



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

56/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

F.I.L.S.E. - FINANZIARIA LIGURE PER LO SVILUPPO ECONOMICO S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottoressa Maria Grazia Barbuto

CUSTODE:

Avv. Davide Giovannoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Simona Zanotto

CF:ZNTSMN68R45F2050

con studio in LA SPEZIA (SP) Via del Canaletto, 6/A

telefono: 390187517542

email: zanotto.simona@libero.it

PEC: simona.zanotto@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA A QUATTRO STELLE realizzata all'interno del palazzo storico COSTA

sita nel Comune di Beverino Via Castagnarossa 15, della superficie commerciale di **1.902,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

E' costituita da cinque piani fuori terra ed ospita al suo interno sette appartamenti e sei camere doppie, un ristorante, un bar, una sala conferenze con sala riunioni, oltre ad una parte ancora incompiuta che ospiterà il cento benessere.

Identificazione catastale:

- **foglio 20 particella 92 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 635,24 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 3 e 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione subalterni 1, 2 e 3 della particella 92 del foglio 20
Confini:
 - Sopra la copertura
 - Sotto - sub. 18, 17, 13, 20 e 19 stessa proprietà
 - ad est - aria su corte condominiale
Sup. totale 137 mq, escluse le aree scoperte 128 mq
- **foglio 20 particella 92 sub. 10** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 262 mq, rendita 1.326,06 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da deriva dalla soppressione dei subalterni 6, 7, 8 e 9 della particella 92 del foglio 20
Confini:
 - Sotto- il terreno
 - Sopra - sub. 13, 14 e 20 stessa proprietà
 - ad est - sub. 20 stessa proprietà
 - a sud - mappale 93 del foglio 20 stessa proprietà
 - ad ovest - sub 11 stessa proprietà
 - a nord - aria su strada comunale
Sup. totale 262 mq
- **foglio 20 particella 92 sub. 11** (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione dei subalterni 6, 7, 8 e 9 del foglio 20 particella 92
Confini:
 - Sotto - terreno
 - sopra - sub. 20 stessa proprietà

- ad est - sub. 10 stessa proprietà
- a sud - mappale 93 foglio 20 stessa proprietà
- ad ovest - terreno
- a nord - aria su strada comunale
- **foglio 20 particella 92 sub. 13** (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 3.946,70 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 1 - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione dei subalterni 5 e 12 della particella 92 foglio 20
Confini:
 - Il sub 13 è suddiviso su tre livelli - all'interno confina con subalterni appartenenti alla medesima proprietà
 - verso l'esterno:
 - a nord - aria su strada comunale
 - a est - corte di pertinenza di cui al sub. 20
 - a sud - aria su mappale 93 foglio 20 stessa proprietà
 - a ovest - sub. 20 stessa proprietà
 - **foglio 20 particella 92 sub. 14** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione e frazionamento dei subalterni 5 e 12 della particella 92 del foglio 20
Confini:
 - sopra - sub. 15 e sub. 13 stessa proprietà
 - sotto - sub. 10 stessa proprietà
 - a nord - aria su strada comunale
 - ad est - aria su corte sub. 20 stessa proprietà
 - a sud - aria su mappale 93 foglio 20 stessa proprietà
 - ad ovest - sub. 13 , sub. 20 stessa proprietà
Sup. totale 117 mq
 - **foglio 20 particella 92 sub. 15** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione e frazionamento dei subalterni 5 e 12 della particella 92 del foglio 20
Confini:
 - sopra - sub. 17 v2 18 stessa proprietà
 - sotto - sub. 13 e 14 stessa proprietà a nord - aria su strada comunale
 - ad est - sub. 13 stessa proprietà
 - a sud - sub. 13 e 20 stessa proprietà
 - ad ovest - sub. 13 stessa proprietà
Sup. totale 55 mq
 - **foglio 20 particella 92 sub. 16** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione e frazionamento dei subalterni 5 e 12 della particella 92 del foglio 20
Confini:
 - sopra - sub. 19 stessa proprietà
 - sotto sub. 13 stessa proprietà a nord - sub. 20 stessa proprietà

- ad est - aria su mappale 611 del foglio 20 stessa proprietà
- a sud - aria su mappale 93 del foglio 20 stessa proprietà
- ad ovest - sub. 13 stessa proprietà
Sup. totale 52 mq
- **foglio 20 particella 92 sub. 17** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione e frazionamento dei subalterni 5 e 12 della particella 92 del foglio 20
Confini:
 - sopra - sub. 4 stessa proprietà
 - sotto - sub. 13 stessa proprietà
 - a nord - aria su strada comunale
 - ad est - sub. 18 stessa proprietà
 - a sud - sub. 13 e 20 stessa proprietà
 - ad ovest - aria su sub. 20 stessa proprietà
Sup. totale 89 mq
- **foglio 20 particella 92 sub. 18** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione e frazionamento dei subalterni 5 e 12 della particella 92 del foglio 20
Confini:
 - sopra - sub. 4 stessa proprietà
 - sotto - sub. 13, 15 e 20 stessa proprietà
 - a nord - aria su strada comunale
 - ad est - aria su sub. 20 stessa proprietà
 - a sud - sub. 20 e 17 stessa proprietà
 - ad ovest - sub. 17 stessa proprietà
Sup. totale 113 mq
- **foglio 20 particella 92 sub. 19** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione e frazionamento dei subalterni 5 e 12 della particella 92 del foglio 20
Confini:
 - sopra - sub. 4 stessa proprietà
 - sotto - sub. 16 stessa proprietà
 - a nord - sub. 20 stessa proprietà
 - ad est - aria su sub. 20 stessa proprietà
 - a sud - aria su mappale 93 del foglio 20 stessa proprietà
 - ad ovest - sub. 13 stessa proprietà
Sup. totale 54 mq
- **foglio 20 particella 92 sub. 20** (catasto fabbricati), partita speciale A, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: Terra - 1 - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione e frazionamento dei subalterni 5 e 12 della particella 92 del foglio 20
Confini:

- All'interno della struttura il sub. 20 è suddiviso su quattro livelli e confina con tutti i subalterni stessa proprietà
- all'esterno:
- a nord - strada comunale
- ad est - strada comunale
- a sud - mappale 93 foglio 20 stessa proprietà
- ad ovest - strada comunale

B

terreno agricolo a BEVERINO Via Castagnarossa 15, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno posto a sud dell'edificio destinato alla ricettività alberghiera. Utilizzato attualmente come giardino di pertinenza dell'immobile

Identificazione catastale:

- **foglio 20 particella 93** (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, superficie 450, reddito agrario 1,74 €, reddito dominicale 1,74 €, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 1971

Confini:

- a nord: foglio 20 particella 92 stessa proprietà
- ad est e sud - foglio 20 particella 611 stessa proprietà
- ad ovest - strada comunale

Il terreno presenta una forma regolare con un'orografia pianeggiante. Attualmente seminato a prato

C

terreno agricolo a BEVERINO Via Castagnarossa 15, della superficie commerciale di **9.780,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 611 (catasto terreni), qualita/classe uliveto - vigneto, superficie 9780, reddito agrario 25,25 €, reddito dominicale 27,78 €, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 1971

Confini:

- a nord - foglio 20 particella 93 stessa proprietà e strada comunale
- ad est - strada comunale
- a sud - foglio 20 particelle 1294, 1295, 1296 e 783
- ad ovest - foglio 20 particella 1232 e strada comunale

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia scoscesa, sono state rilevate le seguenti colture arboree: essenze tipiche dell'area circostante ,

D

terreno agricolo a BEVERINO Via Castagnarossa 15, della superficie commerciale di **2.130,00** mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno boscato/cespugliato

Identificazione catastale:

- **foglio 13 particella 275** (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato, superficie 2130, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,77 €, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 1971

Confini:

- a nord e ad ovest - foglio 13 particella 436
- ad est - foglio 20 particella 880
- a sud - strada comunale

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in forte declivio

E

terreno agricolo a BEVERINO Via Castagnarossa 15, della superficie commerciale di **2.960,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno in parte pianeggiante privo di vegetazione ed in parte scosceso con pendenza da ovest verso est arborato

Identificazione catastale:

- **foglio 13 particella 420** (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, superficie 2960, reddito agrario 11,47 €, reddito dominicale 11,47 €, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 22/04/1991 in atti dal 21/12/1991 T.F.748/91 n. 15.1/1991 frazionamento della particella 274

Confini:

- a nord - Foglio 13 particella 506
- ad est, sud ed ovest - strada comunale

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in parte piano ed in parte in pendenza

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16.817,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.940.049,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.861.000,00
Data della valutazione:	17/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuata 11/08/2023 l'immobile risulta libero ma ad un ulteriore sopralluogo eseguito a fine maggio 2024 risultava occupato da *** DATO OSCURATO *** con

contratto di affitto, stipulato il 30/04/2024, presentato 02/05/2024 presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Riviera di Liguria - Imperia La Spezia Savona ai nn. SV-2024-22695 (**il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento**). Il perito non è riuscito ad avere copia del contratto

Atto di Affitto d'azienda redatto il 30/04/2024 da Notaio Masella Ducci Teri Niccolò

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1.

