

Clelia Tuscano Architetto
Via Bettolo 9/2 - 16031 Bogliasco(GE)
Tel. 010.3470150 cell.3396354434
clelia.tuscano@gmail.com
clelia.tuscano@archiworldpec.it
c.f. TSCCLL60B54D969E P.IVA03884540109

R.E. 243/2017 + 516/18

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII°
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare n. 243 / 2017 riunita n. 516/18

G.E. Dott. [REDACTED]

Creditore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Debitore: [REDACTED]
Creditore intervenuto: [REDACTED]
Creditore iscritto: [REDACTED] non intervenuto

=====
RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE LIBERO
=====

Tecnico incaricato: Arch. Clelia Tuscano
iscritto all'Albo degli Architetti di Genova con il n. 1400
con studio in Bogliasco (GE), Via Bettolo 9/2



INDICE

1. Premessa
2. Ubicazione e descrizione
3. Completezza documentazione ex art. 567 C.P.C.
4. Confini
5. Consistenza
6. Titolarità dell'immobile
7. Provenienza ventennale
8. Dati catastali
9. Corrispondenza con le planimetrie catastali
10. Patti.
11. Stato di occupazione dell'immobile.
12. Formalità pregiudizievoli.
13. Domande giudiziali
14. Caratteristiche costruttive.
15. Normativa urbanistica
16. Regolarità edilizia
17. Prevenzione incendi.
18. Divisione in lotti.
19. Stima.

=====



RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE LIBERO

1. PREMESSA

Si richiamano i seguenti elementi agli atti:

- in data 13/04/2018 la sottoscritta ha depositato la perizia estimativa relativa all'Hotel [REDACTED] (subalterni 2 e 3 del mappale 311 foglio 32 Comune di Rapallo pignorati nel proc. n. 243/2017 E.I.), determinando il valore con il metodo della capitalizzazione del reddito in base al corrispettivo di 45.000,00 €/anno pattuito nel contratto di locazione fra la società proprietaria e la società [REDACTED]
- in data 30/07/2018 la sottoscritta ha depositato la relazione circa la viltà del canone di locazione pattuito nel suddetto contratto di locazione fra la società proprietaria e la società [REDACTED];
- in data 21/12/2018 la sottoscritta ha depositato la perizia estimativa della parte di giardino individuata dal subalterno 4 del mappale 311 (pignorato nel proc. 516/2018 riunito al proc. n. 243/2017), anch'esso ceduto in locazione alla società [REDACTED] con il medesimo contratto;
- nell'udienza del [REDACTED] il Giudice dell'Esecuzione ha dichiarato la non opponibilità del contratto di locazione alla procedura, e incaricato la sottoscritta di "fornire stima dell'immobile in quanto da vendere libero per non essere opponibile alla procedura il contratto di locazione in essere..."

La presente relazione riguarda pertanto tutti i beni ricompresi nel mappale 311 del foglio 32 del Comune di Rapallo, da considerarsi liberi.



2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE

I beni oggetto della vendita sono i seguenti:

- **INTERA PROPRIETA' DEL FABBRICATO A DESTINAZIONE ALBERGHIERA SITO IN RAPALLO, VIA PIETRAFRACCIA CIV. N. 15 ATTUALMENTE SEDE DELL'HOTEL [REDACTED] COMPRENDENTE QUATTRO PIANI FUORI TERRA, UN PIANO SEMINTERRATO (SUPERFICIE MQ 1.482 CIRCA OLTRE AL SOTTOTETTO);**
- **INTERA PROPRIETA' DEL TERRENO CIRCOSTANTE (CIRCA MQ 2.500) ATTUALMENTE UTILIZZATI COME GIARDINO, SOLARIUM E PARCHEGGIO;**
- **INTERA PROPRIETA DEL MANUFATTO AD USO ACCESSORIO CHE INSISTE SUL TERRENO SUBALTERNO 3, CON SUPERFICIE DI MQ 27,50 CIRCA.**
- **INTERA PROPRIETA' DEL BOX DISTINTO DAL SUBALTERNO CATASTALE N. 2 NEL SECONDO PIANO INTERRATO (A LIVELLO DELLA STRADA);**

NOTA 1. Sul terreno subalterno n. 4 insiste un manufatto non autorizzato, più precisamente una serra con superficie di mq 25,40 circa.

NOTA 2. Per le ricerche relative all'individuazione del box subalterno catastale 2 si rimanda alla pag. 3 della perizia depositata in data 13/04/2018.

Per la descrizione del contesto e dei beni si riprendono e ricompongono i contenuti delle perizie depositate il 13/04/2018 e il 21/12/2018.

