

ALBERTO ANDREO

geometra

via alessandria, 34
15011 acqui terme

**COMUNE DI
MONTEROSSO AL MARE**

GIUDIZIO DI STIMA

**ubicazione: via Fegina
rif. cat.: fg. 11, mappale 574 sub. 10**

PREMESSA/

A seguito di incarico conferitomi dall'Avv. Marco Paneri quale commissario giudiziale nell'ambito della procedura radicata dalla AZZURRA Srl innanzi al Tribunale di Alessandria a norma dell'art. 64 bis CCII, di individuare il più probabile valore di mercato attuale di un compendio immobiliare sito in comune di Monterosso al mare (Sp), via Fegina civico 122, io sottoscritto geom. Alberto Andreo, libero professionista iscritto al n° 1734 dell'Albo dei Geometri della provincia di Alessandria, esercente l'attività nello studio sito in Acqui Terme, via Alessandria 34, esperito sopralluogo sulla località ed effettuati i necessari accertamenti presso i pubblici uffici, sono in grado di riferire quanto di seguito./

UBICAZIONE, CARATTERISTICHE DI ZONA E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI/

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale è costituito fabbricato a tre piani fuori terra, oltre a orizzontamento di copertura accessibile e calpestabile, attualmente destinata ad uso alberghiero, sito nel concentrico, con affaccio sul mare, del comune di Monterosso al mare (Sp), territorio a prevalente destinazione turistico / ricettiva./

Trattasi di edificio libero su quattro lati articolato, come detto su tre piani fuori terra, oltre ad orizzontamento di copertura accessibile e calpestabile, con area pertinenziale esterna pavimentata ed interamente recintata nella quale trovano ubicazione piccolo pergolato / tettoia avente struttura lignea e basso fabbricato ad uso

ricovero attrezzi / lavanderia./

Al piano terreno dell'edificio sono ubicati reception, bar, locali comuni e di servizio e camere per ospiti, mentre ai piani primo (2° f.t.) e secondo (3° f.t.) trovano ubicazione oltre a locali di servizio, le camere per gli ospiti. Il terzo piano (4° f.t.) è, come detto, costituito dall'orizzontamento di copertura utilizzato come zona relax, solarium./

L'accesso ai vani interni avviene per il tramite dell'area pertinenziale esterna, alla quale si accede dalla via pubblica attraverso cancelli pedonale e carraio./

Le caratteristiche tecnico / costruttive che possono così essere sinteticamente descritte:/

- strutture portanti verticali ed orizzontali, in latero / cemento ovvero in calcestruzzo armato tradizionale e muratura portante in laterizio;/
- orizzontamenti in latero cemento e / o in elementi prefabbricati;/
- orizzontamento piano di copertura impermeabilizzato con soprastante pavimentazione in piastrelle di klinker / ceramica in non ottimali condizioni di manutenzione e conservazione;/
- partizioni interne realizzate in laterizio intonacate e tinteggiate con parziale rivestimento in piastrelle in ceramica nei servizi igienici e nei locali utilizzati per l'attività di lavorazione e confezionamento generi alimentari;/
- serramenti esterni in alluminio e vetro con avvolgibili in metallo;/
- serramenti interni, in legno tamburato (con apertura a libro ed in alcuni casi scorrevoli), ovvero in materiale d'arredo;/

➤ pavimentazioni in piastrelle in monocottura;/

➤ piccola area pertinenziale esterna, alla quale si accede attraverso cancello carraio, interamente recintata ed avente fondo pavimentato;/

La dotazione impiantistica è costituita da ascensore, impianto idrico, elettrico, antincendio e di riscaldamento / condizionamento quest'ultimo alla data del sopralluogo effettuato il 22.11.2024 non funzionante./

Relativamente ai suddetti impianti non sono state fornite le certificazioni di Legge./

Da segnalare, in ultimo, la presenza nei locali di cui infra, di tutte le attrezzature, arredi ed accessori idonei per lo svolgimento dell'attività alberghiera ivi insediata./

