



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

324/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. S. Poggio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/05/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FURIO ROBOTTI

CF:RBTFRU43A08I480K

con studio in SAVONA (SV) VIA ROSSELLI 1/22

telefono: 0039019814947

email: furio.robotti@libero.it

PEC: furio.robotti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 324/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A albergo a NOLI Via Cesare Battisti 9, della superficie commerciale di **830,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto del presente pignoramento è un albergo, allo stato, chiuso, fatiscente e in stato di grave obsolescenza, del tutto inagibile, denominato "Pontevecchio", situato a pochi passi dal centro storico di Noli e dal mare. L'immobile si articola su quattro piani, oltre il lastrico solare. L'accesso principale si affaccia sulla via Cesare Battisti, su detta via sono presenti altri due accessi rispettivamente ad un magazzino ed alla sala bar, posti a quota leggermente inferiore rispetto alla "Reception". Il piano terra è distribuito su tre mappali del foglio 14 e precisamente 476 sub. 4 - 478 sub. 7 - 477 sub. 1, e ha la seguente consistenza:

PIANO TERRA: cucina, locale caldaia, cortile, n°2 celle frigo, magazzino con accesso dalla via C. Battisti e nel quale sono alloggiati, sine titolo, alcuni contenitori per rifiuti urbani, infine la reception ed un vano retrostante a questa.

Dal vano reception si accede ad una scala condominiale afferente il mappale 476, attraverso la quale si perviene al piano primo dell'albergo. Un secondo accesso avviene da una scala in ferro realizzata nel cortile, in pessimo stato di conservazione.

PIANO PRIMO: Ufficio, sala d'attesa, sala da pranzo e wc, disimpegno-salone, n° 3 wc. n° 2 camere, un ripostiglio.

PIANO SECONDO (interamente insistente sul mappale 476 sub. 4): Anche a questo piano si può accedere sia dalla scala in ferro del cortile che dalla scala condominiale, n° 8 camere e relativi servizi, un vano senza specifica destinazione, n° 5 poggolini sul lato monte senza possibilità di accesso dalle rispettive camere causa la presenza di un parapetto in muratura.

PIANO TERZO (accessibile solo dalla scala in ferro, interamente insistente sul mappale 476 sub. 4): n° 7 camere con relativi servizi interni, balcone parzialmente protetto da una tettoia in ferro e vetri, quest'ultima in stato di conservazione disastroso, costituente pericolo grave per la possibile caduta di vetri. Dal balcone attraverso una servitù attiva sul terrazzo facente parte del mappale 476 sub. 5 (di terzi) si accede ad una vetusta scala a chiocciola in ghisa ed acciaio che presenta gravi problemi di stabilità dovuti ad ossidazione della struttura e assoluta mancanza di manutenzione.

LASTRICO SOLARE (accessibile con rischio di caduta dalla scala a chiocciola): Lo scrivente non ha ritenuto opportuno accedervi limitandosi a fotografarne il pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 476 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 11.931,70 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti 6, piano: terra, primo, secondo e terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
graffato al mappale 477 sub 1 e al mappale 478 sub. 7