Categoria A/2 di classe 4, consis
escluse da

128 mq Rendita

Deriva da variazione del 04/01/201
variaz

toponomastica, frazionamento e fus
43.1/2013

soppressi i

Variazione nel classamento del 05
05/12/

n. 18552.1/2013. Notifica avvenuta c

L'identificazione ad o

2.

Categoria D/2 Rendi

Deriva da variazione del 04/01/
04/01/2013

toponomastica, frazionamento e fu
43.1/2013

soppressi i s

Variazione nel classamento del 0
05/12/

n. 18552.1/2013. Notifica avvenut
21/05/

Annotazioni. Classamento

variazione del 19/08/2023 pratic
protocoll

n. entrate agevolate. registro u
ristrutt

(n. 42217.1/2023) Viene soppress
subal

13, 14, 15,

L'identificazione attuale

-
-
-
-
-
-
-

3.

Categoria C/1 classe 1 consistente

Deriva da: variazione del 30/01/2017 ampliamento - frazionamento soppressi i

L'identificazione attuale

4.

Categoria F

Deriva da: variazione del 30/01/2017 ampliamento - frazionamento soppressi i

L'identificazione attuale

5.

Partita speciale

Deriva da: variazione del 30/01/2017 ampliamento - frazionamento soppressi i

L'identificazione attuale

Partta spec

T - 1

variazione del 19/08/2023 pratica
protocollo nsd n. entrate. agevs
divisione ristrutturazione (n. 4
subalter

6.

Qualità Seminativo arborato di cl
€. 1,74 reddi
Deriva da impianto mec

7.

Qualità Uliveto vigneto di class
€. 27,78 reddi
Deriva da impianto mec
L'identificazione ad o

8.

Qualità pascolo cespugliato di
dominicale € 0,77
Deriva da impianto mec
L'identificazione ad o

9.

Qualità seminativo arborato di c
dominicale € 11,47
Deriva da frazionamento del 22/0
15.1/
Frazionamento d
L'identificazione ad o

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:

Costituzione di vincolo di destinazione, stipulata il 21/10/2011 a firma di Notaio Federici Giovanni

Carlo ai nn. 111814/21578 di repertorio, trascritta il 03/11/2011 a La Spezia ai nn. 8932/6353, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

La formalità è riferita solamente a Immobili identificati al NCEU del Comune di Beverino Foglio 20 particella 92 sub. 1, 2 ,3; identificati al NCT Foglio 20 particelle 611 e 93; foglio 13 particelle 275 e 420 .

" il soggetto contro società Palazzo Cos decisione della finanziaria ligure per 793 del 23 dicembre 2009, si è obbligato e et del punto 6 del bando " incentivi a sviluppo dell'offerta turistica" ai sensi n. 277 del 13 marzo 2009, misura 1. b c destinazione ricettiva dell'immobile sede comune di Beverino via Castagnarossa r investimento - nonché le condizioni s rimborsabile - per la durata di anni presente ato presso la c i

Costituzione di Vincoli legali, stipulata il 19/09/1998 a firma di MINISTERO PER I BENI CULTURALI ED AMBIENTALI con sede in Roma ai nn. 12000/98 di repertorio, trascritta il 15/02/1999 a La Spezia ai nn. 983/705, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto amministrativo.

La formalità è riferita solamente a Immobili identificati al NCEU foglio 20 particella 92 sub. 2 e sub 3; al NCT foglio 20 particella 93 e 611.

" l'immobile entro descritto costtuen te di beverino in località Castagnarossa a interesse ai sensi della legge 1089 c storico -

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/04/2005 a firma di Notaio Federici Giovanni Carlo ai nn. 100480 di repertorio, iscritta il 12/08/2005 a La Spezia ai nn. 7508/1597, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura credito.

Importo ipoteca: € 1.600.000,00.

Importo capitale: € 800.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi.

La formalità è riferita solamente a Beni identificati al NCEU Foglio 20 particella 92 sub. 2 e 3; al NCT foglio 20 particella 92 sub. 1, particella 93 e 611.

Vedi nota storica dei mappali e dei subalterni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/06/2008 a firma di Notaio Federici Giovanni Carlo ai nn. 107707/19374 di repertorio, iscritta il 16/06/2008 a La Spezia ai nn. 4900/882, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Apertura Credito.

Importo ipoteca: € 1.600.000,00.

Importo capitale: € 800.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi.

La formalità è riferita solamente a Immobili identificati al NCEU Foglio 20 particella 92 sub. 2 e 3 e beni identificati al NCT foglio 20 particella 92 sub. 1, particella 93 e 611 e foglio 13 particelle 275 e 420.

Vedi lo storico catastale delle particelle e dei subalterni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/12/2010 a firma di Notaio Federici Giovanni Carlo ai nn. 111006/21150 di repertorio, iscritta il 29/12/2010 a La Spezia ai nn. 11371/2088, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00.

Importo capitale: € 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili identificati al NCEU al foglio 20 particella 92 sub. 1, 2 e 3 Immobili identificati al NCT foglio 20 particelle 93 e 611, Foglio 13 particelle 275 e 420.

Vedi la nota storica catastale dei beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/10/2011 a firma di Notaio Federici Giovanni Carlo ai nn. 111815/21579 di repertorio, iscritta il 26/10/2011 a La Spezia ai nn. 8734/1408, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 484.531,74.

Importo capitale: € 403.776,45.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a beni identificati al NCEU Comune di Beverino Foglio 20 particella 92 sub. 1, 2 e 3.

Al NCT del Comune di Beverino Foglio 20 particelle 93, 611; foglio 13 particelle 275 e 420.

Vedi nota storica catastale

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/11/2013 a firma di Notaio Federici Giovanni Carlo ai nn. 113897/22532 di repertorio, iscritta il 16/12/2013 a La Spezia ai nn. 8722/1095, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 258.193,98.

Importo capitale: € 215.161,65.

Durata ipoteca: 7 anni.

La formalità è riferita solamente agli Immobili identificati al NCEU Comune di Beverino Foglio 20 particella 92 sub. 4, 5, 7 e 8.

Vedi note stiche sui beni catastali

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/05/2023 a firma di Tribunale di La Spezia ai nn. 672 di repertorio, trascritta il 30/06/2023 a La Spezia ai nn. 5482/4454, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto.

La formalità è riferita solamente agli Immobili identificati al NCEU Comune di Beverino Foglio 20 particella 92 sub. 4, 5, 10, 11 e 12; Al NCT foglio 20 particelle 93 e 611; foglio 13 particelle 275 e 420.

Vedi note dello storico catastale delle particelle

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

Ulteriori avvertenze:

- Gli immobili identificati al NCEU del Comune di Beverino Foglio 20 particella 92 tutti i subalterni e al NCT Foglio 20 particelle 93 e 611 sono vincolate come beni storico artistici con atto del 19/09/1998 repertorio n. 12000/98 del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali trascritto a La Spezia il 15/02/1999 ai nn 983/705
- Sugli immobili insiste il vincolo idrogeologico R2
- non avendo reperito alcun certificato energetico il perito dichiara che **l'immobile necessita di certificazione energetica (ai sensi del D.Lgs 192/2005 così come modificato dal D.Lgs 311/2006 e ai sensi della L.R. n. 22/2007 e del relativo Regolamento di Attuazione n. 1 del 22/01/2009) e s.m.e i.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/04/2005), con atto stipulato il 22/04/2005 a firma di Notaio Federici Giovanni Carlo ai nn. 100478/17005 di repertorio, registrato il 03/05/2005 a La Spezia ai nn. 1539 serie 1T, trascritto il 04/05/2005 a La Spezia ai nn. 4076/2651.

Il titolo è riferito a Tutti gli immobili.

