



# TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 42/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

F.I.L.S.E. Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico S.p.a.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**FRANCESCO TURTURRO**

CF: TRTFNC75C25E463K

con studio in BOLANO (SP) VIA EUROPA 5, LOC. TÀ CEPARANA

telefono: 0187914551

fax: 01871852506

email: geomturturro@live.com

PEC: francesco.turturro@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2019

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **albergo** a BORGHETTO DI VARA Via Ronchetto 13, della superficie commerciale di **738,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Struttura ricettiva composta **da n. 3 fabbricati oltre a corte esterna di mq. 2900 circa.**

**Il fabbricato n. 1** composto da piano interrato, terra e primo con servizi e sale comuni, ristorante, pizzeria, due camere doppi e due triple (SEL mq. 168 oltre mq. 65 di portico)

**Il fabbricato n. 2 e 3** composti da un unico piano con 6 camere cadauno di cui 2 cadauno per portatori di handicap (SEL mq. 129 oltre mq. 27 di portico)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t-1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 878 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 13.278,00 Euro, indirizzo catastale: VIA RONCHETTO n. SNC , piano: Piano S1-T - 1 Notifica Partita, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 29,422,692,696,807,56,57,822 salvo altri

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2008.

**B** **terreno vincolato a standard** a BORGHETTO DI VARA Via Ronchetto 13, della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 881 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 01, superficie 153, reddito agrario 0,55 € reddito dominicale 0,51 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 696,692,883,882 e strada comunale

**C** **terreno vincolato a standard** a BORGHETTO DI VARA Via Ronchetto 13, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 883 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 1, superficie 76, deduzione 0,37, reddito dominicale 0,31 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp. 692,592,884,881 salvo altri

**D** **terreno vincolato a standard** a BORGHETTO DI VARA Via Ronchetto 13, della superficie commerciale di **450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02, superficie 450, reddito agrario 1,51 € reddito dominicale 1,16 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp. 747,32,422,878,822 salvo altri

**E** **terreno vincolato a standard** a BORGHETTO DI VARA Via Ronchetto 13, della superficie commerciale di **350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 422 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 350, reddito agrario 0,72 € reddito dominicale 0,72 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp. 32,593,695,878,29 salvo altri

**F** **terreno vincolato a standard** a BORGHETTO DI VARA Via Ronchetto 13, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:



- foglio 10 particella 593 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 70, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,14 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp. 33,595, strada comunale, mapp. 422 salvo altri

**G terreno vincolato a standard** a BORGHETTO DI VARA Via Ronchetto 13, della superficie commerciale di **730,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 692 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 1, superficie 730, reddito agrario 3,02 € reddito dominicale 3,58 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp. 878,592,883,881,696 salvo altri

**H terreno vincolato a standard** a BORGHETTO DI VARA Via Ronchetto 13, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 695 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 10, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,02 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp. 422,593,692,878 salvo altri

**I terreno vincolato a standard** a BORGHETTO DI VARA Via Ronchetto 13, della superficie commerciale di **520,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 696 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 520, reddito agrario 1,88 € reddito dominicale 1,75 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp. 878,692,881, strada comunale e mappale 807 salvo altri

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.097,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 803.390,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 800.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/05/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*I terreni di cui alla presente sono stati oggetto di utilizzo dell'indice edificabile per la realizzazione dell'Albergo.*

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

*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: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, stipulata il 29/12/2011 a firma di Notaio Di Marino Beatrice ai nn. 5350 di repertorio, trascritta il 11/01/2012 a La Spezia ai nn. 244, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

OBBLIGO A MANTENERE LA DESTINAZIONE RICETTIVA DELL'IMMOBILE SEDE DELL'ESERCIZIO RICETTIVO DENOMINATO "HOTEL SONNO D'AUTORE" SITO IN BORGHETTO DI VARA (SP) VIA RONCHETTO N. 13, OGGETTO DELL'INVESTIMENTO NONCHE' LE CONDIZIONI SULLA BASE DELLE QUALI E' STATO CONCESSO L'AIUTO RIMBORSABILE, QUALE MEGLIO DESCRITTO IN PREMESSA PER LA DURATA DI ANNI DIECI DECORRENTI DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO PRESSO LA COMPETENTE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI.