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	830,83 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 996.997,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 847.447,62
Data della valutazione:	04/05/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'albergo allo stato attuale risulta in stato di abbandono. Il piccolo magazzino cui si accede direttamente da via Cesare Battisti risulta attualmente occupato, sine titolo, da contenitori per rifiuti urbani.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre alle formalità di cui al punto 4.2, è altresì trascritto il seguente preliminare di vendita, stipulato tra la società Area Immobiliare srl Unipersonale e il Comune di Noli in data 24/05/2016, rep. 3470/2961, a rogito dott.ssa Orsero Paola, trascritto il 01/06/2016 ai nn. 3795/5009, nel quale viene riportato quanto segue: "Premesso: che il Comune di Noli è interessato ad avere la disponibilità dell'immobile in Comune di Noli, Via Cesare Battisti 9, consistente in un fabbricato da terra a cielo ad uso alberghiero denominato "Hotel Pontevecchio", con annesso cortile interno di pertinenza, la fine di destinarlo a strutture sanitarie ed uffici pubblici; che il "Comune" ha provveduto a fare richiesta alla Presidenza del Consiglio dei Ministri per l'inserimento del progetto di riqualificazione dell'immobile nei piani triennali di investimento dell'Inail, e che in data 23 dicembre 2015 con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, il Comune di Noli è stato inserito nell'elenco delle iniziative di elevata utilità sociale nell'ambito dei piani triennali di investimento dell'Inail, e che l'iniziativa immobiliare in oggetto è stata dichiarata valutabile nell'ambito dei piani triennali di investimento dell'Inail con il DPCM del 23 dicembre 2015, pubblicato in data 27 gennaio 2016, come comunicato al Comune di Noli via pec in data 22/02/2016; che l'acquisto verrà effettuato: dall'Inail, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni, che procederà alla ristrutturazione dell'immobile per poi concederlo in uso al Comune di Noli; oppure dal Comune di Noli nel rispetto della vigente normativa previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni. Quanto sopra premesso il preliminare si configura come contratto preliminare di vendita unilaterale, poichè l'obbligo di concludere il contratto definitivo è posto ad esclusivo carico della parte promittente venditrice, rimanendo libero il promissario acquirente di divenire o meno alla stipula del medesimo contratto definitivo nel termine previsto, in quanto per poter procedere all'acquisto, o direttamente in capo al Comune, o a favore dell'Inail, dovranno concludersi positivamente tutte le procedure previste dalla legge ed ottenute tutte le necessarie autorizzazioni. Le parti hanno dichiarato di essere a conoscenza che gli effetti della detta trascrizione cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta fra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla detta trascrizione, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di ogni altro atto che costituisca comunque esecuzione del presente contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'art. 2653, primo comma, n.2 C.C."

All'art. 6 del medesimo contratto, all'ultimo capoverso viene scritto quanto segue: "Le parti, qualora entro la data fissata per la vendita, non si addivenga alla stipula del contratto definitivo, fin d'ora si obbligano a presentarsi avanti al notaio per dare atto dello scioglimento del vincolo negoziale e far annotare la risoluzione del contratto a margine della trascrizione preliminare." Lo scrivente fa presente che alla data attuale tale obbligo non è stato rispettato e che in Conservatoria ha accertato che non vi è alcuna trascrizione nè relativa all'avvenuta compravendita, nè relativa allo scioglimento del vincolo negoziale.

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto amministrativo.

Importo ipoteca: 128.754,64 €

Importo capitale: 64.377,32 €

N.b. Nella relazione notarile agli atti non è riportata la data di stipula della suddetta ipoteca.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/05/2008 a firma di dott.ssa Caterina Bima ai nn. 105945/23808 di repertorio, iscritta il 14/05/2008 ai nn. 951/5600, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo, da estinguere in 5 anni.

Importo ipoteca: 4.800.000,00 €

Importo capitale: 2.400.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/11/2017 a firma di Tribunale di Savona , trascritta il 17/11/2017 ai nn. 8177/10868, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di precetto del 23.10.2017

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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: destinazione alberghiera

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nota: si rileva difetto nella continuità della trascrizione degli atti di compravendita. L'atto tra le parti Area Immobiliare (attuale proprietaria) e Bluinvestimenti è stato stipulato in data 06/05/2008, mentre i due atti di provenienza a favore della Bluinvestimenti contro i sigg.ri Rusticoni sono stati stipulati in data 17/04/2008 e trascritti in data 14/05/2008 (dunque successivamente all'atto di compravendita a favore dell'attuale proprietaria).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/05/2008), con atto stipulato il 06/05/2008 a firma di dott. Caterina Bima ai nn. 105944/23807 di repertorio, trascritto il 14/05/2008 a Savona ai nn. 3808/23807, in forza di atto di compravendita.