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE : Cancellazione di condizione per mancato avveramento - Notaio Federici Giovanni Carlo in data 14/07/2005 n 101148 di rep. trascritto il 09/08/2005 a La Spezia ai nn. 7377/1068 "SI FA RESULTARE CHE NON SI E' VERIFICATA LA CONDIZIONE SOSPENSIVA APPOSTA ALLA VENDITA DI CUI ALL'ATTO A ROGITO NOTAIO GIOVANNI CARLO FEDERICI IN DATA 22 APRILE 2005 REPERTORIO 100478/17005, REGISTRATO A LA SPEZIA IL 3 MAGGIO 2005 AL N.1539, TRASCRITTO A LA SPEZIA IL 4 MAGGIO 2005 AL N.2651 REG.PART. E N.4076 REG.GEN. E PERTANTO L'ATTO STESSO PRODUCE EX TUNC INTEGRALMENTE TUTTI I SUOI EFFETTI".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 10/03/1989 fino al 22/04/2005), con atto stipulato il 10/03/1989 a firma di Notaio Zannoni Isio in Aulla (MS) ai nn. 99385 di repertorio, trascritto il 03/04/1989 a La Spezia ai nn. 1933/1447.

Il titolo è riferito a tutti gli immobili

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 10/03/1989 fino al 22/04/2005), con atto stipulato il 10/03/1989 a firma di Notaio Zannoni Isio in Aulla (MS) ai nn. 99385 di repertorio, trascritto il 03/04/1989 a La Spezia ai nn. 1933/1447.

Il titolo è riferito a tutti gli immobili

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Verbale di conferenza dei servizi in sede deliberante N. **20/05/2005**, intestata a *** DATO

OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Palazzo Costa, rilasciata il 20/05/2005.

Il titolo è riferito a tutti gli immobili

Permesso di Costruire **N. 262**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Palazzo Costa, rilasciata il 27/09/2008 con il n. 262 di protocollo.

Il titolo è riferito a tutti gli immobili.

Permesso di Costruire rilasciato a seguito di verbale di conferenza di servizi in sede deliberante del 29/07/2008

Permesso di Costruire **N. 350**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Palazzo Costa, rilasciata il 21/08/2010 con il n. 350 di protocollo.

Il titolo è riferito a tutti gli immobili

D.I.A. **N. 4257**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori già precedentemente autorizzati, presentata il 19/07/2010 con il n. 4257 di protocollo, rilasciata il 19/07/2010 con il n. 4257 di protocollo.

Il titolo è riferito a tutti gli immobili

S.C.I.A. **N. 640**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento opere già autorizzate e non unltimate nei termini di validità del precedente titolo edilizio, rilasciata il 09/02/2016 con il n. 640 di protocollo.

Il titolo è riferito a tutti gli immobili

Variante al Permesso di Costruire **N. 435**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di Costruire, rilasciata il 27/01/2012 con il n. 435 di protocollo, **agibilità del 14/07/2016 con il n. 6 di protocollo.**

Il titolo è riferito solamente a Le porzioni di immobile identificato al Comune di Beverino al Foglio 20 mappale 92 sub. 5 piano primo, secondo e terzo), subalterno 4 piano quarto e i beni comuni non censibili dei piani 1°, 2° e 3°.

C.I.L.A. **N. 792**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne di adeguamento antincendio, rilasciata il 09/02/2017 con il n. 792 di protocollo.

Il titolo è riferito a tutti gli immobili

D.I.A. **N. 411**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori già precedentemente autorizzati al piano terra del fabbricato e sistemazioni esterne, presentata il 26/01/2017 con il n. 411 di protocollo, rilasciata il 26/01/2017 con il n. 411 di protocollo.

La pratica risulta ancora aperta poichè i lavori di parte del piano terra non sono ancora ultimati (quelli relativi all'attuale sub. 11)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Omogenea di tipo F D.M. 1444/68 zona per impianti e attrezzature collettive.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 75 tessuto n. F6.4 Organismo territoriale elementare Beverino.

Ricadono completamente sotto questo articolo i CORPI A, B ed E solo parzialmente i CORPI C e D.

Art. 75 - ZONA OMOGENEA D.M. 1444/'68 F tessuto n. F6.4

Organismo Territoriale Elementare Beverino 1) Definizione del principio insediativo ed indirizzo prevalente ME Conservazione Tale regime disciplina gli interventi nelle aree che, configurandosi come contesto immediato di un manufatto di riconosciuto interesse storico e/o paesistico, ne costituiscono l'essenziale ambito di rispetto. L'obiettivo della disciplina è quello di conservare ovvero di ripristinare le condizioni per l'identificazione del manufatto e per una corretta lettura dei suoi rapporti con il contesto, tanto sotto il profilo percettivo quanto sotto quello storico documentale. Negli ambiti individuati nella cartografia di Piano con riferimento a ogni singolo manufatto non sono consentiti interventi di nuova edificazione nonché ogni altra incisiva alterazione dello stato dei luoghi se non previa elaborazione di uno Studio Organico di Insieme che ne documenti la compatibilità con gli obiettivi sopra indicati. Qualora nella cartografia di Piano la presenza del manufatto emergente sia

segnalata mediante l'apposito simbolo grafico, è da intendersi come area di rispetto l'ambito le cui alterazioni sono suscettibili di incidere sugli obiettivi enunciati al secondo comma. 2) Assetto insediativo : Area circostante il Palazzo Costa comprendente edifici agricoli di servizio al fabbricato principale. 3) Destinazioni d'uso in caso di intervento 3.1) Destinazione: attrezzature per l'istruzione e centri di formazione professionale con annesse strutture ricettive per gli utenti. i 4) Modalità di intervento Intervento diretto per semplice concessione . 5) Prescrizioni quantitative Indici e parametri: - Palazzo dei Costa : interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro. - Edifici agricoli : interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro e risanamento conservativo, senza incrementi di Su. Saranno altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione di superfetazioni incongrue con la tipologia architettonica dell'edificio principale all'interno di un progetto unitario esteso all'intera costruzione, da redigersi secondo le modalità previste per gli interventi di cui al successivo punto 5.1. 5.1) Non sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, fatte salve le ricostruzioni di fabbricati storici diruti, previa predisposizione di uno Studio Organico di Insieme, per le quali dovranno essere rispettati i seguenti parametri: a) rispetto dell'originaria area di sedime, verificabile dalle planimetrie catastali e dai rilevamenti fotogrammetrici dei centri storici in scala 1:500. b) altezze di gronda e di colmo non superiori a quelle degli edifici vicini. Sono altresì fatti salvi gli interventi di nuova costruzione all'interno delle aree cimiteriali esistenti. 116 6) Prescrizioni morfologico - architettoniche Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, dovranno osservare le seguenti prescrizioni: - mantenimento delle tipologie e dei materiali di copertura esistenti - divieto di realizzazione di nuovi abbaini, lucernai, terrazzi ricavati nella falda di copertura. - divieto di costruzione di nuovi terrazzi e scale a sbalzo, elementi aggettanti, volumi tecnici emergenti rispetto alla copertura. - nel caso di interventi di cui al punto 5.1), le aperture nei prospetti degli edifici previsti dovranno presentare caratteristiche geometriche e di posizionamento rispetto alla superficie di facciata analoghe a quelle degli edifici storici limitrofi; non saranno ammesse in alcun caso aperture angolari, di forma diversa da quella rettangolare con il lato maggiore verticale, terrazzi ricavati all'interno del volume edilizio (ad alveolo) o altri aggetti e/o rientranze rispetto al filo esterno della facciata. - serramenti esterni in legno, costituiti da persiane alla genovese in colore verde scuro - mantenimento dei caratteri architettonici dell'edificio, conservandone la tipologia di copertura, la tipologia e l'altezza di gronda, la tipologia di paramento murario, la disposizione, la dimensione e l'allineamento delle aperture esistenti. Non saranno comunque ammesse opere esterne o interne che comportino alterazioni significative della tipologia architettonica degli edifici come individuate nelle analisi di livello puntuale relative ai tessuti edilizi. 6.2) Movimenti di terra Sono consentiti movimenti di terra se finalizzati alla realizzazione dei manufatti autorizzati, alla regimazione idrica del terreno e alla sistemazione degli spazi attrezzati per la destinazione di zona prevista. 6.3) Opere di sostegno dei terreni le nuove opere di sostegno dei terreni non potranno superare l'altezza massima di ml. 2,00 e dovranno essere rivestite con pietra faccia a vista. 7) Assetto paesaggistico-ambientale Sono sottoposti a conservazione e restauro i seguenti elementi qualificanti il paesaggio locale, non direttamente interessati dalle opere edilizie : - colture specializzate quali oliveti, vigneti e frutteti e loro sistemazioni colturali, macchie boschive, alberature di alto fusto.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E1 - Zona Omogenea di Tipo E D.M. 1444/68.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Articoli 63 e 64 delle NTA.

Il titolo è riferito solamente al Corpi C e D.

