare se le condizioni del mercato alberghiero locale siano mutate dall'epoca della perizia (agosto 2017).

a) La prima analisi condotta è stata quella sui dati statistici richiesti e forniti della Regione Liguria, Dipartimento Agricoltura, Turismo, Formazione e Lavoro - Settore Politiche Turistiche – Ufficio Territoriale della Spezia sull'andamento degli indici di occupazione degli alberghi tre stelle del comune di Sarzana negli anni 2019-2020-2021-2022.-

La flessione degli anni 2019-2020 e 2021 è da porre in relazione alle restrizioni imposte dal/dai governo/i alla libera circolazione delle persone per motivi sanitari.-

Pertanto, non vengono presi in considerazione i dati statistici che si riferiscono a questi anni, anche se, comunque, è rilevabile una significativa flessione nel 2020 seguita, però, dalla ripresa del 2021, confermata poi nel 2022.

Il dato del 2022 porta la percentuale media dell'indice di occupazione ad attestarsi sul 40,5%, tendenzialmente simile a quella utilizzata nel calcolo della perizia 2017.

L'analisi dei flussi turistici relativi a giugno 2023 conferma che la provincia della Spezia ha registrato ancora incrementi sia negli arrivi, sia nelle presenze (cfr. **ALLEGATO n.ro 20**).

Ancorché si possa affermare che le condizioni considerate nel 2017 sono oggi praticamente invariate, lo scrivente ritiene di modificare la percentuale, alla base nel calcolo che segue, in **41%.-**

b) Altro elemento che è stato verificato (e sostanzialmente confermato) è l'offerta attualmente esistente sul mercato alberghiero, per comune e per categoria (così come all'epoca della perizia 2017).

Così come risulta dall'elenco degli alberghi della Liguria tratto dal sito istituzionale della Regione Liguria – Osservatorio Settore turismo (**ALLEGATO n.ro 21**), nel comune di Sarzana non ci sono strutture di categoria 4 stelle.

Gli alberghi di categoria tre stelle registrati in Regione per il comune di Sarzana sono solo quattro (tra cui quello oggetto di stima).

Di seguito si riportano le descrizioni desunte dai siti internet dei tre alberghi (escluso quello oggetto di stima):

Hotel Rondine (tre stelle) - fg. 38 mapp.203 Sarzana

Viale Litoraneo 58, 19030 Marinella di Sarzana, Italia - <https://www.hotelrondine.it/>

Denominazione impresa: La Rondine srl - P.Iva 00226120459 (proprietà dell'immobile ALBERGO LA RONDINE srl)

Camere censite in Regione n.70 – posti letto standard 128

Situato di fronte alla Spiaggia a Marinella di Sarzana, l'Hotel Rondine vi accoglie tra le Alpi Apuane e il mare, a 3 km da Marina di Carrara. Offre una spiaggia e la connessione WiFi gratuita. In tutte le camere dell'Hotel Rondine troverete aria condizionata e TV a schermo piatto. Alcune unità sono dotate di balcone arredato con vista sul mare o sulle montagne.

Al mattino gusterete una colazione a buffet. Il ristorante serve piatti classici della cucina italiana e regionale, mentre il bar in loco propone drink. Ubicata a 15 minuti di guida da Sarzana, la struttura dista 30 km dalla Stazione Ferroviaria di La Spezia, provvista di collegamenti diretti per il Parco Nazionale delle Cinque Terre. Lerici è raggiungibile in 30 minuti di auto.

L'Hotel Rondine nasce nel 1970 da un'idea di Franco Venturini che, dopo un'importante esperienza nella rappresentanza di vini e liquori, decide di rilevare, assieme alla sua famiglia, un albergo direttamente sul mare, che fungesse da punto di riferimento per i numerosi vacanzieri che, nei mesi estivi, sceglievano di trascorrere le loro ferie a Marinella di Sarzana, il primo "porto di mare" dal nord Italia.

L'Hotel Rondine, con le sue 75 camere, diventa ed è tutt'oggi, la struttura ricettiva ideale per chi cerca un albergo elegante, che offra il massimo del relax e dei servizi, con stabilimento balneare privato, parcheggio ed un ampio e luminoso ristorante, il tutto inserito in un accogliente ambiente familiare.

STRUTTURA NON COMPARABILE in quanto gestita a livello familiare, con immobile di proprietà e bilancio determinato anche da ricavi provenienti da ristorante e stabilimento balneare, non presenti nel Subjet

Albergo la Luna (tre stelle) - fg. 21 mapp.1090 Sarzana

Via Nave 5, 19038 Sarzana, Italia - <https://www.albergolaluna.com>

Denominazione impresa: Marika srl Hotel La Luna S.r.l. - P.Iva 01391840111

Camere censite in Regione n.11 – posti letto standard 22

Impreziosito da una piscina stagionale all'aperto, l'Albergo la Luna sorge a Sarzana. Dotato di connessione Wi-Fi gratuita, questo hotel a 3 stelle offre un giardino, un bar e un ristorante. Le camere sono dotate di aria condizionata, TV a schermo piatto e bagno privato. Alcune sistemazioni vantano anche una terrazza. Al mattino vi attende una colazione continentale o a buffet. L'Albergo la Luna ospita un ristorante di cucina italiana. Su richiesta è disponibile anche un'opzione vegetariana. L'Hotel dista 45 km da Viareggio e 20 km da La Spezia. L'Albergo la Luna dista 70 km dall'Aeroporto Internazionale di Pisa, lo scalo più vicino.

L'Hotel La Luna a Sarzana, dispone di 10 camere, così suddivise: camere con balcone lato piscina, situate nell'edificio di nuova costruzione, e camere vista giardino, situate nell'edificio antico. Sono tutte dotate di bagno privato con doccia, prodotti di cortesia per la toilette, asciugacapelli, TV LED, wi-fi, minibar, cassaforte ed aria condizionata

STRUTTURA NON COMPARABILE (pur essendo registrata come albergo ha solo 22 posti letto)

Hotel Al Sant'Andrea (tre stelle) - fg. 24 mapp.317 Sarzana

Via Variante Aurelia 34, 19038 Sarzana, Italia - <https://www.alsantandrea.com>

Denominazione impresa: Turismo di qualità S.r.l. – P.IVA: 01339570119

Camere n.54 – posti letto 120

Situato a 10 minuti a piedi dalla Stazione Ferroviaria di Sarzana, l'Hotel Al Sant'Andrea dista 3 km dall'Autostrada A12. In questa struttura è disponibile un parcheggio gratuito. Tutte climatizzate, le camere del Sant'Andrea sono dotate di biancheria da letto e mobili colorati. A vostra disposizione una TV, un bagno privato e la connessione WiFi gratuita. Il Sant'Andrea Hotel si trova tra la Riviera dei Fiori e il litorale toscano della Versilia. Dalla stazione potrete prendere un treno per le Cinque Terre, mentre in 15 minuti di auto raggiungerete il Porto di La Spezia.