Precedente proprietario: BLUINVESTIMENTI Srl con sede in Novara. Con successivo atto di trasformazione di società del 15.03.2011, rep. 14109/9955 ai rogiti del dott. Marco Traspadini, notaio in Milano, e trascritto il 06/04/2011 ai nn. 2247 del r. p. e 3339 del r.g., con cui la società Area Immobiliare SpA Unipersonale con sede in Savigliano, si è trasformata in Area Immobiliare srl Unipersonale con sede in Savigliano. Con lo stesso atto in pari data e repertorio, trascritto il 06/04/2011 ai nn. 2248 del r.p. e 3340 del r.g., si è provveduto al trasferimento della sede sociale da Savigliano a Varese.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di divisione (dal 04/01/1995 fino al 17/04/2008), trascritto il 01/02/1995 ai nn. 599/770, in forza di atto di divisione.

Atto di divisione stipulato tra i sigg.ri Rusticoni Ettore, Rusticoni Maria Franca e Lisa Caterina. Gli immobili in comunione tra i tre soggetti sopra detti sono stati divisi adottando 1/2 della quota di piena proprietà ciascuno per i sigg. Rusticoni Ettore e Rusticoni Maria Franca, mentre alla sig.ra Lisa Caterina è stato assegnato il diritto di usufrutto. Il bene era pervenuto ai soggetti di cui sopra per successione per testamento olografo, pubblicato il 10/12/1981 rep. 69900 dal dott. Cesare Morelli, notaio in Savona, registrato a Savona il 22/12/1981 al n.6598/1 e trascritto il 04/01/1982 ai nn. 35/45. Il sig. Rusticoni Tullio è deceduto a Pietra Ligure il giorno 28/10/1981. La relativa successione, n. 32/770, è stata depositata presso l'ufficio registro di Savona, ed è stata trascritta il 20/05/1985 ai nn. 2945/5603.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/04/2008 fino al 06/05/2008), con atto stipulato il 17/04/2008 a firma di dott.ssa Caterina Bima ai nn. 105810/23714 di repertorio, trascritto il 14/05/2008 ai nn. 3800/4498, in forza di atto di compravendita. Precedenti proprietario della quota di 1/2 di proprietà: sig.ra Rusticoni Maria Franca.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/04/2008 fino al 29/06/2008), con atto stipulato il 17/04/2008 a firma di dott.ssa Caterina Bima ai nn. 105809/23713 di repertorio, trascritto il 14/05/2008 ai nn. 3799/5597, in forza di atto di compravendita. Precedente proprietario della quota di piena proprietà pari a 1/2: sig. Rusticoni Ettore. N.B. la data di stipula dell'atto di compravendita è stata desunta, in quanto la relazione notarile agli atti omette tale dato.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Antecedentemente alla pratica sotto citata sono state depositate presso gli archivi del Comune di Noli le seguenti pratiche:

- In data 07-07-1960 viene rilasciata a Rusticoni Tullio l'autorizzazione per demolizione e ricostruzione;
- In data 12-11-1960 viene rilasciata a Rusticoni Tullio nuova licenza edilizia per effettuare sopraelevazione;
- In data 05-11-1962 a seguito di fine lavori del 20-04-1962 e di verbale d'ispezione tecnico sanitaria in data 31-11-1962, viene rilasciato certificato di abitabilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 e s.m.i. **N. 27/2007 prot n. 328/urb-9550**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori eseguiti in difformità alla licenza originaria dell'immobile e per opere di adeguamento igienico-sanitario, rilasciata il 07/07/2007 con il n. 27/2007 prot n. 328/urb-9550 di protocollo, dichiarazione di fine lavori non data, agibilità **non ancora rilasciata**.