Art. 63 - ZONA OMOGENEA D.M. 1444/'68 E Zona E1.

1) Principi insediativi ed indirizzi prevalenti 1S MA ID MA ID CO IS MO - B NI CO 2) Destinazioni d'uso 2.1) Destinazione prevalente: Agricoltura 2.2) Destinazioni compatibili: sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Residenza Esercizi commerciali (nei limiti massimi di superficie di vendita consentiti dalla D.C.R. 29/1999 — criteri di programmazione commerciale e urbanistica), attività direzionali e artigianato in misura non superiore al 20% della Su residenziale Attività agricole e agrituristiche ai sensi della legge regionale n. 33/1996 Locali per la commercializzazione dei prodotti agricoli 3) Assetto insediativo: Zone agricole estese su tutto il territorio comunale a margine dei tessuti insediati. 4) Prescrizioni quantitative 4.1) Gli edifici esistenti destinati ad uso abitativo potranno essere ampliati fino ad un massimo del 20% della Superficie Utile Lorda esistente nel

rispetto delle prescrizioni previste ai successivi punti 5 e 6. Gli edifici, sia ad uso abitativo che agricolo, incongrui con le tipologie esistenti in zona e/o previste dal piano potranno essere demoliti e ricostruiti nel rispetto delle prescrizioni previste ai successivi punti 5 e 6. 4.2) Sono consentite nuove costruzioni residenziali purché connesse alla conduzione dell'attività agricola sul fondo ad esse pertinente. In tal caso, oltre al rispetto delle prescrizioni relative ai punti 5 e 6, dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri: - Indice di edificabilità fondiaria : $lef = 0,01 \text{ mq/mq}$ - Altezza massima : $H = \text{ml. } 7,00$ In ogni caso il rilascio della concessione & subordinato all'impegno da parte del richiedente, da stipularsi mediante atto unilaterale d'obbligo, ad assicurare la connessione dei nuovi edifici col fondo mediante coltivazione dello stesso o mediante realizzazione di opere di presidio ambientale nonché a mantenere inalterati i caratteri dell'assetto morfologico - paesaggistico del fondo annesso alla costruzione, con particolare riferimento ai terrazzamenti e ai relativi eventuali muri di sostegno in pietra, ai percorsi poderali, alle sistemazioni arborate e alle colture di pregio quali oliveti e vigneti. 4.3) I manufatti accessori di cui al successivo punto 7 da destinare all'attività agricola del fondo P\ saranno consentiti sulla base di un piano agronomico dettagliato della proprietà e comunque non %) potranno superare i seguenti parametri : - per le attività agricole in genere $lef = 0,006 \text{ mq/mq}$ - per le attività zootecniche $lef = 0,01 \text{ mq/mq}$ - $H_{\text{max}} = \text{ml } 500$ - 4.4) Le serre per coltivazioni a carattere stagionale, con copertura e struttura amovibile del tipo a tunnel e copertura con materiale plastico trasparente e tubolari, potranno essere realizzate senza limitazioni a condizione che non superino l'altezza di 3,00 ml.; la costruzione di tali manufatti, ai sensi del presente piano, non è soggetta a titolo abilitativo edilizio. Le serre con copertura stabile potranno essere realizzate rispettando i seguenti parametri: - $lef = 0,3 \text{ mq/mq}$ - $H_{\text{max}} = \text{ml. } 4,00$ 5) Prescrizioni morfologico - architettoniche Gli interventi di ristrutturazione, nonché gli ampliamenti, laddove ammessi, dovranno osservare le seguenti prescrizioni: - copertura a capanna o a padiglione, manto di copertura in tegole marsigliesi, coppi, coppi ed embrici, ardesia o ciappe in pietra locale. - divieto di costruzione di nuovi terrazzi e scale a sbalzo, elementi aggettanti, volumi tecnici emergenti rispetto alla copertura - i serramenti esterni saranno costituiti da persiane alla genovese in colore verde scuro - mantenimento dei caratteri architettonici dell'edificio, con particolare riferimento agli aspetti tipologici dell'architettura rurale, conservandone la tipologia e i materiali di copertura, di gronda, di paramento murario, di disposizione, proporzione e allineamento delle aperture Gli interventi di nuova costruzione dovranno osservare le seguenti prescrizioni: 5.1) Caratteri morfologici L'orientamento dell'edificio dovrà seguire le linee rilevanti dell'assetto paesistico locale. In particolare i fronti principali degli edifici dovranno risultare paralleli ai percorsi esistenti (matrici ed impianti come indicati nelle tavole degli organismi territoriali elementari tav. A) o alle linee dei terrazzamenti esistenti. La superficie utile massima ad uso residenziale per ogni piano edificabile non dovrà essere maggiore di 150 metri quadrati per ogni unità immobiliare. Non saranno comunque consentite aggregazioni orizzontali di più di due unità immobiliari a destinazione d'uso abitativa. 5.2) Caratteri architettonici Le nuove edificazioni dovranno osservare le seguenti prescrizioni: - copertura a capanna con falde regolari, a padiglione, manto di copertura in tegole marsigliesi, coppi, coppi ed embrici, ardesia o ciappe in pietra locale, profilo di gronda tradizionale e sporto massimo di ml. 0,50; - divieto di costruzione di scale a sbalzo, volumi aggettanti; - i serramenti esterni saranno costituiti da persiane alla genovese in colore verde scuro; - gli edifici dovranno presentare una forma planimetrica e volumetrica semplice. - copertura a capanna, padiglione, manto di copertura in tegole marsigliesi, coppi, coppi ed embrici, ardesia o ciappe in pietra locale. 5.3) Movimenti di terra Sono consentiti movimenti di terra se finalizzati alla realizzazione dei manufatti autorizzati e al mantenimento dell'eventuale assetto terrazzato o pianeggiante originario. 5.4) Opere di sostegno dei terreni Le nuove opere di sostegno dei terreni non potranno superare l'altezza massima di ml. 3,00 e dovranno essere rivestite con pietra faccia a vista. 6) Assetto paesaggistico-ambientale I terreni circostanti le nuove costruzioni dovranno essere sistemati ricostituendo l'assetto terrazzato originario. Sono sottoposti a conservazione e restauro i seguenti elementi qualificanti il paesaggio locale, non direttamente interessati dalle opere edilizie: - muratura in pietra a facciavista : - muri di sostegno in pietra e terrazzamenti - colture specializzate oliveti, vigneti e frutteti e loro sistemazioni colturali. Eventuali modificazioni dell'assetto esistente devono essere subordinate alla redazione di un S.O.I. che dimostri la compatibilità tipologica e morfologica degli interventi, esteso ad un appropriato intorno del perimetro dell'intervento. 7) Manufatti accessori I manufatti accessori ad esclusiva destinazione agricola da vincolare per la durata di anni 10 mediante stipula di atto unilaterale d'obbligo alla conduzione del fondo, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: - muratura