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/04/2009 a firma di Notaio Di Marino Beatrice ai nn. 3975 di repertorio, iscritta il 24/04/2009 a La Spezia ai nn. 529, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €750.000,00.

Importo capitale: €1.500.000,00.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/02/2012 a firma di Notaio Di Marino Beatrice ai nn. 5424 di repertorio, iscritta il 14/02/2012 a La Spezia ai nn. 131, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: €497.243,37.

Importo capitale: €646.416,38

ipoteca **legale**, stipulata il 13/06/2017 a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA ai nn. 1473 di repertorio, iscritta il 14/06/2017 a La Spezia ai nn. 700, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: €27.782,36.

Importo capitale: €55.564,72.

Durata ipoteca:

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 22/02/2021 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 2421 di repertorio, trascritta il 14/04/2021 a La Spezia ai nn. 2285, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

pignoramento, stipulata il 09/12/2021 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1912 di repertorio, trascritta il 27/01/2022 a La Spezia ai nn. 373, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

pignoramento, stipulata il 20/03/2015 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 682 di repertorio, trascritta il 23/03/2015 a La Spezia ai nn. 1391, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario.

IL PIGNORAMENTO VIENE ESEGUITO PER LA SOMMA PARI AD EURO 32.184,9



pignoramento, stipulata il 26/04/2019 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1062 di repertorio, trascritta il 28/05/2019 a La Spezia ai nn. 3133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 17/06/2008), con atto stipulato il 17/06/2008 a firma di Notaio Beatrice Di Marino ai nn. 3581/2013 di repertorio, trascritto il 25/06/2008 a La Spezia ai nn. 3581.

Per costruzione sui terreni conferiti in società da Goleddi Francesco e Goleddi Loredana

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/05/2044), con atto stipulato il 14/04/2004 a firma di Notaio Carlo Rivara ai nn. 150728 di repertorio, trascritto il 11/04/2004 a La Spezia ai nn. 3553

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/05/2044), con atto stipulato il 14/04/2004 a firma di Notaio Carlo Rivara ai nn. 150728 di repertorio, trascritto il 11/04/2004 a La Spezia ai nn. 3553

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 14/05/2004), con atto stipulato il 03/07/1996 a firma di Notaio Carlo Federici ai nn. 64177 di repertorio, trascritto il 05/07/1996 a La Spezia ai nn. 3317.

Atto di compravendita rogante Notaio Giovanni Carlo Federici con sede in La Spezia, rep. n. 65931/10771 in data 07/12/1996, trascritto a La Spezia in data 18/12/1996 ai nn.64177 r.g. - 10398 r.p.?

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 14/05/2004), con atto stipulato il 03/07/1996 a firma di Notaio Carlo Federici ai nn. 64177 di repertorio, trascritto il 05/07/1996 a La Spezia ai nn. 3317.

Atto di compravendita rogante Notaio Giovanni Carlo Federici con sede in La Spezia, rep. n. 65931/10771 in data 07/12/1996, trascritto a La Spezia in data 18/12/1996 ai nn.64177 r.g. - 10398 r.p.?

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 17/2008, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di struttura ricettiva, rilasciata il 21/10/2008 con il n. 17 di protocollo, agibilità del 08/08/2011 con il n. 10 di protocollo



Permesso di costruire in variante **N. 10/2011**, intestata a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 16/12/2009 con il n. 4710 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR n. 5 del 25.01.2001 e DCC n. 1 del 19.02.2001, l'immobile ricade in zona C1. Norme tecniche di attuazione ed indici: normata dall'art. 14 delle NTA (vedi allegato). Il titolo è riferito solamente ai tutti i mappali, oltre il mappale 29 che ricade anche in zona agricola art. 19 delle NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi allegato 09  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e spese per pratiche urbanistiche e costi di rimessa in pristino delle difformità non regolarizzabili (portico): €30.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e spese: €2.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BORGHETTO DI VARA VIA RONCHETTO 13

**ALBERGO**

DI CUI AL PUNTO A

**albergo** a BORGHETTO DI VARA Via Ronchetto 13, della superficie commerciale di **738,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Struttura ricettiva composta **da n. 3 fabbricati oltre a corte esterna di mq. 2900 circa**.