Propedeutici al permesso di costruire in sanatoria n° 27/2007 del 07-07-2007 si trovano in atti: autorizzazione sanitaria n° 674 del 23-05-2005; autorizzazione Soprintendenza in data 16-05-2006; parere favorevole Asl in data 20-02-2007; parere favorevole commissione edilizia in data 03-04-2007. Inizio lavori comunicato in data 08-04-2008. Non è mai stata comunicata la fine lavori, nè è mai stato richiesto il rilascio del certificato di abitabilità. Allo stato l'immobile risulta inagibile per carenze impiantistiche, igieniche, strutturali e per distruzioni di tipo vandalico; oltre ovviamente sotto il profilo amministrativo per quanto esposto al punto che precede.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 171 del 15.09.2003, l'immobile ricade in zona D/T 7 - attività turistico-ricettive. Norme tecniche di attuazione ed indici: si veda quanto esposto al paragrafo 20.7 delle norme di attuazione del PRG allegate alla presente perizia. Più precisamente: "Nella zona D/T7 è consentito, attraverso Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata di cui alla L.R. 24/1987 e s.m.i., o mediante Programmi organici di intervento (P.O.I.) di cui agli artt. 4, 5, 6, 7 della L.R. 25/1987, operare interventi di ristrutturazione planovolumetrica, di riorganizzazione degli spazi aperti privati e di ampliamento volumetrico al fine di recuperare, o abbattere e ricostruire gli edifici esistenti a fini turistico-ricettivi. [omissis] E' espressamente vietato localizzarvi dancing e discoteche. sugli edifici esistenti sono consentite opere di ristrutturazione planovolumetrica e di riorganizzazione degli spazi aperti privati, che tuttavia non debbono comportare un incremento volumetrico superiore al 20% dello stato di fatto alla data di adozione della Variante integrale 1997; Rc: pari o inferiore all'esistente; H max: da valutarsi in sede di presentazione del relativo SUA e, comunque, non dovrà essere superata l'altezza massima del fabbricato esistente nella sua parte più emergente; Ds: non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici esistenti; Dc: da valutarsi in sede di presentazione del relativo SUA. La nuova realizzazione dovrà essere di tipo a blocco; sono prescritti: - tetto a falde, con manto di copertura in laterizio o in lastre di ardesia; - facciate rifinite con intonaci alla genovese e con elementi lapidei, con espressa esclusione della pietra a rivestimento tipo opus incertum; - serramenti colorati, con espressa esclusione dell'elettrocolore e dell'anodizzato; - scuri alla genovese e/o persiane; - aggetti ridotti."

Piano di Bacino stralcio per il rischio idrogeologico vigente: l'immobile ricade in zona fascia di inondabilità C e per minima parte in fascia A - pericolosità idraulica con tempo di ritorno pari a 200 e 50 anni. Norme tecniche di attuazione ed indici: Normativa di piano, articolo 15, allegato alla presente perizia. Si fa presente che la maggior parte dell'estensione superficiale dell'immobile ricade in fascia C, e solo una piccolissima parte ricade in fascia A (con tempo di ritorno pari a 50 anni).

Vincolo paesaggistico d.lgs. 42/2004, poichè il bene è situato a distanza inferiore ai 300 metri dalla linea di battaglia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dissesti strutturali e infiltrazioni meteoriche diffuse su tutti i piani

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ristrutturazione e consolidamento statico

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: otto mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata dichiarazione di fine lavori e conseguente mancato rilascio del certificato di agibilità (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le inadempienze amministrative sono sanabili con sanzioni previste dalla legge regionale e dal DPR 380/01 ben più rilevanti e calcolabili solo a seguito della redazione di un progetto esecutivo e di adeguamento dell'intero stabile sono i lavori necessari ad adeguare l'immobile all'attuale normativa in materia di alberghi e conseguentemente adeguare statica ed impianti relativi.