perimetrale in pietra locale a faccia vista ovvero in mattoni pieni faccia vista, ovvero laterizio finito con intonaco rustico colorato in pasta nei colori delle terre. - copertura a capanna con manto in tegole marsigliesi coppi, coppi ed embrici, ardesia o ciappe in pietra locale. - profilo di gronda a gola rovescia o passafuori in legno con sporgenza massima di ml. 0,50 - infissi esterni in legno di colore verde scuro. Art. 64 - ZONA OMOGENEA D.M. 1444/68 E Zona E1. 1) Definizione del principio insediativo ed indirizzo prevalente ANI MA Mantenimento Tale regime si applica nei casi in cui, pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto del territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel tempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva del territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti. Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, né costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti ad eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi. 2) Destinazioni d'uso 2.1) Destinazione prevalente: Agricoltura 2.2) Destinazioni compatibili: sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: I Residenza Esercizi commerciali (nei limiti massimi di superficie di vendita consentiti dalla D.C.R. 29/1999 — criteri di programmazione commerciale e urbanistica), attività direzionali e artigianato in misura non superiore al 20% della Su residenziale Attività agricole e agrituristiche ai sensi della legge regionale n. 33/1996 Locali per la commercializzazione dei prodotti agricoli 3) Assetto insediativo : Zone agricole estese su tutto il territorio comunale. 4) Prescrizioni quantitative 4.1) Gli edifici esistenti destinati ad uso abitativo potranno essere ampliati fino ad un massimo del 20% della Superficie Utile Lorda esistente nel rispetto delle prescrizioni previste ai successivi punti 5 e 6. Gli edifici, sia ad uso abitativo che agricolo, incongrui con le tipologie esistenti in zona e/o previste dal piano potranno essere demoliti e ricostruiti nel rispetto delle prescrizioni previste ai successivi punti 5 e 6. 4.2) Sono consentite nuove costruzioni residenziali purché connesse alla conduzione dell'attività agricola sul fondo ad esse pertinente. In tal caso, oltre al rispetto delle prescrizioni relative ai punti 5 e 6, dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri: - Lotto minimo di edificazione 8.000 mq - Indice di edificabilità fondiaria : $lef = 0,01 \text{ mq/mq}$ - Altezza massima: $H = \text{ml. } 4,00$ In ogni caso il rilascio della concessione è subordinato all'impegno da parte del richiedente, da stipularsi mediante atto unilaterale d'obbligo, ad assicurare la connessione dei nuovi edifici col fondo mediante coltivazione dello stesso o mediante realizzazione di opere di presidio ambientale nonché a mantenere inalterati i caratteri dell'assetto morfologico - paesaggistico del fondo annesso alla costruzione, con particolare riferimento ai terrazzamenti e ai relativi eventuali muri di sostegno in pietra, ai percorsi poderali, alle sistemazioni arborate e alle colture di pregio quali oliveti e vigneti. 4.3) I manufatti accessori di cui al successivo punto 7 da destinare all'attività agricola del fondo saranno consentiti sulla base di un piano agronomico dettagliato della proprietà e comunque non potranno superare i seguenti parametri : - per le attività agricole in genere $lef = 0,006 \text{ mq/mq}$ -per le attività zootecniche $lef = 0,01 \text{ mq/mq}$ - $H \text{ max} = \text{ml. } 4,00$ 4.4) Le serre per coltivazioni a carattere stagionale, con copertura e struttura amovibile del tipo a tunnel e copertura con materiale plastico trasparente e tubolari, potranno essere realizzate senza limitazioni a condizione che non superino l'altezza di 3,00 ml.; la costruzione di tali manufatti, ai sensi del presente piano, non è soggetta titolo abilitativo edilizio. 5) Prescrizioni morfologico - architettoniche Gli interventi di ristrutturazione, nonché gli ampliamenti, laddove ammessi, dovranno osservare le seguenti prescrizioni: - copertura a capanna o a padiglione, manto di copertura in tegole marsigliesi, coppi, coppi ed embrici, ardesia o ciappe in pietra locale. - divieto di costruzione di nuovi terrazzi e scale a sbalzo, elementi aggettanti, volumi tecnici emergenti rispetto alla copertura - i serramenti esterni saranno in legno, costituiti da persiane alla genovese in colore verde scuro - mantenimento dei caratteri architettonici dell'edificio, con particolare riferimento agli aspetti tipologici dell'architettura rurale, conservandone la tipologia e i materiali di copertura, di gronda, di paramento murario, di disposizione, proporzione e allineamento delle aperture Gli interventi di nuova costruzione dovranno osservare le seguenti prescrizioni: 5.1) Caratteri morfologici L'orientamento dell'edificio dovrà seguire le linee rilevanti dell'assetto paesistico locale. In particolare i fronti principali degli edifici dovranno risultare paralleli ai percorsi esistenti (matrici ed impianti come indicati nelle tavole degli organismi territoriali elementari tav. A)

o alle linee dei terrazzamenti esistenti. La superficie utile massima per ogni piano edificabile non dovrà essere maggiore di 150 metri quadrati per ogni unità immobiliare. Non saranno comunque consentite aggregazioni orizzontali di più unità immobiliari a destinazione d'uso abitativa. 5.2) Caratteri architettonici Le nuove edificazioni dovranno osservare le seguenti prescrizioni: - copertura a capanna con falde regolari, a padiglione, manto di copertura in tegole marsigliesi, coppi, coppi ed embrici, ardesia o ciappe in pietra locale, profilo di gronda tradizionale e sporto massimo di ml. 0,50; divieto di costruzione di scale a sbalzo, volumi aggettanti; - i serramenti esterni saranno costituiti da persiane alla genovese in colore verde scuro; - gli edifici dovranno presentare una forma planimetrica e volumetrica semplice. - copertura a capanna, padiglione, manto di copertura in tegole marsigliesi, coppi, coppi ed embrici, ardesia o ciappe in pietra locale. 5.3) Movimenti di terra Sono consentiti movimenti di terra se finalizzati alla realizzazione dei manufatti autorizzati e al mantenimento dell'eventuale assetto terrazzato o pianeggiante esistente. 5.4) Opere di sostegno dei terreni le nuove opere di sostegno dei terreni non potranno superare l'altezza massima di ml. 3,00 e dovranno essere rivestite con pietra faccia a vista. 6) Assetto paesaggistico-ambientale I terreni circostanti le nuove costruzioni dovranno essere sistemati ricostituendo l'assetto terrazzato o pianeggiante originario. Sono sottoposti a conservazione e restauro i seguenti elementi qualificanti il paesaggio locale, non direttamente interessati dalle opere edilizie: - muratura in pietra a facciavista - muri di sostegno in pietra e terrazzamenti - colture specializzate quali oliveti, vigneti e frutteti e loro sistemazioni colturali - alberature e macchia boschiva eventualmente presente. Eventuali modificazioni dell'assetto esistente devono essere subordinate alla redazione di un S.O.I. che dimostri la compatibilità tipologica e morfologica degli interventi, esteso ad un intorno appropriato del perimetro dell'intervento. 7) Manufatti accessori 1 manufatti accessori ad esclusiva destinazione agricola da vincolare per la durata di anni 10 mediante stipula di atto unilaterale d'obbligo alla conduzione del fondo, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: - muratura perimetrale in pietra locale a faccia vista ovvero in mattoni pieni faccia vista, ovvero laterizio finito con intonaco rustico colorato in pasta nei colori delle terre. - copertura a capanna con manto in tegole marsigliesi coppi, coppi ed embrici, ardesia o ciappe in pietra locale. - profilo di gronda a gola rovescia o passafuori in legno con sporgenza massima di ml. 0,50 - infissi esterni in legno di colore verde scuro.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La stima dei costi prevista per ogni sanatoria è da considerarsi del tutto approssimativa in quanto non è possibile ottenere dall'Ufficio Tecnico del Comune un parere preventivo non essendo stata istruita alcuna pratica. Si invitano pertanto a valutare quali indicazioni di massima gli importi indicati tenendo conto che gli stessi potrebbero variare anche considerevolmente

E' inoltre fatto salvo quanto previsto dall'art. 42 L.R. 16/2008 e s.m. i. qualora l'attività istruttoria prevedesse la necessità di acquisire preventivamente la stima presso l'Agenzia delle Entrate ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa.

Si tenga inoltre conto che la normativa sia nazionale che locale subisce continui mutamenti ed integrazioni e che quindi quanto scritto ha valore alla data di redazione della perizia.

LA DETERMINAZIONE DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI È RIFERITA ALLE PRATICHE FORNITE DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI BEVERINO IN MERITO ALL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA; NON SI PUÒ QUINDI ESCLUDERE CHE SIANO STATE OMESSE AL CTU ALCUNE PRATICHE DI CUI QUINDI NON È A CONOSCENZA

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRG Comune di Beverino, Normativa nazionale)

L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita a tutti i corpi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il mappale 420 dovrebbe essere frazionato poichè parte di esso è adibito a parcheggio

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri catastali: €200,00
- onorari per pratiche catastali: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un anno

Questa situazione è riferita solamente a **CORPO E**

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il giardino posto sul fronte est del fabbricato ed identificato con il mappale 93 e parte del mappale 611 dovrebbero passare all'urbano come pertinenza dell'immobile

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri catastali: €300,00
- onorari per pratiche catastali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un anno

Questa situazione è riferita solamente ai **CORPI B e C**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG e NTA Comune di Beverino e Normativa Nazionale)

L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita a Tutti i Corpi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a tutti i Corpi

Si fa notare che gli immobili nel tempo hanno modificato il loro identificativo catastale come

ampiamento spiegato nel paragrafo relativo alla "storia catastale"

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: L.46/90 e s.m. e i.)

L'immobile risulta conforme.

BENI IN BEVERINO VIA CASTAGNAROSSA 15

DI CUI AL PUNTO A

RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA A QUATTRO STELLE realizzata all'interno del palazzo storico COSTA

sita nel Comune di Beverino Via Castagnarossa 15, della superficie commerciale di **1.902,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

E' costituita da cinque piani fuori terra ed ospita al suo interno sette appartamenti e sei camere doppie, un ristorante, un bar, una sala conferenze con sala riunioni, oltre ad una parte ancora incompiuta che ospiterà il cento benessere.