STRUTTURA GESTITA DA SOGGETTO DIVERSO DAL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE (si riprenderà l'argomento nel capitolo relativo al quesito integrativo)

- c) Lo scrivente ha altresì mantenuto il medesimo prezzo medio a posto letto (ed anche i relativi costi) per la determinazione dei bilanci costruiti per la stima per capitalizzazione finanziaria. Infatti, le strutture prese in esame (e a maggior ragione quella oggetto di stima) cercano di far fronte alla particolare congiuntura economica mantenendo prezzi abbordabili da un maggior numero di clienti (poca liquidità della clientela), operando convenzioni per garantire un flusso continuo e un numero di presenze sufficienti ed assorbendo in parte l'aumento del costo dell'energia con la riduzione del margine e dell'utile di esercizio di impresa.

Ricerca dei comparabili

Si rende pertanto necessaria la ricerca di un immobile comparabile con quello oggetto di stima (*Subjet*) dal quale ricavare un reddito con la costruzione di un bilancio ordinario medio (cioè secondo la capacità dell'imprenditore medio).

Come accennato, nel Comune di Sarzana, l'unica struttura comparabile per dimensioni e servizi è l' "Hotel Al Sant'Andrea" (Turismo di qualità S.r.l.) – via Variante Aurelia c.n.34 – P.IVA: 01339570119, categoria Tre stelle, dotato di 54 camere di varie dimensioni con servizi igienici annessi, per una capacità complessiva di circa 120 posti letto - COMPARABILE A.

La ricerca non ha però indicato una certa attività del mercato immobiliare nel presente settore. Non sono pertanto disponibili informazioni su vendite recenti di immobili comparabili.

Questo CTU ha notizia di altra struttura ricettiva posta in vendita nel limitrofo segmento di mercato, con migliore grado di appetibilità per la clientela dovuto alla sua ubicazione fronte mare, in comune di Lerici.

Trattasi del "Hotel Shelley e Delle Palme" (Shelley S.p.A.) – Via Sebastiano Biaggini c.n. 5 - P.IVA: 00814030110, categoria Tre stelle, dotato di 50 camere di varie dimensioni con servizi igienici annessi, per una capacità complessiva di circa 130 posti letto, offerto recentemente in vendita come patrimonio immobiliare per € 5.000.000 - COMPARABILE B.

Con i dovuti accorgimenti correttivi, lo scrivente ritiene di poter considerare anche tale struttura ai fini della presente stima.

Infatti, elemento fondamentale per la conduzione della stima per *Capitalizzazione finanziaria del Flusso di cassa scontato* è la conoscenza del prezzo di acquisto del comparabile.

Il primo accorgimento da adottare è senz'altro quello derivante dalla considerazione che il dato a disposizione si riferisce al prezzo richiesto.

Simulando la contrattazione, si può ragionevolmente giungere al probabile prezzo di vendita di € 4.500.000.- Ulteriore accorgimento adottato è l'applicazione di un *coefficiente di riempimento camere* che non è quello (piuttosto elevato) proprio del comparabile, bensì quello stimato del 50% per adeguarlo alla media (40,5%) ricavata dai dati statistici delle strutture ricettive per l'anno 2022 della medesima categoria del *Subjet* esistenti nel Comune di Sarzana, forniti allo scrivente, in forma aggregata, dalla Regione Liguria, Dipartimento Agricoltura, Turismo, Formazione e Lavoro - Settore Politiche Turistiche – Ufficio Territoriale della Spezia. (cfr. ALLEGATO n.ro 17).

Bilanci estimativi

Come già riferito, la presente stima del valore di mercato è svolta con il metodo della capitalizzazione finanziaria.

Tale metodo si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un definito immobile, attraverso la costruzione della serie dei redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile da valutare, prevedendo un valore di mercato finale.

La determinazione del reddito netto da capitalizzare è quindi svolta con due bilanci estimativi:

- => con il primo bilancio si determina il reddito lordo dell'immobile considerando: nell'attivo il fatturato annuo delle prestazioni alberghiere tipiche e nel passivo i costi della gestione alberghiera e il profitto normale;
- => con il secondo bilancio si determina il reddito netto dell'immobile considerando: nell'attivo il reddito lordo annuo calcolato con il primo bilancio e nel passivo il costo di esercizio dell'immobile.

I bilanci estimativi sono bilanci preventivi, medi e ordinari intesi a determinare il reddito da capitalizzare al fine della ricerca del più probabile valore di mercato.

Per quanto sopra riferito, lo scrivente ha eseguito il *bilancio della gestione alberghiera* e di conseguenza ha determinato il reddito lordo e l'incidenza delle spese sull'attivo del bilancio,

- a) utilizzando nel primo caso i dati desunti dal bilancio pubblico dell' "I [REDACTED] (S.p.A.)" – ALLEGATO n.ro 18, parametrati al *Subjet* in funzione dei posti letto complessivi;
- b) utilizzando nel secondo caso i dati desunti dal bilancio pubblico dell' "I [REDACTED] (S.p.A.)" – ALLEGATO n.ro 19, parametrati al *Subjet* sempre in funzione dei posti letto complessivi.

Così operando, questo CTU ha potuto determinare il reddito lordo del *Subjet* e l'incidenza delle spese sull'attivo del bilancio, eseguendo la media dei dati come sopra ottenuti e procedere quindi alla formazione del *bilancio immobiliare del Subjet*.

Ricerca del saggio di capitalizzazione

Così come previsto dagli Standard Internazionali di Valutazione, è stato utilizzato, quale tasso alla base della capitalizzazione finanziaria (*flusso di cassa scontato*), il saggio di rendimento interno del flusso di cassa (del comparabile B) che prevede un costo iniziale pari al prezzo di mercato noto, la serie dei ricavi e dei costi annuali indicizzati ai rispettivi saggi e un ricavo finale pari al prezzo di rivendita rivalutato.

Il saggio di capitalizzazione riferito al COMPARABILE B estratto come saggio di rendimento interno è risultato pari a 3,2845%.-

Durata del flusso di cassa

Nell'analisi finanziaria, la durata del flusso di cassa è tipicamente influenzata dal comportamento del mercato, che è caratteristico della categoria di immobili e del loro segmento.