Le condizioni delle unità immobiliari oggetto di stima, in considerazione della vetustà, delle caratteristiche costruttive e di finitura dell'immobile, della sua ubicazione e destinazione possono essere definite buone, dovendo però evidenziare la necessità di interventi manutentivi in particolar modo volti:/

> alla eliminazione delle localizzate infiltrazioni provenienti dalla copertura piana;/

> alla riqualificazione della recinzione esterna (lato fronte mare);/

> alla verifica della funzionalità delle unità di refrigerazione esterne./

L'immobile è stato concesso in locazione dalla società proprietaria a
in forza di contratto sottoscritto il

(durata del contratto anni sei a decorrere dal _____)

canone annuo € _____/

VERIFICHE IPO / CATASTALI

Le unità immobiliari oggetto della presente stima sono oggi così catastalmente individuate al catasto fabbricati del comune di Monterosso al mare:/

> intestazione: AZZURRA s.r.l. con sede in Roma, proprietà per 1/1:/

> identificativi:/

fg.	n.m.	sub.	categoria	zc	consistenza	sup. cat.	r.c.
11	574	10	D2				€ 8.661,00

Per quanto utile e necessario si segnala la rispondenza tra rappresentazione cartografica catastale e stato dei luoghi, eccezion fatta per l'assenza di rappresentazione grafica catastale, sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, del piccolo pergolato avente struttura lignea e del basso fabbricato ad uso ricovero attrezzi individuabili in corrispondenza dell'area pertinenziale esterna del fabbricato e relativamente ai quali si richiamano, anche, le considerazioni che, nel seguito della presente relazione, verranno espresse relativamente alla posizione urbanistica dell'immobile oggetto di stima./

Le ricerche effettuate presso l'agenzia entrate, direzione provinciale di La Spezia (servizio di pubblicità immobiliare e territorio) hanno permesso di accertare che l'immobile suddetto è di proprietà della AZZURRA srl per acquisto fattone dalla
in forza di atto di compravendita a ministero del Notaio

del 16.07.2019 al repertorio 13.1148 / 25.425 trascritto a La Spezia il
17.07.2019 (registro generale 5.932 - registro particolare 4.411)/

Con aggiornamento delle ispezioni alla data del 28.11.2024,
sull'immobile per cui è relazione gravano le seguenti iscrizioni e / o
trascrizioni di pregiudizio:/

> **IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo fondiario (capitale
€ - ipoteca € - durata ..) a
favore di

contro
[atto a ministero del Notaio del

16.07.2019 al repertorio 131.149 / 25.426 iscritta a La Spezia n
data 17.07.2019 (registro generale 5.933 - registro particolare
880));/

> **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo emesso
dal tribunale di La Spezia il 17.07.2019 (capitale € -
totale €) a favore della sig.ra

e contro iscritta a La Spezia in data
28.02.2023 (registro generale 1.615 - registro particolare 163);/

> **SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** in
forza di atto emesso dal tribunale di Alessandria in data
12.06.2024 al repertorio 33 / 2.024 a favore di

' contro , trascritta a
La Spezia il 12.09.2024 (registro generale 7.112 - registro particolare
5.761)/

VERIFICHE URBANISTICHE/

L'immobile in oggetto, di edificazione originaria in data antecedente al 01.09.1967, è stato successivamente oggetto di interventi edilizi in forza di:/