Identificazione catastale:

- **foglio 20 particella 92 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 635,24 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 3 e 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione subalterni 1, 2 e 3 della particella 92 del foglio 20
Confini:
 - Sopra la copertura
 - Sotto - sub. 18, 17, 13, 20 e 19 stessa proprietà
 - ad est - aria su corte condominiale
Sup. totale 137 mq, escluse le aree scoperte 128 mq
- **foglio 20 particella 92 sub. 10** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 262 mq, rendita 1.326,06 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da deriva dalla soppressione dei subalterni 6, 7, 8 e 9 della particella 92 del foglio 20
Confini:
 - Sotto- il terreno
 - Sopra - sub. 13, 14 e 20 stessa proprietà
 - ad est - sub. 20 stessa proprietà
 - a sud - mappale 93 del foglio 20 stessa proprietà
 - ad ovest - sub 11 stessa proprietà
 - a nord - aria su strada comunale
Sup. totale 262 mq
- **foglio 20 particella 92 sub. 11** (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione dei subalterni 6, 7, 8 e 9 del foglio 20 particella 92
Confini:
 - Sotto - terreno

- sopra - sub. 20 stessa proprietà
- ad est - sub. 10 stessa proprietà
- a sud - mappale 93 foglio 20 stessa proprietà
- ad ovest - terreno
- a nord - aria su strada comunale
- **foglio 20 particella 92 sub. 13** (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 3.946,70 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 1 - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione dei subalterni 5 e 12 della particella 92 foglio 20
Confini:
 - Il sub 13 è suddiviso su tre livelli - all'interno confina con subalterni appartenenti alla medesima proprietà
 - verso l'esterno:
 - a nord - aria su strada comunale
 - a est - corte di pertinenza di cui al sub. 20
 - a sud - aria su mappale 93 foglio 20 stessa proprietà
 - a ovest - sub. 20 stessa proprietà
- **foglio 20 particella 92 sub. 14** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione e frazionamento dei subalterni 5 e 12 della particella 92 del foglio 20
Confini:
 - sopra - sub. 15 e sub. 13 stessa proprietà
 - sotto - sub. 10 stessa proprietà
 - a nord - aria su strada comunale
 - ad est - aria su corte sub. 20 stessa proprietà
 - a sud - aria su mappale 93 foglio 20 stessa proprietà
 - ad ovest - sub. 13 , sub. 20 stessa proprietà
Sup. totale 117 mq
- **foglio 20 particella 92 sub. 15** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione e frazionamento dei subalterni 5 e 12 della particella 92 del foglio 20
Confini:
 - sopra - sub. 17 v2 18 stessa proprietà
 - sotto - sub. 13 e 14 stessa proprietà a nord - aria su strada comunale
 - ad est - sub. 13 stessa proprietà
 - a sud - sub. 13 e 20 stessa proprietà
 - ad ovest - sub. 13 stessa proprietà
Sup. totale 55 mq
- **foglio 20 particella 92 sub. 16** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione e frazionamento dei subalterni 5 e 12 della particella 92 del foglio 20
Confini:
 - sopra - sub. 19 stessa proprietà

- sotto sub. 13 stessa proprietà a nord - sub. 20 stessa proprietà
- ad est - aria su mappale 611 del foglio 20 stessa proprietà
- a sud - aria su mappale 93 del foglio 20 stessa proprietà
- ad ovest - sub. 13 stessa proprietà
Sup. totale 52 mq
- **foglio 20 particella 92 sub. 17** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione e frazionamento dei subalterni 5 e 12 della particella 92 del foglio 20
Confini:
 - sopra - sub. 4 stessa proprietà
 - sotto - sub. 13 stessa proprietà
 - a nord - aria su strada comunale
 - ad est - sub. 18 stessa proprietà
 - a sud - sub. 13 e 20 stessa proprietà
 - ad ovest - aria su sub. 20 stessa proprietà
Sup. totale 89 mq
- **foglio 20 particella 92 sub. 18** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione e frazionamento dei subalterni 5 e 12 della particella 92 del foglio 20
Confini:
 - sopra - sub. 4 stessa proprietà
 - sotto - sub. 13, 15 e 20 stessa proprietà
 - a nord - aria su strada comunale
 - ad est - aria su sub. 20 stessa proprietà
 - a sud - sub. 20 e 17 stessa proprietà
 - ad ovest - sub. 17 stessa proprietà
Sup. totale 113 mq
- **foglio 20 particella 92 sub. 19** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione e frazionamento dei subalterni 5 e 12 della particella 92 del foglio 20
Confini:
 - sopra - sub. 4 stessa proprietà
 - sotto - sub. 16 stessa proprietà
 - a nord - sub. 20 stessa proprietà
 - ad est - aria su sub. 20 stessa proprietà
 - a sud - aria su mappale 93 del foglio 20 stessa proprietà
 - ad ovest - sub. 13 stessa proprietà
Sup. totale 54 mq
- **foglio 20 particella 92 sub. 20** (catasto fabbricati), partita speciale A, indirizzo catastale: Via Castagnarossa n. 15, piano: Terra - 1 - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione e frazionamento dei subalterni 5 e 12 della particella 92 del foglio 20

Confini:

- All'interno della struttura il sub. 20 è suddiviso su quattro livelli e confina con tutti i subalterni stessa proprietà
- all'esterno:
- a nord - strada comunale
- ad est - strada comunale
- a sud - mappale 93 foglio 20 stessa proprietà
- ad ovest - strada comunale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona prevalentemente a carattere boschivo caratterizzata da insediamenti sparsi così come le aree limitrofe

I più importanti centri limitrofi sono La Spezia circa 15 km - Genova 120 km.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Non sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Nelle vicinanze sono presenti le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco delle Cinque terre che dista circa 25 km, Portovenere che dista circa 28 km, Lerici che dista circa 26 km, spiagge attrezzate che distano circa 26 km.

SERVIZI

farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 70 km da Pisa e 120 km da Genova	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 16 km ingresso casello di La Spezia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante la Spezia Centrale 17 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante circa 4 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immerso nella suggestiva valle del fiume sulla collina di Castagnarossa si innalza la villa in provincia di La

Le origini del palazzo risalgono al Seicento. Dopo la ristrutturazione in stile neoclassico la collina di Castagnarossa

Dopo oltre mezzo secolo di abbandono, il palazzo

presenta decori pittorici di facciata, sotto ai capitelli che ornano

Oggi il palazzo Costa è tutelato per l'interesse storico-artistico per i Beni e i

A seguito di un restauro conservativo sono state realizzate una composta in parti accessorie, unità abitative arredate con cucine di cucina, ed in p

L'edificio, composto da cinque piani fuori terra, è interamente intonacata, solo la crociera ed in parte in struttura lignea. La struttura portante composta da immense colonne è realizzata con pannello coibente, tegole e in oltre posto in opera u

I primi quattro livelli dell'edificio sono di tipo monumentale sorretti da colonne in marmo. Il secondo vano scale di servizio mun

Tutte le stanze risultano intonacate e decorate con la seconda del piano e dell'uso: in tutte le stanze marmo bianco e bardiglio grigio, il pavimento originale restaurato, le stesse finestre e fine alcune camere present

Gli infissi sono tutti realizzati in legno. Le porte interne sono

L'edificio è dotato di tutti gli impianti elettrici e telefonici

Esternamente l'edificio risulta in

L'accesso all'edificio avviene al piano di circa 230,00 mq completata

L'ingresso è costituito da un'ampia hall con splendide volte a crociera tutto completo. Il pavimento è formato da piastrelle in marmo bardigl

Alle spalle del balcone della re

A sinistra della hall troviamo una crociera completamente intonacata e tn

con piastrelle di marmo di piccolo formato
romboi ;

a destra della hall si può accedere a
servono tutti e cinque i piani del fabbricato
;

da questo vano si può accedere ad un
servizio igienico privato ;

ad est della hall si accede allo splendido
livelli del fabbricato; la struttura è
sorreggono le volte a crociera del soffitto
gradini in marmo bianco .

Dal disimpegno della scala monumentale
circa 33,43 mq con servizio igienico
;

a nord invece si può accedere ad un
bagno privato privo di finestra (una stanza
ed una di circa 25,08 con servizio igienico
con angolo cottura (di circa 14,00 mq)
10,00 .