**Il fabbricato n. 1** composto da piano interrato, terra e primo con servizi e sale comuni, ristorante, pizzeria, due camere doppi e due triple (SEL mq. 168 oltre mq. 65 di portico)

**Il fabbricato n. 2 e 3** composti da un unico piano con 6 camere cadauno di cui 2 cadauno per portatori di handicap (SEL mq. 129 oltre mq. 27 di portico)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t-1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 878 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 13.278,00 Euro, indirizzo catastale: VIA RONCHETTO n. SNC, piano: Piano S1-T - 1 Notifica Partita, intestato a **\*\*\***



**DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: mappale 29,422,692,696,807,56,57,822 salvo altri

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2008.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Il complesso si articola in tre distinti fabbricati ed è destinato ad albergo e ristoranti è stato costruito in località ronchetto con permesso di costruire 17 2008 e successiva variante 10 2011 su terreno catastalmente identificato nel Comune di Borghetto vara al foglio 10 mappali 29,60,422,423,593,696,692,695 e 58 di proprietà della società sono d'autore di Gole di Francesco e Gole di Loredana.

**Fabbricato numero 1**

La costruzione si presenta con pianta regolare formata da un piano interrato e due piani fuori terra realizzato con elementi prefabbricati in cemento armato dello spessore di centimetri e 24 con solai con pannelli autoportanti collegati agli elementi verticali mediante gettati in opera solai intermedi dello spessore di centimetri 26 solaio di copertura dello spessore centimetri 20 con pannelli divisorii interni dello spessore di centimetri 8.

La copertura è a padiglione con manto in tegole marsigliesi

Le pareti esterne sono tinteggiate di colore crema con marcapiano e contorni delle bucaure in colore giallo

**Piano interrato**

Il piano è accessibile mediante scala interna dal piano terra e tramite il porta basculante dal locale garage privato

Il piano accedendo dal piano superiore mediante scala interna ritroviamo i servizi igienici dell'attività di ristorazione: bagno uomini, bagno donne, nonché un bagno completo a servizio dell'attività ricettiva.

Dal corridoio si raggiunge l'area riservata dove si trova la centrale termica il garage e locale tecnico che ospita il quadro elettrico, la dispensa di metri quadrati 30, la zona che ospita lo spogliatoio, una lavanderia e i servizi per il personale di metri quadrati 25 infine il disimpegno che conduce al montacarichi con presenza di operatore



Il soffitto del piano in particolare della zona dispensa risulta oggetto di copiose infiltrazioni che hanno comportato il degrado delle armature in ferro

#### **Piano terra**

L'accesso principale riparato da portico presenta una zona filtro che consente di raggiungere il piano superiore durante la notte senza dover transitare nei locali destinati alla ristorazione.

Oltre tra le spazio troviamo: il bar con i tavoli adesso destinati la zona ristorante vera e propria con tavoli e sedie che funge anche da sala colazione a servizio dell'attività ricettiva.

Nella zona vicino all'ingresso posizionato di fatto dentro al vano scale è presente un servizio igienico per disabili.

Un'ulteriore zona di filtro realizzata mediante tramezze ed arredi conduce ai vari destinati alla preparazione dei cibi.

Tale zona si divide in due ampi locali di cui uno destinato a cucina e l'altro ha laboratorio pizzeria.

Il locale cucina di forma regolare è attrezzato in modo da creare un idoneo ciclo di preparazione dei cibi che va dall'ingresso delle stoviglie sporche al lavaggio delle stesse alla preparazione dei piatti

Il locale laboratorio pizzeria ospita il forno a legna ed un antistante bancone destinato alla preparazione delle pizze una parete attrezzata contiene le attrezzature necessarie per il laboratorio i locali hanno un'altezza di 3,50 m

Esternamente si trova un porticato in legno della superficie di circa metri quadrati 69.