1. **NULLA OSTA del 06.02.1982** rilasciato ai Sigg. _____ per la realizzazione di interventi di "IMPERMEABILIZZAZIONE TERRAZZO"/
2. **CONCESSIONE EDILIZIA 2 del 24.01.1984** (protocollo 172) rilasciata al Sig. _____ per "MODIFICA COPERTURA ALLA SCALA DI ACCESSO AL LASTRICO SOLARE"/
3. **DIA 46 / 1996** (protocollo 7570 del 16.10.1996) a firma della Sig.ra _____ per "REALIZZAZIONE CANCELLO SCORREVOLE"/
4. **AUTORIZZAZIONE 72 DEL 05.05.1999** rilasciata alla Sig.ra _____ per "INSTALLAZIONE CANCELLO"/
5. **CONCESSIONE EDILIZIA 14 DEL 27.02.2002** (protocollo 1966 del 21.03.2002 rilasciata ai Sigg. _____ ed _____ per "ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE LEGGE 13 / 1989, ADEGUAMENTO NORMATIVE EUROPEE SUL CONSUMO ENERGETICO E FUSIONE UNITÀ IMMOBILIARI"/
6. **CONCESSIONE EDILIZIA n° 90 / 2003** (protocollo 3575 del 06.05.2003) per "VARIANTE ALLA C.E. 14 / 02"/
7. **PRATICA EDILIZIA 269 / 2004 del 10.12.2004** a firma della sig.ra _____ per "DEFINIZIONE ILLECITO

EDILIZIO COSTITUITO DA BASSO FABBRICATO AD USO LAVANDERIA". Relativamente alla suddetta istanza **non e' stato rilasciato alcun provvedimento autorizzativo / concessivo** stante il diniego espresso dagli uffici competenti in ordine alla verifica della compatibilità paesaggistica; quanto sopra con deposito, da parte della richiedente al comune di Monterosso al mare di lettera di rinuncia protocollata al n° 2387 del 10.03.2014; /

8. **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n° 15 del 19.05.2011** (protocollo 4800 del 20.05.2011 rilasciato al sig. _____ per "condono edilizio ex lege 47 / 1985 per "REALIZZAZIONE BALCONE E TRASFORMAZIONE FINESTRA IN PORTA FINESTRA"; /

9. **DIA 72 / 2014** (protocollo 2722 del 19.03.2014) a firma della sig.ra _____ per "TRASFORMAZIONE CUCINA SECONDO PIANO IN CAMERA"; /

10. **PRATICA EDILIZIA 116 / 2014** a firma della sig.ra _____ per "CAMBIO D'USO DA ABITAZIONE A RICETTIVO". Relativamente alla pratica suddetta è stato rilasciato dal comune di Monterosso al mare il **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ 144 / 2014**; /

11. **CILA 55 / 2015** a firma della sig.ra _____ per "MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA"; /

12. **PRATICA EDILIZIA 27 / 2016** a firma della sig.ra _____ ; Relativamente alla suddetta istanza **non e' stato**

rilasciato alcun provvedimento autorizzativo / concessivo

stante la lacunosità della documentazione presentata./

Dall'elencazione di cui sopra si evince e si conferma la non conformità edilizia:/

a) del basso fabbricato ad uso lavanderia già oggetto della pratica edilizia 296 / 2004 conclusasi con il diniego della regolarizzazione da parte degli uffici pubblici competenti e la rimozione del preesistente manufatto successivamente poi ricostruito in assenza di provvedimento ed alla data odierna non regolarizzabile in considerazione della presenza di vincoli urbanistici, edilizi e paesaggistici che ne precludono la sanatoria. Ne consegue la necessità di abbattimento e rimozione e smaltimento dei residui della porzione di immobile oggi esistente con costi quantificabili in complessivi **€ 5.000,00 (cinquemila // 00) oltre ad IVA./**

b) della tettoia lignea esistente nell'area cortilizia, realizzata in assenza di provvedimento autorizzativo, alla data odierna non regolarizzabile in considerazione della presenza di vincoli urbanistici, edilizi e paesaggistici che ne precludono la sanatoria. I costi di abbattimento e rimozione e smaltimento dei residui sono quantificabili in complessivi **€ 1.500,00 (millecinquecento // 00) oltre ad IVA./**

Ad esito delle demolizioni di cui sopra si dovrà procedere al necessario adeguamento catastale sia al catasto terreni (mappa esterna) che al catasto fabbricati (planimetrie interne)./