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

Il valore stimato tiene conto di tutto quanto sopra esposto.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti diruti e non funzionanti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento integrale

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



albergo a NOLI Via Cesare Battisti 9, della superficie commerciale di **830,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto del presente pignoramento è un albergo, allo stato, chiuso, fatiscente e in stato di grave obsolescenza, del tutto inagibile, denominato "Pontevecchio", situato a pochi passi dal centro storico di Noli e dal mare. L'immobile si articola su quattro piani, oltre il lastrico solare. L'accesso principale si affaccia sulla via Cesare Battisti, su detta via sono presenti altri due accessi rispettivamente ad un magazzino ed alla sala bar, posti a quota leggermente inferiore rispetto alla "Reception". Il piano terra è distribuito su tre mappali del foglio 14 e precisamente 476 sub. 4 - 478 sub. 7 - 477 sub. 1, e ha la seguente consistenza:

PIANO TERRA: cucina, locale caldaia, cortile, n°2 celle frigo, magazzino con accesso dalla via C. Battisti e nel quale sono alloggiati, sine titolo, alcuni contenitori per rifiuti urbani, infine la reception ed un vano retrostante a questa.

Dal vano reception si accede ad una scala condominiale afferente il mappale 476, attraverso la quale si perviene al piano primo dell'albergo. Un secondo accesso avviene da una scala in ferro realizzata nel cortile, in pessimo stato di conservazione.

PIANO PRIMO: Ufficio, sala d'attesa, sala da pranzo e wc, disimpegno-salone, n° 3 wc. n° 2 camere, un ripostiglio.

PIANO SECONDO (interamente insistente sul mappale 476 sub. 4): Anche a questo piano si può accedere sia dalla scala in ferro del cortile che dalla scala condominiale, n° 8 camere e relativi servizi, un vano senza specifica destinazione, n° 5 poggolini sul lato monte senza possibilità di accesso dalle rispettive camere causa la presenza di un parapetto in muratura.

PIANO TERZO (accessibile solo dalla scala in ferro, interamente insistente sul mappale 476 sub. 4): n° 7 camere con relativi servizi interni, balcone parzialmente protetto da una tettoia in ferro e vetri, quest'ultima in stato di conservazione disastroso, costituente pericolo grave per la possibile caduta di vetri. Dal balcone attraverso una servitù attiva sul terrazzo facente parte del mappale 476 sub. 5 (di terzi) si accede ad una vetusta scala a chiocciola in ghisa ed acciaio che presenta gravi problemi di

stabilità dovuti ad ossidazione della struttura e assoluta mancanza di manutenzione.

LASTRICO SOLARE (accessibile con rischio di caduta dalla scala a chiocciola): Lo scrivente non ha ritenuto opportuno accedervi limitandosi a fotografarne il pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 476 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 11.931,70 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti 6, piano: terra, primo, secondo e terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
graffato al mappale 477 sub 1 e al mappale 478 sub. 7

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono centro storico di Noli). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: N.N., le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Noli, altopiano delle Manie, spiaggia di Noli.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

PIANO TERRA:

1. Vano Magazzino h. 2,50 - Si tratta di un locale con accesso diretto dalla via Cesare Battisti, in pessimo stato di conservazione e manutenzione, privo di illuminazione, pavimento in battuto di cemento, pareti e volta con intonaco in disfacimento, porta di accesso in legno di cui è rimasta una sola anta. Retrostanti a detta porta sono presenti contenitori per rifiuti che da sommarie informazioni assunte in loco sono di proprietà del Comune di Noli.
2. Sala Bar H. 2,85 con accesso diretto dalla strada, porta di accesso preceduta da cancello in ferro battuto, pareti interne rivestite con tessere in pietra a spacco in pessimo stato, soffitto con volta a crociera intonacate, pavimento ingombro di ogni genere di rifiuti.
3. Ingresso reception e relativo vano retrostante: h 3,40 con accesso diretto dal porticato (via Cesare Battisti) struttura muraria costituita in parte da muratura in pietrame intonacata e da conci di pietra a vista, volte a crociera intonacate a finire su capitelli posticci di pessimo gusto e qualità. Le bucatore sul cortile interno sono costituite da bifore, il serramento di accesso dal porticato è in alluminio anodizzato e vetri, i serramenti che danno sul cortile interno sono in ferro sciolto con vetri rotti o mancanti, del tutto fatiscenti. Anche questi vani sono in condizioni pessime e contengono poltrone e varie suppellettili da rottamare in discarica.
4. Il cortile è parzialmente occupato da un finto pozzo in muratura decorato con bassorilievi di pessimo gusto e sovrastato da una "decorazione" in ferro battuto. La quasi totalità della superficie è invasa da erbacce oltre che da una pianta di ficus benjamin a sviluppo incontrollato.
5. Sul lato ovest del cortile sono presenti due vani denominati "celle frigo" con pareti rivestite