Attraverso la rampa centrale della scala
fabbricato dove si trovano la cucina e
sala TV, il bar e

Gli ambienti sono molto curati e suggestivi
pietra a vista, i soffitti in legno di castagno
aspetto caldo ed accogliente con

La cucina risulta pavimentata con piastrelle
in ceramica

Parte del piano terra risulta ancora
precisamente questa porzione di circa
ed altre attrezzature, compresa un'area
ambiente adibito

Dal piano terra, precisamente dalla scala
accedere ad un'area esterna di circa 6
ancora realizzata . L'area
inoltre raggiungibile anche esternamente
piano primo

Attraverso la scala monumentale dal piano
apre una

veranda che si affaccia su un loggiato, con
marmo bianco, da cui si può godere di
sul soffitto in legno di cedro del Libano vincolato
di circa 30,00 mq, pavimentato con piastrelle
diagonale, parapetto in muratura

Ad ovest della scalinata troviamo una
alla sala riunioni

Le stanze presentano alle pareti ancora
parte siano andate perdute; il pavimento

a piastrelle grigie in bardiglio; la sala accianno sul fronte

Al secondo piano sono collocate due camere con servizio igienico privato: quella posta a 20,40 mq più servizio igienico di circa 22,44 mq più servizi.

Sempre allo stesso piano troviamo due appartamenti dell'immobile, composto da angolo cottura a 10,50 mq; un monolocale posto sul lato destro composto da ampia stanza da letto con 13,50 mq.

Il terzo piano è interamente dedicato ad abitazione. Sul fronte destro si trova un appartamento con doppia camera da letto e servizi igienici privati; vi sono inoltre un bilocale con camera da letto e servizi igienici privati; un trilocale con camera da letto, doppia camera da letto, servizi igienici privati, soggiorno con angolo cottura, disimpegno e servizi igienici privati; un monolocale con camera da letto e servizi igienici privati. L'intero piano è costruito in cemento e ha una superficie di circa 150 mq.

Al quarto piano si accede solo attraverso un ascensore. A questo piano troviamo un unico grande appartamento con una camera da letto e servizi igienici privati.

L'appartamento è composto da una grande camera da letto di circa 59,14 mq dotato di splendida vista sulla città e sul mare. Inoltre rappresenta la copertura del loggiato e un ampio servizio igienico privato. Attraverso il soggiorno si accede ad un balcone con vista sulla città. La camera da letto è composta da una camera doppia dotata di servizi igienici privati e una camera singola di circa 10,23 mq. Il soffitto è in legno e le pareti sono in intonaco. Le porte sono in legno e le finestre sono in alluminio. L'intero appartamento risulta intonato e ha una superficie di circa 150 mq.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole marsigliesi con coibentazione in pannelli termo-assorbenti	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura in pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in pietra, cotto	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

e autobloccanti

pavimentazione interna: realizzata in marmo, cotto e legno

ottimo

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

buono

rivestimento interno: posto in bagni e cucina realizzato in ceramica

buono

scale: doppio vano scale uno centrale ed uno di servizio con rivestimento in marmo

ottimo

Degli Impianti:

antincendio: conformità: conforme

ottimo

ascensore: conformità: conforme

ottimo

condizionamento: ad aria con alimentazione a elettrica con diffusori in termoconvettori conformità: conforme

ottimo

fognatura: con recapito in fossa biologica conformità: conforme

buono

elettrico: sottotraccia conformità: conforme

ottimo

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme

buono

termico: condizionatori con alimentazione in elettrica i diffusori sono in termoventilatori conformità: conforme

ottimo

Delle Strutture:

solai: ligei o volte in pietra

ottimo

strutture verticali: costruite in muratura in pietra

buono

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
Camere	190,00	x	100 %	=	190,00
appartamenti	617,00	x	100 %	=	617,00
sala convegni e sala riunioni	124,00	x	100 %	=	124,00
Spazi pubblici, servizi e collegamenti	519,00	x	100 %	=	519,00
bar, ristorante, cucina e sale annesse	331,00	x	100 %	=	331,00
terrazze e loggiati	308,00	x	10 %	=	30,80
superficie ancora da ultimare	181,00	x	50 %	=	90,50
Totale:	2.270,00				1.902,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione è mol
alberghiera ricavata all'interno di
nell'entroterra della provincia di La
sebbene non cos

Come prima cosa l'esperto ha tentato
"comparativo" che consente di determinare
mercato dell'immobile: il procedimento
mercato di fabbricati o porzioni di
Purtroppo non sono state reperite con
oggetto nel raggio di 100 km

Il perito ha cercato anche compravendite
reperite si riferiva a circa otto anni
costruita a

Il perito ha quindi preso in

1.- Yield Capitalization (Capitalizza
consente di ricercare il valore di
dat reddito

2 - Cost Approach (in base al Costo
permette di

l'aspetto economico del valore di
concorrenza
produzione

Per quanto riguarda l'applicazione di
reperire la contabilità di almeno due
area con caratteristiche

cosa pressoché impossibile; a rendere il
metodo è il fatto che la struttura alberghiera
Luglio del 2024 quindi impossibile ristrutturare

Rimaneva quindi l'ultima possibilità di
prevedeva di ricavare il costo di costruzione

Il palazzo ha una struttura settecentesca
in legno, scalinate monumentali e decorazioni
nuove

Il perito ha quindi deciso di modificare
propria

La struttura dell'edificio è stata a
personalmente ristrutturata per riportarla
rudere, quale era al momento di

Al perito erano quindi noti il prezzo
provenienza, aveva a disposizione una
eseguita per la ristrutturazione dell'immobile
Architettonici di Genova riguardante
stessa ed infine buona parte delle opere
corso degli anni per

Il perito ha quindi deciso di realizzare il mercato dell'immobile attraverso la completa ristrutturazione dell'immobile, comprensivo quindi dell'area per la trasformazione dell'edificio in parte tecnica ovvero per

Il perito ha quindi omissis di calcolo motivato

1. non è stato valutato il costo di ristrutturazione
2. l'immobile attualmente è nuovo

Per la redazione del computo metrico restauro dell'immobile il perito ha quello riportato dal "Computo metrico conservativo di Palazzo Costa" redatto le quantità ed i p

Il perito ha quindi verificato e calcolate le voci non presenti nel

All'elenco di lavorazioni così prodotte "Prezzario Regione Liguria della Opere dell'anno 2023" "Recupero

Per quanto riguarda la valutazione del perito non avendo a disposizione il p "l'incidenza a camera" degli impianti edito da DEL re

Il prezzario prende in considerazione costruzione a nuovo di una struttura attentamente i due casi quello che è in vista impiantistico era quello relativo tipologia di impianti molto simili al telefonico, connessioni internet,

Parametrando i dati con la struttura e l'incidenza più probabile a stanza di 37.00

Si precisa che nel calcolo del numero utilizzato come zona soggiorno ricade

Per quanto riguarda il calcolo degli riferimenti a quanto dichiarato dal p €. 15.000,00 di cui €. 9.000,00 verso opere pu

Per quanto riguarda l'importo relativo riferimento al (D.M. 17 giugno 2016, adattandolo alle prestazioni eseguite

Per quanto riguarda il valore del ruc nel contratto di acquisto

Riassumendo avremo che il più

- 1) Prezzo di €. 166.
- 2) Prezzo di €. 3.30

3) Oneri versati	€ . 15 .
4) Onorari per pr	€ . 342 .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.832.997,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.832.997,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.832.997,00**

BENI IN BEVERINO VIA CASTAGNAROSSA 15

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a BEVERINO Via Castagnarossa 15, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno posto a sud dell'edificio destinato alla ricettività alberghiera. Utilizzato attualmente come giardino di pertinenza dell'immobile

Identificazione catastale:

- **foglio 20 particella 93** (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, superficie 450, reddito agrario 1,74 €, reddito dominicale 1,74 €, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 1971

Confini:

- a nord: foglio 20 particella 92 stessa proprietà
- ad est e sud - foglio 20 particella 611 stessa proprietà
- ad ovest - strada comunale

Il terreno presenta una forma regolare con un'orografia pianeggiante. Attualmente seminato a prato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona prevalentemente a carattere boschivo caratterizzata da insediamenti sparsi così come le aree limitrofe

I più importanti centri limitrofi sono La Spezia circa 15 km - Genova 120 km.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Non sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Nelle vicinanze sono presenti le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco delle Cinque terre che dista circa 25 km, Portovenere che dista circa 28 km, Lerici che dista circa 26 km, spiagge attrezzate che distano circa 26 km.

SERVIZI

farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 70 km da Pisa e 120 km da Genova	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 16 km ingresso casello di La Spezia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante la Spezia Centrale 17 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante circa 4 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi del giardino esterno della struttura alberghiera; attualmente è stato attrezzato con ombrelloni, sdraio e una piccola piscina esterna provvisoria.