I contratti di locazione di immobili adibiti ad attività alberghiera hanno una durata non inferiore a nove anni e sono rinnovabili per un eguale periodo di tempo. Il canone può essere rinegoziato solo al termine della seconda scadenza contrattuale. Gli *standard* internazionali (*IVS GN9 5.1*) indicano, per l'analisi degli investimenti immobiliari, una durata che varia da cinque a dieci anni.

Pertanto, il periodo di disponibilità è fissato in nove anni (che coincide – tra l'altro – con la durata del contratto di locazione di azienda in essere).

Seguono i calcoli basati su quanto sopra enunciato, ai fini di dimostrare la valutazione finale.

Determinazione del Bilancio ordinario della *gestione alberghiera* del *Subjet* (attraverso il bilancio pubblico del comparabile A – [REDACTED])

SUBJECT	
Ubicazione:	Comune di Sarzana
Indirizzo:	via Cisa III traversa
superficie commerciale	2438
piani	3
camere	70
servizi	annessi alle camere
posti letto	140
numero di giorni di attività annui	330
coefficiente di riempimento camere	41%
costo medio posto letto	€ 60,00
utile di esercizio d'impresa normale	20%

L'albergo è di categoria Tre stelle, con 70 camere standard e 140 posti letto.

Si considera il coefficiente di riempimento camere medio registrato per il Comune di Sarzana per le strutture

Tre stelle, indicato nei dati statistici della Regione Liguria, Dipartimento Agricoltura, Turismo, Formazione e Lavoro - Settore Politiche Turistiche – Ufficio Territoriale della Spezia, adeguato alla tendenza in crescita come riferito a pagina 19. (cfr. ALLEGATO n.ro 17).

Il fatturato ottenuto quale prodotto del ricavo medio a posto letto (€ 60) per il numero presunto dei pernottamenti annuali (140x330x0,41x60€), risulta pari a € 1.136.520,00/anno.

Il passivo del bilancio della gestione alberghiera è riportato secondo le voci di spesa convenzionali.

L'utile di esercizio normale per l'impresa alberghiera è fissato - per prassi - pari al 20% (π) dei costi totali (ammortamento, manutenzione, assicurazione, spese per acquisti, oneri fiscali, salari, interessi) e del reddito lordo, come suggerito nel particolare segmento di mercato.

Il canone lordo *RL* della locazione immobiliare è ottenuto sottraendo al fatturato *F* i costi totali *CT* e il profitto normale della gestione alberghiera, calcolato sulla somma dei costi e del canone incognito come segue:

Il reddito lordo annuale dell'immobile da valutare si ricava con la formula:

$$RL = \frac{F - CT \cdot (1 + \pi)}{1 + \pi}$$

Inserendo nella formula i dati della tabella che segue, il reddito lordo annuale *RL* risulta pari a € 96.663,00.-

Ai fini dei calcoli successivi si determina il rapporto c_1 tra il costo e il reddito lordo della gestione alberghiera pari a:

$$c_1 = \frac{CT}{P} \quad 74,828\% \text{ che rappresenta l'incidenza delle spese sull'attivo del bilancio.}$$

BILANCIO ESTIMATIVO DELLA GESTIONE ALBERGHIERA (con bilancio SANT'ANDREA parametrato per posti letto)

attivo (€)		passivo (€)		totale	% passivo
incassi (*) (F)	€ 1.136.520,00	materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	€ 7.870,00		0,93%
		per servizi	€ 470.540,00		55,33%
(*) medi ordinari		godimento beni di terzi	€ 117.998,00		13,87%
		ammortamenti	€ 7.435,00		0,87%
		altri accantonamenti	€ 39.104,00		4,60%
				€ 642.947,00	
		assicurazioni		€ 3.000,00	0,35%
		retribuzioni	€ 126.490,00		14,87%
		contributi	€ 21.323,00		2,51%
		emolumenti (TFR e altri costi)	€ 8.598,00		1,01%
				€ 156.411,00	
		oneri diversi di gestione (energia elettrica; gas metano) (acqua - telefono)	€ 32.144,00		3,78%
				€ 32.144,00	
		altri oneri finanziari		€ 1.343,00	0,16%
		altro		€ 13.383,00	1,57%
		imposte		€ 1.209,00	0,14%
				€ 156.411,00	
		COSTO (CT)		€ 850.437,00	100,00%
		NETTO		€ 286.083,00	
	€ 1.136.520,00	LORDO		€ 1.136.520,00	

Determinazione del Bilancio ordinario della gestione alberghiera del Subjet
(attraverso il bilancio pubblico del comparabile B – H [REDACTED])

	SUBJECT
Ubicazione:	Comune di Sarzana
Indirizzo:	via Cisa III traversa
piani	3
camere	70
servizi	annessi alle camere
posti letto	140
numero di giorni di attività annui	330
coefficiente di riempimento camere	50%
costo medio posto letto	€ 60,00
utile di esercizio d'impresa normale	20%

L'albergo è di categoria Tre stelle, con 70 camere standard e 140 posti letto.

Si considera un coefficiente di riempimento camere medio del 50% per tener conto della maggiore appetibilità panoramica/migliore location del comparabile rispetto al *Subjet*.

Il fatturato ottenuto quale prodotto del ricavo medio a posto letto (€ 60) per il numero presunto dei pernottamenti annuali (140x330x0,50x60€), risulta pari a € 1.386.000,00/anno.

Medesime considerazioni per il passivo di bilancio.

BILANCIO ESTIMATIVO DELLA GESTIONE ALBERGHIERA (con bilancio SHELLEY parametrato per posti letto)

attivo (€)		passivo (€)		totale	% passivo
incassi (*) (F)	€ 1.386.000,00	materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		€ 51.056,00	5,19%
		godimento beni di terzi		€ 34.835,00	3,54%
(*) medi ordinari		Salari e stipendi	€ 254.273,00		25,85%
		Oneri sociali	€ 60.848,00		6,18%
		Trattamento di fine rapporto	€ 18.132,00		1,84%
		Altri costi	€ 1.185,00		0,12%
				€ 334.438,00	
		Servizi e utenze		€ 253.654,00	25,78%
		Ammortamenti	€ 140.814,00		14,31%
		Oneri diversi di gestione	€ 108.232,00		11,00%
				€ 249.046,00	
		proventi	€ 31.726,00		3,22%
		Interessi netti	€ 27.019,00		2,75%
		imposte	€ 2.043,00		0,21%
				€ 60.788,00	
		COSTO (CT)		€ 983.817,00	100,00%
		NETTO		€ 402.183,00	
	€ 1.386.000,00	LORDO		€ 1.386.000,00	

Inserendo nella formula $RL = \frac{F - CT \cdot (1+\pi)}{1+\pi}$ i dati della tabella che precede, il reddito lordo annuale RL risulta pari a € 171.183,00 ,
così come il rapporto c_1 che rappresenta l'incidenza delle spese sull'attivo del bilancio è pari a 70,982%.