- in piastrelle da cm. 7,5*15 il tutto assolutamente inservibile ed in pessimo stato di conservazione.
6. Dalla veranda posta nel cortile si accede al vano cucina, nel complesso diruto ed ingombro di ogni genere di mobili e masserizie, i serramenti sul lato ovest sono in parte distrutti ed in parte con vetri rotti o lesionati. Il soffitto denuncia gravi infiltrazioni meteoriche, parte degli intonaci delle pareti è fortemente ammalorata, altre invece presentano ancora rivestimenti in piastrelle, in altre zone ancora le piastrelle sono cadute.
 7. Dal cortile si accede direttamente a quello che fu il locale caldaia, nel quale è ancora presente un simulacro di caldaia collegato a qualche tubo e ad una pompa, il tutto in grave stato di abbandono e certamente non più funzionante. A questo vano si accede da una porta in ferro arrugginita ed in parte dotata di vetri retinati.
 8. Tutto il piano è privo di quasivoglia impianto funzionante (acqua , luce, gas.etc.)

PIANO PRIMO. N.B. a questo piano piano si può accedere sia dalla scala in ferro presente nel cortile interno che dalla scala condominiale avente accesso diretto da via Cesare Battisti.

9. Salendo in senso orario dalla scala in ferro del cortile si incontrano ad un piano intermedio una sala d'attesa ed un vano ufficio (h.2,95), questi vani non sono protetti compiutamente da serramenti e sono perciò oggetto di infiltrazioni meteoriche provenienti dalle pareti oltre che dal soffitto. Lo stato di assoluta fatiscenza è documentato dalle foto allegate: Anche questi locali sono privi d'impianti funzionanti ed in parte occupati da sedie e vari mobili da rottamare.

10. Dalla sala d'attesa salendo alcuni gradini si giunge ad un grande locale denominato sala da pranzo (h.3,80). Anche in questo locale sono presenti infiltrazioni meteoriche diffuse dal soffitto, con evidenti ristagni d'acqua anche sul pavimento; dal detto soffitto pendono numerose catene in ferro. I pavimenti sono, in gran parte, occupati da mobili da rottamare, e finiti con piastrelle in pessimo stato di conservazione. Le pareti sono parzialmente rivestite con tessere di pietra a spacco, così come mentre i pilastri, ma sino a soffitto. Manca del tutto un serramento sul lato ovest con pericolo di caduta nel vuoto. Gli altri serramenti sono in parte rotti, o privi di vetri e le bucaure sono sommariamente tamponate con griglia a maglie di ferro per armature. A soffitto corrono i resti di un impianto riscaldamento ad aria allo stato non più funzionante.

11. Dalla sala da pranzo si accede ad un salone-disimpegno sul quale si affacciano due camere e relativi servizi. A questi locali è possibile accedere anche dalla scala condominiale. I bagni sono ingombri di detriti ed i sanitari in parte distrutti per atti di vandalismo, le camere presentano infiltrazioni meteoriche dal soffitto e contengono mobili obsoleti e accessori e biancheria d'albergo (materassi, cuscini, lenzuola in pessimo stato). I serramenti interni sono tamburati con specchiatura a vetri stampati, tipici degli anni 60-70 del secolo scorso. Gli impianti sono del tutto inservibili.