Il complesso si trova in un'area residenziale tranquilla ad est del centro di Rapallo, ad una distanza di circa 500 m dal mare, che si raggiunge attraversando il parco Casale. Il fabbricato risale ai primi decenni del secolo scorso e, seppure rimaneggiato ed ampliato negli anni, conserva un'immagine elegante e coerente.

L'accesso pedonale avviene attraverso il giardino ad ovest (subalterno 4); il parcheggio nel terreno subalterno 3 può ospitare circa 17 autovetture. Adiacente al parcheggio, sul limite est dell'area di proprietà, si trova il manufatto adibito a deposito.



Con riferimento alla classificazione turistica della Regione Liguria (allegato n. 1), dal 18/04/2016 l'albergo è di categoria quattro stelle, ha capacità ricettiva di ventuno camere doppie, due camere singole e sei junior suite (al piano seminerrato), per un totale di 56 posti letto; è dotato di ristorante, zona fitness, bagno turco e terrazze.

Il piano seminterrato è stato ristrutturato recentemente; al piano terreno i saloni per la ristorazione ed il soggiorno presentano stucchi, parquet e decorazioni d'epoca in ottimo stato di conservazione; le camere ai piani primo, secondo e terzo hanno prevalentemente il vecchio pavimento in graniglia, spesso interrotto per l'inserimento del bagno in camera; piastrellature e sanitari sono obsoleti.

In quota con il piano terreno dell'albergo, dove si trovano i saloni e il ristorante, c'è un ampio terrazzo ed una parte di giardino pavimentata, adibita a solarium; alla stessa quota si trova una serra, che misura circa m 2,87 x 8,84, cioè approssimativamente mq 25,40, che non compare nei progetti approvati ed è addossata al muro di sostegno del livello più alto del giardino.

La documentazione fotografica è allegata al n. 2.

3. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Gli adempimenti ex art. 567 sembrano corretti: nel procedimento 243/2017 la parte procedente ha depositato certificato notarile in data 1/6/2017 entro 60 giorni dall'istanza di vendita del 10/04/2017 e nel procedimento 516/2018 ha depositato certificato notarile in data 30/08/2018, entro 60 giorni dall'istanza di vendita del 20/7/2018.

Il certificato di destinazione urbanistica relativo al subalterno 4, acquisito dalla sottoscritta, è allegato al n. 3.

4. CONFINI. Il lotto nel suo insieme confina a nord con la Via Privata Mountuoro, ad est con Via Val di Sole, a sud est con la Via Pietrafraccia ad ovest con distacco privato.



5. CONSISTENZA.

La superficie lorda dell'edificio misurata sulle planimetrie catastali verificate nelle dimensioni di massima è di mq 1.481,74, oltre al sottotetto; i poggioli ed il terrazzo al secondo piano sommano mq 131,50 circa; il terreno circostante ha un'estensione di mq 2.500 circa complessivi, di cui mq 772 distinti dal subalmeno catastale 4 e mq 1.728 circa ricompresi nel subalmeno catastale 3 (di cui 157 mq circa di terrazzo al piano, mq 393 circa parcheggio) su cui insiste un manufatto ad uso accessorio con una superficie di mq 27,50 circa.

Per il dettaglio delle superfici di ciascun piano dell'albergo si rimanda alla pagina 5 della relazione depositata in data 13/04/18.

Il box distinto dal subalmeno 2 ha una consistenza catastale di mq 36.

6. TITOLARITA' DELL'IMMOBILE.

Attuale proprietaria del complesso immobiliare è la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], per averlo acquistato da [REDACTED] in data [REDACTED] con atto a rogito del Notaio [REDACTED], rep. n. 122 racc. n.8, registrato in Genova il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto a Chiavari il [REDACTED] al R.P. n. [REDACTED] (atto e nota di trascrizione allegati al n. 4).

7. PROVENIENZA VENTENNALE.

A [REDACTED], l'immobile pervenne per acquisto fattone in data 15/04/2004 con atto a rogito del Notaio [REDACTED] in [REDACTED], rep. n. 36164 (allegato n. 5), trascritto a Chiavari il 20/04/2004 ai numeri 3912/2923 dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Ai signori [REDACTED] l'immobile pervenne in proprietà per la quota di 1/3 ciascuno per successione legittima dal [REDACTED] nat [REDACTED].



██████████ e decedut ██████████, con denuncia di successione registrata in ██████████ in data ██████████ al n.33 vol. 896 e trascritta in Chiavari il 19/1/2002 al n. 586 R.P. .