Mediando i risultati come sopra ottenuti con i bilanci dei due comparabili, si perviene al reddito lordo del *Subjet*,

pari a **RL = € 133.923,00**

e all'incidenza media dei costi sull'attivo di bilancio $c_1 = 72,905\%$

La scelta di utilizzare per la stima il RL ottenuto dalla media come sopra è giustificata anche dalla circostanza che il *Subjet* (di categoria 3 stelle "up") si pone a metà tra il comparabile A (di categoria 3 stelle "down") ed il comparabile B (di categoria tre stelle "up" e con miglior location).-

Ricerca del tasso di capitalizzazione

Lo scrivente procede di seguito a determinare i bilanci della *gestione alberghiera* e della *gestione immobiliare* del comparabile B (del quale si conosce il prezzo di vendita), in via sintetica applicando le incidenze percentuali come sopra desunte:

=) fatturato F (130x330x0,50x60€) = € 1.287.000,00

=) costo gestione alberghiera (CT) = € 1.287.000,00 x 70,982% = € 913.544,36

=) reddito lordo comparabile B (RL) = $RL = \frac{F - CT \cdot (1+\pi)}{1+\pi}$ € 158.955,64/anno

=) costi dell'esercizio immobiliare = € 158.955,64 x 34% = € 54.044,92/anno

A seguire, questo CTU ha eseguito il flusso di cassa dell'immobile comparabile B ponendo la durata pari a 9 anni ($n=9$), il saggio annuo di indicizzazione del reddito (influenzato dall'andamento dell'inflazione) pari al 1% ($g=0,01$), il saggio annuo di indicizzazione dei costi (in base all'andamento degli stessi nella zona) pari al 2% ($h=0,02$) e il saggio annuo di rivalutazione pari all'1% ($d=0,01$).-

durata del periodo previsto di disponibilità del <i>Subject</i> fino alla rivendita (anni)		n = 9
saggio di svalutazione/rivalutazione annuo dell'immobile	i>d	d = 1,00%
saggio di variazione annuo del reddito	i>g	g = 1,00%
saggio di variazione annuo del costo di esercizio	i>h	h = 2,00%

FLUSSO DI CASSA comparabile B

anno	ricavo	costo	reddito netto
0	€ -	€ 4.500.000,00	-€ 4.500.000,00
1	€ 158.955,64	€ 54.044,92	€ 104.910,72
2	€ 160.545,20	€ 55.125,82	€ 105.419,38
3	€ 162.150,65	€ 56.228,33	€ 105.922,32
4	€ 163.772,16	€ 57.352,90	€ 106.419,26
5	€ 165.409,88	€ 58.499,96	€ 106.909,92
6	€ 167.063,98	€ 59.669,96	€ 107.394,02
7	€ 168.734,62	€ 60.863,36	€ 107.871,26
8	€ 170.421,96	€ 62.080,62	€ 108.341,34
9	€ 5.093.709,91	€ 63.322,24	€ 5.030.387,68

Il saggio di redditività interno del comprabile **B** risulta pari al **3,2845%** e si assumerà quale tasso per la capitalizzazione finanziaria/attualizzazione dei redditi del *Subjet*.

Determinazione del Bilancio *immobiliare* del *Subjet*

Stabilito il reddito lordo RL in € **133.923,00** (così come costruito nelle pagine che precedono), si ha:

BILANCIO IMMOBILIARE DEL SUBJECT

attivo (€)		passivo (€)		totale	% passivo
affitto annuo	€ 133.923,00	quota ammortamento	€ 6.696,15		5,00%
		quota manutenzione	€ 6.696,15		5,00%
		quota assicurazione	€ 2.678,46		2,00%
		spese per servizi	€ 9.374,61		7,00%
		spese amministrazione	€ 5.356,92		4,00%
		spese per imposte	€ 10.713,84		8,00%
		detrazione per sfitto			
		e inesigibilità	€ 4.017,69		3,00%
		COSTO		€ 45.533,82	34,00%
		NETTO		€ 88.389,18	
	€ 133.923,00	LORDO		€ 133.923,00	

Incidenza tra i costi di esercizio ed il reddito lordo dell'immobile (C2) $c_2 = \frac{C}{RL} = 34,00\% \quad € 45.533,82$

Capitalizzazione Finanziaria – Calcolo Valore di mercato del *Subjet*

Il metodo della capitalizzazione finanziaria (*yield capitalization*) applica il calcolo finanziario per trasformare la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel suo valore attuale attraverso il saggio di capitalizzazione.

La formula risolutiva del metodo considera il reddito netto variabile progressivamente, il valore di rivendita e la durata del periodo di disponibilità nel modo seguente:

$$V = \frac{R \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+i}\right)^n}{i-g} - C \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+h}{1+i}\right)^n}{i-h}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i}\right)^n}$$

Dove:

- V = valore di mercato dell'immobile da stimare (*euro*);
- RL = reddito lordo del primo anno dell'immobile da valutare (*euro/anno*);
- C = costo di esercizio del primo anno dell'immobile da valutare (*euro/anno*);
- n = durata del periodo previsto di disponibilità dell'immobile fino alla rivendita (*anni*);
- d = saggio di svalutazione/rivalutazione annuo dell'immobile (con $i > d$);
- g = saggio di variazione annuo del reddito (con $i > g$);
- h = saggio di variazione annuo del costo di esercizio (con $i > h$);
- i = saggio di capitalizzazione finanziaria/tasso di attualizzazione determinato come sopra.

durata del periodo previsto di disponibilità del <i>Subject</i> fino alla rivendita (anni)		$n = 9$
saggio di svalutazione/rivalutazione annuo dell'immobile	$i > d$	$d = 1,00\%$
saggio di variazione annuo del reddito	$i > g$	$g = 1,00\%$
saggio di variazione annuo del costo di esercizio	$i > h$	$h = 2,00\%$

reddito lordo del <i>Subject</i>	€	133.923,04
costo o passivo del bilancio immobiliare del <i>Subject</i>	€	45.533,82

Applicando la formula sopra richiamata, si ottiene

il più probabile valore di mercato del *Subjet* (immobile) pari a € 3.791.331,27
al quale si devono detrarre i prevedibili interventi impiantistici e sommare il valore delle aree pertinenziali stabilite da convenzione adeguato con l'applicazione degli indici ISTAT.

deduzioni per prevedibili interventi impiantistici

(come quantificati in % nella stima in base al c.c.)	€	137.312,73
residuo	€	3.654.018,54

<i>aree pertinenziali</i>	(da convenzione + ISTAT)	ISTAT	
giardino retro	€	40.437,00	1,30 € 52.568,10
corte anteriore pavimentata	€	47.399,00	1,30 € 61.618,70
corte laterale	€	26.060,40	1,30 € 33.878,52
			€ 3.802.083,86

Il valore arrotondato del <i>Subject</i> risulta essere pari a:	€	3.800.000,00
---	---	---------------------

- oOo -

B.- Secondo procedimento (COST APPROACH)

Il *Cost Approach* è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

E' detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato.