La struttura è destinata ad attività ricettive e di ristorazione durante il periodo estivo.

#### **Piano primo**

Il piano era giunto tramite scale interne che partono dall'ingresso ed è suddiviso come segue: due sale comuni destinate agli ospiti dell'albergo due camere doppie e due camere triple tutte dotate di bagno privato accessibili tramite corridoio centrale

Altezza del piano metri 2,68.

#### **Fabbricati 2 e 3**

Le costruzioni hanno un unico piano fuori terra e sono realizzate con elementi prefabbricati in cemento armato dello spessore di centimetri 24 solai di copertura spessore centimetri 20 e pannelli divisorii interni con spessore centimetri 8

La copertura è a falda unica e le pareti esterne sono tinteggiate colore rosa con contorni delle bucaure in colore grigio.

Ogni edificio è suddiviso in sei camere della superficie netta di circa metri quadrati 13,50 dotate di bagno ed accessibili direttamente dall'esterno con altezza interna di metri 2,70 ed areazione naturale.

Il sistema costruttivo è simile a quello del fabbricato uno.

Due delle camere del fabbricato 2 sono accessibili a portatori di handicap e dotate di idoneo bagno.

I piani sono collegati da montacarichi per cose e persone a presenza continua.

Gli stabili posti a quote diverse sono collegati da percorsi pavimentati che risultano sconnessi ed in alcuni punti frantumati.

Lo stato manutentivo è ottimo fatta eccezione per il locale dispensa posto sotto la cucina che presenta segni di evidenti infiltrazione che con buona probabilità sono dovute a difetti di costruzioni connessi nella soglia della porta finestra e dell'armadio in muratura a protezione degli strumenti di intercettazione della cucina

CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato A - piano terra	168,00	x	100 %	=	168,00
Fabbricato A - piano primo	168,00	x	100 %	=	168,00
Fabbricato A - servizi e spogliatoi	168,00	x	50 %	=	84,00
Fabbricato B	129,00	x	100 %	=	129,00
Fabbricato C	129,00	x	100 %	=	129,00
Corte esterna	2.900,00	x	1 %	=	29,00
Fabbricato A - portico	69,00	x	25 %	=	17,25
Fabbricato B e C- portico	55,00	x	25 %	=	13,75
<b>Totale:</b>	<b>3.786,00</b>				<b>738,00</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si prende a riferimento il campione immobiliare indicato nella perizia della Geom. Centi Simonetta

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 738,00 x 1.100,00 = **811.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 811.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 811.800,00**

BENI IN BORGHETTO DI VARA VIA RONCHETTO 13

## TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO B

**terreno vincolato a standard** a BORGHETTO DI VARA Via Ronchetto 13, della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 881 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 01, superficie 153, reddito agrario 0,55 € reddito dominicale 0,51 € intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
CoerENZE: mappale 696,692,883,882 e strada comunale



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	153,00	x	100 %	=	153,00
<b>Totale:</b>	<b>153,00</b>				<b>153,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 153,00 x 10,00 = **1.530,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.530,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.530,00**

**BENI IN BORGHETTO DI VARA VIA RONCHETTO 13**  
**TERRENO VINCOLATO A STANDARD**  
**DI CUI AL PUNTO C**

**terreno vincolato a standard** a BORGHETTO DI VARA Via Ronchetto 13, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 883 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 1, superficie 76, deduzione 0,37, reddito dominicale 0,31 € intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
Coerenze: mapp. 692,592,884,881 salvo altri

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	76,00	x	100 %	=	76,00
<b>Totale:</b>	<b>76,00</b>				<b>76,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,00 x 10,00 = **760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 760,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 760,00**