A questa porzione di giardino si può accedere esternamente attraverso una scala che dalla terrazza d'ingresso alla struttura alberghiera porta al giardino, sia dall'interno del fabbricato attraverso due uscite poste al piano terra: una relativa ad una zona ancora in corso di costruzione che sarà poi adibita a SPA (sub. 11) ed una dalla sala tv (parte del sub. 10)

Quest'area deve essere ancora ultimata con la realizzazione della piscina interrata e la posa in opera del cancello che lo separa dall'area non di appartenenza del complesso, quando i lavori saranno ultimati dovrà essere passata al Catasto Urbano insieme ad una piccola porzione di circa 207,00 mq del mappale 611 utilizzato anch'essa come giardino di pertinenza.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area giardino attrezzata	450,00	x	10 %	=	45,00
Totale:	450,00				45,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sebbene il terreno sia catastalmente individuato come qualità a seminativo arborato di fatto esso

rappresenta un'area giardino attrezzata della struttura alberghiera

Il perito ritiene quindi corretto non applicare i valori agricoli medi forniti dall'agenzia delle Entrate ma valutare il terreno con il valore a mq dell'immobile omogeneizzando la superficie secondo quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 per cui la superficie dell'area scoperta è considerata pari al 10% fino alla superficie dell'unità residenziale e al 2% per le superfici eccedenti

Visto lo sviluppo del valore espresso per il corpo A pari a € 3.832.997,00 diviso quindi per la superficie omogeneizzata pari a 1.902,00 mq si ottiene un valore di € 2.015,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,00 x 2.015,00 = **90.675,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 90.675,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 90.675,00**

BENI IN BEVERINO VIA CASTAGNAROSSA 15

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a BEVERINO Via Castagnarossa 15, della superficie commerciale di **9.780,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 611 (catasto terreni), qualita/classe uliveto - vigneto, superficie 9780, reddito agrario 25,25 €, reddito dominicale 27,78 €, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 1971
- Confini:
 - a nord - foglio 20 particella 93 stessa proprietà e strada comunale
 - ad est - strada comunale
 - a sud - foglio 20 particelle 1294, 1295, 1296 e 783
 - ad ovest - foglio 20 particella 1232 e strada comunale

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia scoscesa, sono state rilevate le seguenti colture arboree: essenze tipiche dell'area circostante ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona prevalentemente a carattere boschivo caratterizzata da insediamenti sparsi così come le aree limitrofe

I più importanti centri limitrofi sono La Spezia circa 15 km - Genova 120 km.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Non sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Nelle vicinanze sono presenti le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco delle Cinque terre

che dista circa 25 km, Portovenere che dista circa 28 km, Lerici che dista circa 26 km, spiagge attrezzate che distano circa 26 km.

SERVIZI

farmacie	al di sotto della media	
centro commerciale	mediocre	
municipio	nella media	
ospedale	al di sotto della media	
spazi verde	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 70 km da Pisa e 120 km da Genova	nella media	
autostrada distante 16 km ingresso casello di La Spezia	al di sotto della media	
ferrovia distante la Spezia Centrale 17 km	al di sotto della media	
autobus distante circa 4 km	mediocre	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un ampio terreno boscato caratterizzato da un lieve declino da nord verso sud, posto adiacente alla struttura principale dell'albergo

Una parte della superficie di circa 207,00 mq è utilizzata come giardino di pertinenza del palazzo Costa insieme al mappale 93

Il bosco è ben tenuto e ricco di essenze arboree tipiche della zona collinare circostante.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno boschivo	9.573,00	x	100 %	=	9.573,00
porzione di terreno adibito a giardino di pertinenza	207,00	x	100 %	=	207,00
Totale:	9.780,00				9.780,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti
 Comune di Beverino o in Comuni limitrofi
 considerazione il valore di mercato è
 riportato dall' Agenzia delle Entrate
 Varata relativa all' anno 2018. Per i terreni
 dall' Agenzia delle Entrate è di € 2,95/mq. Il perito
 catastale del terreno deve considerare
 è boscato con un valore OMI ben diverso
 caratteristiche peculiari del terreno di
 sua conformazione, localizzazione
 raggiungimento dell' immobile, considerate
 impraticabili la struttura alberghiera
 fusto aumentato di un 100%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9.780,00 x 1,32 = **12.909,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.909,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.909,60**

BENI IN BEVERINO VIA CASTAGNAROSSA 15

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a BEVERINO Via Castagnarossa 15, della superficie commerciale di **2.130,00** mq
 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno boscato/cespugliato

Identificazione catastale:

- **foglio 13 particella 275** (catasto terreni), qualità/classe pascolo cespugliato, superficie 2130, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,77 €, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 1971

Confini:

- a nord e ad ovest - foglio 13 particella 436
- ad est - foglio 20 particella 880
- a sud - strada comunale

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in forte declivio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona prevalentemente a carattere boschivo caratterizzata da insediamenti sparsi

così come le aree limitrofe

I più importanti centri limitrofi sono La Spezia circa 15 km - Genova 120 km.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Non sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Nelle vicinanze sono presenti le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco delle Cinque terre che dista circa 25 km, Portovenere che dista circa 28 km, Lerici che dista circa 26 km, spiagge attrezzate che distano circa 26 km.

SERVIZI

farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 70 km da Pisa e 120 km da Genova	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 16 km ingresso casello di La Spezia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante la Spezia Centrale 17 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante circa 4 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appezzamento di terreno posto a nord dell'edificio principale caratterizzato da un andamento in forte pendenza da sud verso nord

Attualmente è ricoperto di vegetazione in parte arbustiva ed in parte da alberi ad alto fusto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie boscata	2.130,00	x	100 %	=	2.130,00
Totale:	2.130,00				2.130,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti del Comune di Beverino o in Comuni limitrofi, in considerazione del Valore Agricolo Medio della Regione Agraria 2 Medio "pascolo - cespugliato" il valore ripercorso è stato determinato in base al riferimento alle caratteristiche peculiari del terreno, in riferimento alla sua conformazione, lo stato di manutenzione dell'immobile, il pe

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.130,00 x 0,31 = **660,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 660,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 660,30**

BENI IN BEVERINO VIA CASTAGNAROSSA 15

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a BEVERINO Via Castagnarossa 15, della superficie commerciale di **2.960,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno in parte pianeggiante privo di vegetazione ed in parte scosceso con pendenza da ovest verso est arborato

Identificazione catastale:

- **foglio 13 particella 420** (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, superficie 2960, reddito agrario 11,47 €, reddito dominicale 11,47 €, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 22/04/1991 in atti dal 21/12/1991 T.F.748/91 n. 15.1/1991 frazionamento della particella 274

Confini:

- a nord - Foglio 13 particella 506
- ad est, sud ed ovest - strada comunale

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in parte piano ed in parte in pendenza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona prevalentemente a carattere boschivo caratterizzata da insediamenti sparsi così come le aree limitrofe

I più importanti centri limitrofi sono La Spezia circa 15 km - Genova 120 km.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Non sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Nelle vicinanze sono presenti le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco delle Cinque terre

che dista circa 25 km, Portovenere che dista circa 28 km, Lerici che dista circa 26 km, spiagge attrezzate che distano circa 26 km.

SERVIZI

farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 70 km da Pisa e 120 km da Genova	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 16 km ingresso casello di La Spezia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante la Spezia Centrale 17 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante circa 4 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno in parte pianeggiante privo di vegetazione ed in parte scosceso con pendenza da ovest verso est arborato

La parte pianeggiante viene utilizzata come parcheggio dell'albergo

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	2.960,00	x	100 %	=	2.960,00
Totale:	2.960,00				2.960,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stati reperiti dati recenti Comune di Beverino o in Comuni limitrofi in considerazione il Valore Agricolo Medio di La Spezia Regione Agraria 2 Medio " seminativo arborato " il valore riportato.

conto che nella realtà il terreno no parcheggio e parte a bosco, tenuto cor presente corpo, con particolare riferim dalle strade carrabili e facilità di l'applicazione d

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.960,00 x 2,30 = **6.808,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.808,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.808,00**

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, ufficio tecnico di Comune di Beverino

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		1.902,30	0,00	3.832.997,00	3.832.997,00
B	terreno agricolo	45,00	0,00	90.675,00	90.675,00
C	terreno agricolo	9.780,00	0,00	12.909,60	12.909,60
D	terreno agricolo	2.130,00	0,00	660,30	660,30
E	terreno agricolo	2.960,00	0,00	6.808,00	6.808,00

3.944.049,90 €

3.944.049,90 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non necessario in quanto viene venduto l'intero

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 3.940.049,90

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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:

€ 78.801,00

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:

€ 248,90

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 3.861.000,00

data 17/08/2024

il tecnico incaricato
Simona Zanotto