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO/

Le caratteristiche del compendio immobiliare oggetto della presente relazione, la sua ubicazione e destinazione, unitamente alla consistenza delle quote di proprietà ed all'andamento attuale del mercato immobiliare, ne consigliano l'eventuale alienazione in un unico lotto./

Ai fini di una corretta valutazione devono in particolar modo essere tenute in debita considerazione la congiuntura economico / funzionale della zona e le caratteristiche del mercato immobiliare; quanto sopra in conseguenza, anche, delle caratteristiche tipologiche e di costruzione e finitura, consistenza, conformazione ed ubicazione dell'oggetto di stima che, unitamente alle normative vigenti, di fatto ne precludono la eventuale riconversione ad altre destinazioni d'uso anche previa frazionamento in più lotti./

Conseguentemente le peculiarità sopra sinteticamente elencate rendono di fatto inapplicabili, per la formulazione di una corretta ed oggettiva valutazione, parametri tabellari predeterminati o precostituiti che, per definizione, non recepiscono le caratteristiche intrinseche dell'oggetto di stima al momento della valutazione (tipologia costruttive e di finitura, andamento del mercato immobiliare, possibilità di utilizzo e di riconversione, ecc.)./

In considerazione di quanto sopra, al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio della stima comparativa con valori di immobili aventi caratteristiche simili a

quelle descritte nella presente relazione ed oggetto di recenti compravendite in zona./

Relativamente ai cespiti oggetto di stima si può, pertanto, esprimere una valutazione complessiva pari ad/

/€ 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila // 00)/

così articolati:/

destinazione	consistenza	valutazione unitaria	giudizio di stima
camere / locali principali	mq. 450	€ / mq. 4.500,00	€ 2.025.000,00
locali accessori	mq. 30	€ / mq. 2.500,00	€ 75.000,00
terrazza / solarium	mq. 150	€ / mq. 2.000,00	€ 300.000,00
aree esterne	mq. 280	€ / mq. 300,00	€ 84.000,00
TOTALE ARROTONDATO			€ 2.500.000,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE/

Necessario ribadire che la valutazione sopra espressa tiene in considerazione tutte le caratteristiche attuali dell'immobile come sopra descritto ma che:/

A) ai fini della regolarizzazione edilizia del compendio immobiliare si dovrà provvedere alla demolizione:/

1. del basso fabbricato ad uso lavanderia già oggetto della pratica edilizia 296 / 2004 conclusasi con il diniego della regolarizzazione da parte degli uffici pubblici competenti e la rimozione del preesistente manufatto successivamente poi ricostruito in assenza di titolo edilizio [costi di abbattimento e rimozione e smaltimento dei residui quantificabili in complessivi

€ 5.000,00 (cinquemila // 00) oltre ad IVA];/

2. della tettoia lignea esistente nell'area cortilizia, realizzata in assenza di provvedimento autorizzativo, alla data odierna non regolarizzabile in considerazione della presenza di vincoli urbanistici, edilizi e paesaggistici che ne precludono la sanatoria [costi di abbattimento e rimozione e smaltimento dei residui quantificabili in complessivi € 1.500,00 (millecinquecento // 00) oltre ad IVA]./

Quanto sopra con precisazione che, ad esito delle demolizioni di cui sopra, si dovrà procedere al necessario adeguamento catastale sia al catasto terreni (mappa esterna) che al catasto fabbricati (planimetrie interne)./

B) ai fini di un corretto e funzionale utilizzo delle strutture si dovrà provvedere alla realizzazione degli interventi manutentivi sopra descritti./

Si allega alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale la seguente documentazione:/

- > visura e planimetrie catastali;/
- > documentazione fotografica./

Tanto si doveva relazionare ad evasione dell'incarico ricevuto con riserva di ulteriormente riferire in caso di eventuali richieste di precisazioni ed integrazioni che l'Ill.mo Sig. G.D. riterrà opportune./

Acqui Terme, lì 06.12.2024