NOTA PER L'AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA 11/08/2017

Ai fini dell'aggiornamento richiesto, i costi assunti nel procedimento che segue sono stati adeguati all'attualità mediante l'applicazione degli indici del costo di costruzione dell'edilizia residenziale diffusi da ISTAT.- Sono stati adeguati anche gli indici di deprezzamento per vetustà.

E' stato considerato, altresì, il quasi totale rinnovamento degli impianti più significativi operato durante il periodo trascorso, così come autorizzato dagli organi della procedura.-

IL COSTO DI RICOSTRUZIONE

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente, già prodotta nel passato, rappresenta la somma delle spese che, alla data della stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'opera uguale o equivalente attraverso il processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Il suddetto costo si distingue in:

- *costo di ricostruzione (reproduction cost)* propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (*perfetto sostituto*) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione;
- *costo di rimpiazzo (replacement cost)*, ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

a) Costi tecnici di costruzione:

diretti:

- Costo di costruzione opere edilizie edificio
- Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte

indiretti:

- Oneri di urbanizzazione
- Oneri professionali
- Costi allacciamento servizi
- Spese generali
- Spese commercializzazione

- b) Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti
- c) Utile del promotore sul proprio capitale di rischio.

Lo scrivente ha determinato il costo tecnico di costruzione con procedimento empirico, per comparazione in presenza di dati di confronto di tipologie edilizie simili a quella in valutazione. In particolare, si è considerato il costo medio a camera desunto dalla raccolta PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE 2014 edito dalla Tipografia del Genio Civile DEI, ricondotto alle caratteristiche del *Subjet* ed assunto in € 58.000/camera.

In particolare, nel ricondurre i costi alle caratteristiche del *Subjet*, lo scrivente ha considerato che l'edificio preso a comparazione è composto anche da una porzione interrata destinata a scantinato e che le facciate sono state rivestite in pietra. Livello di piano e finiture che il *Subjet* non possiede.

Inoltre, nel costo a camera sopra indicato è stato escluso l'importo per opere esterne, avendo considerato nel quadro finale le somme come da convenzione (opportunamente aggiornate in funzione degli indici ISTAT). Nello schema che segue, le voci come sopra adeguate o escluse sono i progressivi 1, 2, 8, 14.-



Sistema Qualità Aziendale
certificato ISO 9001:2008

D8 Complesso alberghiero

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

CORPO 3 STELLE

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Movimenti di terra	41.380,80	0,53%
2 Opere in c.a.	1.073.328,00	13,62%
3 Sottofondi	56.448,00	0,72%
4 Murature e tamponamenti	142.510,00	1,81%
5 Coperture	216.426,00	2,75%
6 Intonaci interni ed esterni	20.016,00	0,25%
7 Isolamenti e impermeabilizzazioni	80.813,00	1,03%
8 Rivestimento in pietra facciate	614.755,50	7,80%
9 Opere in acciaio e cristallo	417.409,00	5,30%
10 Opere in ferro	44.605,00	0,57%
11 Opere varie	14.169,00	0,18%
12 Lucernari e copertura portico	256.307,00	3,25%
13 Finiture interne	1.438.364,00	18,25%
14 Opere esterne (assunti importi da convenzione)		0,00%
15 Impianti	3.136.260,00	39,80%
16 Assistenza agli impianti	327.523,00	4,16%
Costo Totale	7.880.314,30	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

7.880.314,30
136

57.943,00 Euro

Costo camera

IL DEPREZZAMENTO

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali.

a) *Obsolescenza fisica*

Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dall'età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso.

Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione.

Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

b) *Obsolescenza funzionale*

E' la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili, quali ad esempio modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori o modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti ed alle soluzioni tecniche.

c) *Obsolescenza economica*

L'obsolescenza economica valuta il livello di domanda per il tipo di immobile in esame o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo. Tale parametro deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare al momento della stima.

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO

L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento.

Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica.

L'ammortamento ha, in genere, tre finalità:

- la distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene;
- la ricostituzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione;
- la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

La funzione valore-tempo

Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un manufatto edile decresca ogni anno secondo una funzione matematica, assimilata ad una retta decrescente.

Lo scrivente ha ritenuto adottare la formula proposta per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, dall'Unione Europea degli Esperti Contabili Economici et Finanziari (U.E.E.C.).

La formula calcola il deprezzamento percentuale D%, in modo che all'inizio per t=0 il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per t=n il deprezzamento percentuale è del 100%.

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$

E' comunque risultato equivalente il deprezzamento determinato secondo le tabelle proposte da Orefice M.

Nel caso di specie, lo scrivente ha suddiviso le varie componenti edilizie per macrocategorie (strutture-finiture-impianti), procedendo ad un'ulteriore differenziazione relativa all'impiantistica.

Infatti, come già riferito, una buona parte di impianti (distribuzione ACS, riscaldamento, condizionamento) è stata recentemente ricostruita ed è quindi da considerarsi al nuovo (in media 5 anni), mentre un'altra parte risale all'epoca di costruzione (circa 17 anni fa).

LA STIMA DEL TERRENO EDIFICATO

Nel procedimento a costo di ricostruzione deprezzato, per terreno edificato si intende il suolo occupato dal sovrastante edificio.

Nel caso specifico lo scrivente ha adottato il **valore indicato nella convenzione edilizia 30 dicembre 2008 (ALLEGATO n.ro 6)** per l'area edificabile oggetto di variante, così come quantificata/stimata dall'Ufficio Tecnico Comunale, pari a € 444/mq.