PIANO SECONDO (accessibile solo dalla scala condominiale)

12. Questo piano ospita n° 8 camere e relativi servizi. Tre di dette camere hanno accesso da un balcone prospettante sul cortile, il cui stato di conservazione e manutenzione è pessimo a causa della permeabilità del pavimento che provoca infiltrazioni meteoriche all'intradosso. Nelle camere sono stati rimossi i radiatori ed i sanitari dei servizi in parte sono stati distrutti da atti di vandalismo. I balconcini che prospettano sul lato ovest risultano di fatto inaccessibili per la presenza di parapetti in muratura con soprastanti serramenti in ferro di tipo obsoleto. Nelle camere sono presenti mobili quali comodini e letti con materassi il tutto in condizioni pessime (da conferire in discarica). Gli impianti sono assenti o inservibili.

PIANO TERZO (accessibile solo da una scala interna in ferro)

13. Da una scala interna in ferro si raggiunge il terzo piano che da un balcone scoperto dà accesso a 7 camere e relativi servizi. Il balcone è sovrastato da una tettoia in ferro e vetri che costituisce pericolo per chi vi transita a causa dei numerosi vetri rotti che essendo in stato di precario equilibrio costituiscono potenziali ghigliottine. In corrispondenza dell'innesto tra la tettoia e la parete perimetrale sono presenti infiltrazioni meteoriche. Le porte di accesso alle camere sono distrutte dalle intemperie e dagli atti di vandalismo. Dal lastrico solare soprastante le camere provengono infiltrazioni meteoriche che in alcuni casi hanno provocato lo sfondellamento dell'intonaco e delle pignatte del

soffitto, anche le pareti presentano fenomeni d'infiltrazione meteorica. Anche a questo piano i sanitari sono in parte stati distrutti da atti vandalici, le camere sono ingombre di macerie e mobili da rottamare, il tutto versa in stato di grave abbandono e degrado. Per gli impianti si conferma quanto esposto ai piani sottostanti.

LASTRICO SOLARE

14. Al lastrico solare si accede, previo passaggio su mappale 476 sub. 5 evidentemente gravato dalla relativa servitù, salendo una scala chiocciola in ferro la cui stabilità è assai compromessa da fenomeni di ossidazione del perno centrale e percorrendo una precaria passerella in ferro con pavimento in lamiera in condizioni statiche assai precarie. In adiacenza a detta scala si notano evidenti dissesti dei travi e cordoli di coronamento della terrazza, cui per motivi precauzionali lo scrivente non ha ritenuto accedere.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
a destinazione "albergo"	749,42	x	100 %	=	749,42
magazzino	31,45	x	50 %	=	15,73
aree esterne (lastrico solare, balconi)	241,90	x	25 %	=	60,48
cortile	52,11	x	10 %	=	5,21
Totale:	1.074,88				830,83

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata sviluppata sulla base dei dati pubblicati semestralmente dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonchè sulla base dell'esperienza personale e considerando sia lo stato in cui versa attualmente il bene, cioè di assoluta inagibilità e totale fatiscenza, sia l'onerosità degli interventi di messa in pristino necessari, che i costi tecnici ed amministrativi per ottenere le necessarie autorizzazioni.

Nel dettaglio, si è tenuto conto della posizione centralissima, della vicinanza al mare, e del pregio dell'intero contesto urbano, ma si è anche avuto riguardo al potenziale aumento volumetrico previsto dal PUC, nonchè ai vincoli gravanti sul bene quali: piano di bacino, (fascia verde e per minima parte in fascia rossa), vincolo di destinazione d'uso alberghiero e vincolo paesaggistico.

Si è quindi ritenuto di stimare un valore a mq. ragguagliato pari a 1.200,00 €/mq.

Si rileva che il valore catastale calcolato con i vigenti coefficienti d'aggiornamento ammonta a € 751.697,10.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 830,83 x 1.200,00 = **996.997,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 996.997,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 996.997,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata sviluppata sulla base dei dati pubblicati semestralmente dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonché sulla base dell'esperienza personale, nonché considerando lo stato in cui attualmente versa il bene e la potenzialità commerciale dello stesso.

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	830,83	0,00	996.997,20	996.997,20
				996.997,20 €	996.997,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 996.997,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 847.447,62**

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€ 635.585,72**

data 04/05/2018

il tecnico incaricato

FURIO ROBOTTI