**BENI IN BORGHETTO DI VARA VIA RONCHETTO 13**  
**TERRENO VINCOLATO A STANDARD**  
DI CUI AL PUNTO D

**terreno vincolato a standard** a BORGHETTO DI VARA Via Ronchetto 13, della superficie commerciale di **450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02, superficie 450, reddito agrario 1,51 € reddito dominicale 1,16 € intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
Coerenze: mapp. 747,32,422,878,822 salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle*



### Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	450,00	x	100 %	=	450,00
<b>Totale:</b>	<b>450,00</b>				<b>450,00</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 450,00 x 10,00 = **4.500,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.500,00**

**BENI IN BORGHETTO DI VARA VIA RONCHETTO 13**  
**TERRENO VINCOLATO A STANDARD**  
**DI CUI AL PUNTO E**

**terreno vincolato a standard** a BORGHETTO DI VARA Via Ronchetto 13, della superficie commerciale di **350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 422 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 350, reddito agrario 0,72 € reddito dominicale 0,72 € intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
Coerenze: mapp. 32,593,695,878,29 salvo altri

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	350,00	x	100 %	=	350,00



<b>Totale:</b>	<b>350,00</b>	<b>350,00</b>
----------------	---------------	---------------

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 350,00 x 10,00 = **3.500,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.500,00**

BENI IN BORGHETTO DI VARA VIA RONCHETTO 13

## TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO F

**terreno vincolato a standard** a BORGHETTO DI VARA Via Ronchetto 13, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 593 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 70, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,14 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp. 33,595, strada comunale, mapp. 422 salvo altri

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	70,00	x	100 %	=	70,00
<b>Totale:</b>	<b>70,00</b>				<b>70,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,00 x 10,00 = **700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 700,00**

BENI IN BORGHETTO DI VARA VIA RONCHETTO 13

## TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO G

**terreno vincolato a standard** a BORGHETTO DI VARA Via Ronchetto 13, della superficie commerciale di **730,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 692 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 1, superficie 730, reddito agrario 3,02 € reddito dominicale 3,58 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp. 878,592,883,881,696 salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	730,00	x	100 %	=	730,00
<b>Totale:</b>	<b>730,00</b>				<b>730,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 730,00 x 10,00 = **7.300,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 7.300,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 7.300,00</b>

BENI IN BORGHETTO DI VARA VIA RONCHETTO 13  
**TERRENO VINCOLATO A STANDARD**  
DI CUI AL PUNTO H

**terreno vincolato a standard** a BORGHETTO DI VARA Via Ronchetto 13, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 695 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 10, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,02 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp. 422,593,692,878 salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>10,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,00 x 10,00 = **100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 100,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 100,00</b>



BENI IN BORGHETTO DI VARA VIA RONCHETTO 13

## TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO I

**terreno vincolato a standard** a BORGHETTO DI VARA Via Ronchetto 13, della superficie commerciale di **520,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 696 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 520, reddito agrario 1,88 € reddito dominicale 1,75 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp. 878,692,881, strada comunale e mappale 807 salvo altri

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	520,00	x	100 %	=	520,00
<b>Totale:</b>	<b>520,00</b>				<b>520,00</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 520,00 x 10,00 = **5.200,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia

#### 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	738,00	0,00	811.800,00	811.800,00
B	terreno vincolato a standard	153,00	0,00	1.530,00	1.530,00
C	terreno vincolato a standard	76,00	0,00	760,00	760,00
D	terreno vincolato a standard	450,00	0,00	4.500,00	4.500,00
E	terreno vincolato a standard	350,00	0,00	3.500,00	3.500,00
F	terreno vincolato a standard	70,00	0,00	700,00	700,00
G	terreno vincolato a standard	730,00	0,00	7.300,00	7.300,00
H	terreno vincolato a standard	10,00	0,00	100,00	100,00
I	terreno vincolato a standard	520,00	0,00	5.200,00	5.200,00
				<b>835.390,00 €</b>	<b>835.390,00 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 32.000,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 803.390,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 3.390,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 800.000,00

data 23/05/2023

il tecnico incaricato  
FRANCESCO TURTURRO