Lo scrivente ha ritenuto, altresì, aggiornare tale valore al momento della presente stima, mediante l'applicazione dei coefficienti pubblicati da ISTAT (indici del costo di costruzione dei fabbricati), pervenendo ad un prezzo unitario di € 577,20/mq.-

SVILUPPO VALUTAZIONE:

ASSUNZIONI

<i>accessori</i>	<i>S lorda mq</i>	<i>altezze m</i>	<i>volumi mc</i>	<i>S conv. mq</i>
Centrale Termica.	12,47			3,74
spogliatoi esterni	7,00			4,90
corte retro a giardini	449,3			
corte anteriore pavimentata	430,9			
corte laterale	289,6			
<i>albergo e spazi personale</i>				
piano terra	665,58	3,30	2.196	665,58
piano primo	641,27	3,05	1.956	641,27
piano secondo	641,27	3,05	1.956	641,27
sottotetto (compr. intercapedini)	641,27	2,20	1.411	480,95
sommano			7.519	2.437,71

<i>previsioni progetto originario</i>			<i>prima convenzione oneri c.c.</i>	
	<i>mq</i>			
residenziale	2400		€ 203.144	€ 88.609
(*) alberghiero	2000	(63 camere)	€ 244.558	€ 64.876
(*) ristorante	370			
(*) direzionale	760			
piscina	2210			
		(*) commerciale	€ 382.734	€ 101.531
		prezzo area sedime (convenzione dic2008)	444 €/mq	(agg. 577,20)
		prezzo area a verde albergo (convenzione dic2008)	90 €/mq	(agg. 117,00)

CALCOLO DEL COSTO DI PRODUZIONE AL NUOVO (Cp)

costo dell'area (Ca) per aggiorn. con coeff. ISTAT costo costruz.		€	384.172,78	(da convenzione+ISTAT)
adeg. ISTAT				
costo costruz. complesso alberghiero (prezzario DEI tipologie edilizie 2014)	€ 65.000	(a camera)		
adeguato per minore complessità costruttiva	€ 58.000	(a camera)	1,22	€ 4.953.200,00
sistemazioni esterne			1,30	€ 23.400,00 (da convenzione 2009)
oneri di allacciamento			1,30	€ 19.500,00 (da convenzione 2009)
costo tecnico di costruzione (Ctc)		€	4.996.100,00	
oneri professionali 8% Ctc		€	399.688,00	
oneri urbanizzazione		€	244.558,47	(da convenzione)
contributo costruzione		€	64.876,04	(da convenzione)
oneri sottotetto		€	52.250,40	(da convenzione)
contributo costr. sottotetto		€	13.863,60	(da convenzione)
costi diretti e indiretti di costruzione (Cc)		€	5.771.336,50	
oneri finanziari (Of) - su 60% di Cc+Ca a 18 mesi		€	116.947,78	$60\%Cc+Ca \times [(1+r)^n - 1]$
utile del promotore 15% (Cc+Ca+Of)		€	940.868,56	
costo totale di produzione al nuovo (Cp)		€	6.712.205,06	

CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO PER DETERIORAMENTO FISICO

deprezzamento in % sul costo totale di produzione a nuovo: formula U.E.E.C. per deterioramento fisico $\delta = \left\{ \left[\frac{(A-100+20)^2}{140} \right] - 2,85 \right\}$

(*) incidenza tratta da prezzario DEI tipologie edilizie 2014

scomposizione categorie componenti edilizie	vita utile (n)	incidenza (y)*	ulteriore parzializz	età apparente (t)	A = t/n (%)	δ (%)	deprezzam
strutture	100	21%		17	17%	6,92	€ 97.522
finiture	30	40%		17	57%	39,12	€ 1.050.437
impianti	25	39%	35%	5	20%	8,57	€ 1.571
			4%	17	68%	52,45	€ 137.313
deprezzamento per deterior. fisico						δ	€ 1.286.842

STIMA DEL DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA FUNZIONALE ED ECONOMICA

Gli elementi che lo scrivente ha considerato quale obsolescenza funzionale ed economica sono connessi al mutato orientamento di una buona quota di clientela potenziale, oggi più indirizzata ai B&B e/o Affittacamere - Casa vacanze.

E' stata considerata altresì l'ampiezza della struttura (medio grande), in contrapposizione alle dimensioni piuttosto contenute delle camere (mq 14), che non consentono l'acquisizione della categoria superiore (4stelle). Si stima un deprezzamento pari al 22% del Cp

CALCOLO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

costo totale di produzione al nuovo (Cp)	€	6.712.205,06
deprezzamento per deterior. fisico δ	€	1.286.842,48
deprezzamento per obsolescenza funzionale ed economica (dimensione medio-grande della struttura; minima superf.camere; concorrenza B&B) = 22% Cp	€	1.476.685,11
costo ricostruzione deprezzato (2)	€	3.948.677,47

al quale bisogna sommare il valore delle aree pertinentziali ricavabili dalla convenzione

aree pertinentziali (da convenzione)		ISTAT	
giardino retro	€ 40.437,00	1,30	€ 52.568,10
corte anteriore pavimentata	€ 47.399,00	1,30	€ 61.618,70
corte laterale	€ 26.060,40	1,30	€ 33.878,52
Valore a costo di ricostruzione deprezzato e valore dell'area	€		4.096.742,79
		da arrotondarsi a	€ 4.090.000,00

-oOo-

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO:

Le due stime analitiche, fin qui sviluppate applicando due diversi metodi indiretti, hanno condotto alla determinazione di valori pressoché coincidenti.

Si può pertanto adottare, in via prudenziale, quello più basso, determinato in base al flusso di cassa scontato in

Valore Albergo tre stelle – 70 camere standard (se libero da locazione) ... = **€ 3.800.000,00**

NOTA PER L'AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA 11/08/2017

CONFERMA DELLA CONGRUITA' DEL VALORE ESPOSTO

Al momento della stima del 2017 non erano disponibili negoziazioni relative ad immobili con destinazione alberghiera posti nelle vicinanze o nella medesima provincia del *Subjet* da cui estrarre il prezzo di vendita. Oggi lo scrivente dispone delle informazioni ricavabili dalla vendita dell'Hotel Byron posto sul lungomare di Lerici e già oggetto di CTU nella causa r.g.1725/2015.

Pur non essendo l'immobile direttamente comparabile con il *Subjet*, i dati del bene compravenduto, forniscono importanti elementi di verifica.

Al momento della vendita (atto a rogito Not. Rocco Paolo Infantino rep.44082 racc.20923 del 18/01/2019, trascritto a Sarzana ai nn.237 r.g. e 188 r.p. in data 23/01/2019) l'albergo era classificato nella categoria tre stelle con a disposizione trenta camere (per corrispondenti n.71 posti letto), tutte con bagno, aria condizionata, tv sat e terrestre, telefono, wi-fi, frigobar, casseforti, cucina, sala ristorante con superficie utile a circa n° 50 posti (per i soli ospiti dell'hotel).

Sviluppa una superficie lorda di circa mq. 2.377,00 comprensiva di terrazze e aree scoperte, su quattro piani sfalsati e addossati alla collina; le terrazze sono calpestabili, in parte coperte con tettoie o tende. L'immobile è stato oggetto di un intervento di manutenzione nell'anno 2007, importante soprattutto per il piano primo, con cinque camere completamente ristrutturata (pavimentazione in parquet, porte d'accesso nuove ed automatizzate, infissi in alluminio ecc....), ricollocazione del locale cucina con ridimensionamento della sala pranzo, nuove vie di fuga, intervento radicale e funzionale. Al momento della vendita, i piani soprastanti (secondo e terzo) ai quali erano ubicate la maggior parte delle camere, rispettivamente n.13 e n.12, risultavano ancora, impianti a parte, nello stato di "manutenzione" del 1990 circa, necessitando per la quasi totalità (solo in quattro risultano sostituiti gli infissi) di un importante intervento di modernizzazione.

Il prezzo dichiarato in atto è di € 2.621.000,00, nella condizione in cui si trovava l'immobile.

Il CTU aveva già individuato in € 639.500,00 il costo delle opere necessarie per la ristrutturazione, in modo da rendere l'immobile nelle condizioni di ordinarietà, su cui si basa la metodologia estimativa. Pertanto, il prezzo corretto, in condizioni di ordinarietà, diviene € 3.260.500,00. Se parametrato ai 71 posti letto indicati dall'allora CTU, il dato diviene € 45.922/cad.

Il valore di stima dell'immobile oggetto della presente procedura (se libero da locazione), indicato dallo scrivente alla pagina che precede in € 3.800.000,00, sottende il parametro di € 27.143 per posto letto (n.140). Se si considera:

- che nel prezzo di vendita dell'Hotel Byron erano compresi cucina, sala ristorante e ben n.14 camere tutte dotate di ampia terrazza panoramica;
- che l'Hotel Byron gode di una posizione unica, a pochi passi dal sottostante stabilimento balneare "Lido" si comprende la divergenza percentuale tra i prezzi/valore a posto letto, pari a circa il 59% a favore dell'Hotel Byron.-

In ogni caso, il prezzo corrisposto per l'acquisto dell'immobile che ospita l'Hotel Byron giustifica ampiamente il più probabile valore di mercato indicato dallo scrivente per l'immobile oggetto di procedura.-

CALCOLO DELLA RIDUZIONE AL VALORE PER LOCAZIONE CON SCADENZA 30/09/2025:

Il valore come sopra determinato si riferisce alla potenzialità dell'immobile LIBERO.

Come riferito al capitolo 3, però, l'immobile pignorato è locato, con contratto in scadenza al **30 settembre 2025**.

A prescindere dalle alee che verranno riassunte nel capitolo che segue ed approfondite nella parte in risposta al quesito integrativo, emergono divergenze tra il canone di locazione contrattuale e il reddito lordo costruito con i bilanci che precedono e che rappresenta la potenzialità della struttura in condizioni ordinarie e con grado di buona manutenzione. Si consideri, inoltre, che detto canone contrattuale comprende una quota non precisata relativa alle attrezzature (trattasi infatti di locazione di azienda composta da immobile + attrezzature).

Ai soli fini della determinazione del valore dell'immobile, lo scrivente ha individuato la probabile quota di competenza dell'immobile detraendo quella stimata per le attrezzature elencate sub."C" nel contratto di locazione (cfr. **ALLEGATO n.ro 3**).

Da tale importo (lordo) sono stati detratti i costi di esercizio propri dell'immobile, così come stabiliti nelle pagine che precedono, con un'incidenza del 34%.

Così come risulta dallo schema che segue, emerge una minore redditività annuale netta, rispetto alla potenzialità, pari a € 32.421,18.-

Reddito lordo contrattuale comprese le attrezzature		€ 96.000,00
Valore stimato delle attrezzature (a nuovo)	€ 280.000,00	
Coefficiente deprezzamento per vetustà attrezzature	50%	
Quota parte del reddito contrattuale che si ipotizza di attribuire alle attrezzature con redditività stimata all' 8%		€ 11.200,00
REDDITO LORDO CONTRATTUALE ATTRIBUIBILE ALL'IMMOBILE		€ 84.800,00
a dedurre incidenza costi di esercizio immobile	34%	€ 28.832,00
REDDITO NETTO CONTRATTUALE ATTRIBUIBILE ALL'IMMOBILE		€ 55.968,00

REDDITO NETTO GESTIONE IMMOBILIARE	€ 88.389,18
REDDITO NETTO CONTRATTUALE	€ 55.968,00
(p) PERDITA ANNUALE RISPETTO ALLA POTENZIALITA'	€ 32.421,18

Il contratto in essere, impone il canone pattuito fino al 30 settembre 2025, e cioè ancora per un anno e quattro mesi (1° ottobre 2024 + 30 settembre 2025).

Ai fini estimativi, lo scrivente ha pertanto considerato l'accumulazione iniziale delle perdite come sopra determinate, approssimando per eccesso il periodo a due 2 anni, attraverso la formula della matematica finanziaria:

$$\Sigma P = p \times \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

dove:

ΣP = Accumulazione iniziale delle perdite dell'intero periodo

p = perdita annuale

q = $1 + r$

r = saggio di capitalizzazione, assunto pari al rendimento (non deflazionato) dei BTP a cinque anni emessi da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze (ultima asta 30/08/2023 e mediato con le aste di aprile-maggio-giugno-luglio), media pari a 3,78%

n = numero delle annualità considerate (2)

Sostituendo i dati nella formula, si ottiene l'accumulazione iniziale (al momento della stima) delle perdite rispetto alla redditività potenziale, pari a € 32.421,18, da arrotondarsi a € 32.500.-

Tale importo è quello da portare in detrazione al valore stimato per l'immobile libero.-

Valore Albergo tre stelle

– 70 camere standard (con vincolo di locazione fino al 30/9/2025)

€ 3.800.000,00 - € 32.500,00 = € 3.767.500,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
- Spese tecniche, diritti, sanzioni, costi di adeguamento di cui al capitolo 8	44.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO A:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.767.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.767.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si precisa che le superfici prese in considerazione dallo scrivente sono quelle commerciali, che sono comprensive delle murature perimetrali e delle pareti interne (per uno spessore massimo di cm 50), nonché degli accessori ragguagliati a vano utile mediante l'applicazione di opportuni coefficienti.

I suddetti criteri di misurazione sono conformi al D.P.R. 138/98 (criteri di misurazione catastali) ed alla norma UNI 10750.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto della SPEZIA, Agenzia delle Entrate della SPEZIA, Ufficio di pubblicità immobiliare della SPEZIA e SARZANA, ufficio tecnico ed archivio edilizio del COMUNE di SARZANA, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DEL TERRITORIO; CONSULENTE IMMOBILIARE, sito "Immobiliare.it" ed inoltre: PROFESSIONISTI OPERANTI NEL SETTORE.

Bibliografia:

MARCO SIMONOTTI – *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore, (maggio 2006) ed.2011

IVSC – *International Valuation Standards*, Edizione 2013

MARTIN HOESLI, GIACOMO MORRI- *INVESTIMENTO IMMOBILIARE*

Mercato, valutazione, rischio e portafogli, Hoepli 2010

CARLO FORTE – *Elementi di stima urbano*, Etas Libri 1976

GIACOMO MORRI, PAOLO BENEDETTO – *Valutazione Immobiliare metodologia e casi*, Egea 2023
COLLEGIO INGEGNERI E ARCHITETTI DI MILANO – *Prezzi Tipologie Edilizie*, DEI 2014
REGIONE LIGURIA - DIPARTIMENTO AGRICOLTURA, TURISMO, FORMAZIONE E LAVORO -
SETTORE POLITICHE TURISTICHE – UFFICIO TERRITORIALE DELLA SPEZIA – *dati statistici*.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

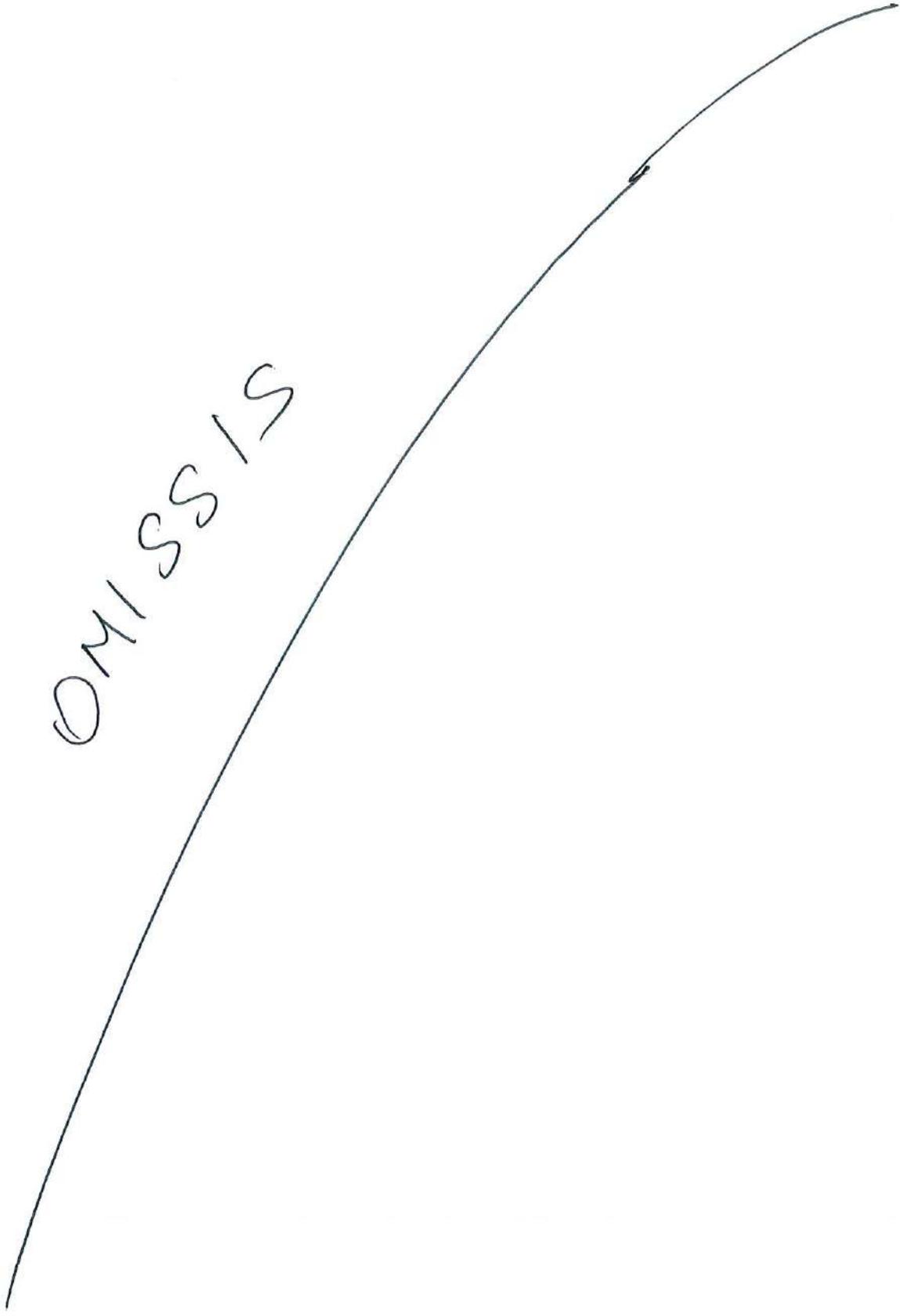
ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Albergo tre stelle (70 camere)	2.437,71	//	3.767.500,00	3.767.500,00
				3.767.500,00 €	3.767.500,00 €

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 44.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.723.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Nella determinazione del valore di vendita giudiziaria, lo scrivente ha tenuto conto delle alee che possono incidere sull'appetibilità dell'immobile, derivanti da molteplici fattori di seguito riassunti e dei quali si è trattato nel corso della perizia.

- => Assenza di garanzia per vizi.
 - => Immediatezza della vendita giudiziaria.
 - => Eventuale coinvolgimento (quale soggetto attuatore in solido con *** DATO OSCURATO *** nel frattempo fallita) da parte dell'Amministrazione Comunale nel contenzioso per il mancato completamento delle opere di urbanizzazione, così come descritto al capitolo 5, per un minimo di € 164.995,02.
 - => Indisponibilità delle aree poste a contorno delle corti graffate alla particella 939 in fregio e sul retro dell'albergo (di proprietà di terzi).
 - => Obbligo stabilito dalla convenzione edilizia per il soggetto attuatore (e suoi aventi causa) di sostenere le spese di manutenzione delle aree con vincolo di uso pubblico.
 - => Limitazioni d'uso e commistioni di cui al punto 5.2.2.
 - => Manutenzioni straordinarie agli impianti impreviste.
 - => **Eventuali contenziosi con il conduttore esercente l'attività alberghiera.**
- Si stima complessivamente una riduzione del valore del 12% circa € 447.500,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
- **Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova** € 3.276.000,00



OMISSIS

OMISSIS

La Spezia, 12 giugno 2024

il tecnico incaricato
geom. Paolo Franconetti

Firmato digitalmente da

**PAOLO
FRANCONETTI**

CN = FRANCONETTI
PAOLO
O = Collegio dei Geometri
di La Spezia
T = Geometra
SerialNumber =
TINIT-FRNPLA67L11E463S
C = IT