Al signor ██████████ l'immobile pervenne in proprietà per la quota di 1/3 per successione legittima dal ██████████, nat ██████████ il ██████████ e decedut ██████████, con denuncia di successione registrata in ██████████ in data ██████████ al n.14 vol. 864, trascritta in Chiavari il 31/1/2001 al n. 701 R.P. .

Alle signore ██████████ per la quota di 2/3 e ██████████ per la quota di 1/3 l'immobile pervenne in proprietà per successione dal ██████████, nat ██████████ il ██████████ e decedut ██████████ in ██████████ il ██████████, la quale dispose testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio ██████████ in data ██████████ rep. 5427; la denuncia di successione è stata registrata in ██████████ al n.50 vol. 327 e trascritta in Chiavari il 15/1/1957 al n. 210/197 .

8. DATI CATASTALI.

Albergo e pertinenze: Comune di Rapallo foglio 32 particella 311 sub 3 cat. D/2, rendita Euro 53.434,00 Via Enrico Pietrafraccia n. 15, piano S1,T, 1, 2, 3 intestato a ██████████ con sede in ██████████;

Box sub 2: Comune di Rapallo foglio 32 particella 311 sub 2 cat. C/6, classe 4, consistenza mq 36, rendita Euro 234,26, Via Enrico Pietrafraccia, piano T, intestato a ██████████ con sede in ██████████

Giardino sub 4: Comune di Rapallo, foglio 32 particella 311 sub 4 cat. Area Urbana, consistenza mq 772, Via Enrico Pietrafraccia n. 15, piano T, intestato a ██████████ con sede in ██████████

Le visure catastali e le planimetrie catastali sono allegare al n. 6.



9. CORRISPONDENZA CON LE PLANIMETRIE CATASTALI.

Subalterno 3 - Albergo e pertinenze. Le planimetrie catastali del subalterno 3 presentate in data 13/05/2008 differiscono dallo stato attuale per il disimpegno di accesso alle cucine ricavato nella sala da pranzo al piano terreno, per la chiusura del portico di ingresso e per il soppalco rappresentato nel manufatto sul terreno subalterno 3, che oggi si presenta indiviso in altezza.

Subalterno 2 - Box. La planimetria del subalterno 2 non è disponibile presso l'Agenzia del Territorio, ma la sottoscritta ha acquisito la copia della planimetria catastale e la relativa ricevuta della presentazione del 18/11/1986 allegata alla pratica di concessione in sanatoria (vds. allegato n. 6); poiché quanto rappresentato nella suddetta planimetria corrisponde allo stato dei luoghi, la proprietà potrà far registrare presso il Catasto il documento, verosimilmente smarrito dall'Ufficio del Territorio.

10. PATTI

Servitù non aedificandi. Nelle certificazioni notarili depositate per la procedura n. 243/2017 (Certificazione del [REDACTED] a firma Notaio [REDACTED] in [REDACTED]) e per la proc. n. 518/2018 (certificazione del [REDACTED] a firma Notaio [REDACTED] in [REDACTED]) non sono citate le "servitù attive e passive" evidenziate nell'atto di provenienza (art.6 atto a rogito del notaio Dott. [REDACTED] rep. n.12, trascritto in Chiavari il 24/10/2006 al n. 8402 R.P., allegato n. 4) e nell'atto antecedente (pag. 3 atto a rogito del notaio Dott. [REDACTED] rep. n.36164, trascritto in Chiavari il 20/04/2004 a nn. 3912/2923, allegato n.5), testualmente trascritte di seguito. Si precisa che le medesime servitù sono riportate nella sez. D della nota di trascrizione dell'atto di provenienza e che non vi sono annotazioni successive.

All'art. 6 dell'atto di provenienza a rogito Notaio [REDACTED] rep. 122 sono richiamate le servitù di seguito trascritte: "*servitù attive e passive nascenti dai seguenti atti: - atto a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] (repertorio n.5136), registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al n.149 vol.126;- atto a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del 17*



gennaio 1931 (repertorio n.6726); - atto a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del 22 giugno 1932 (repertorio n.8355) registrato a [REDACTED] il 7 luglio 1932 al n.11 vol.129 e trascritto a Chiavari il 15 luglio 1932 ai nn.498/1504;- atto autenticato nelle firme dal Notaio [REDACTED] del 6 aprile 1962, registrato a [REDACTED] il 9 aprile 1962 al n.3119. La parte acquirente autorizza sin d'ora la parte venditrice o i suoi danti causa a compiere tutto quanto necessario ed opportuno per rinunciare e comunque per far estinguere la servitu' "non aedificandi" costituita con i sopra citati atti a rogito Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del 17 gennaio 1931 (repertorio n.6726) e del 22 giugno 1932 (repertorio n.8355), a vantaggio dell'immobile compravenduto e gravante sul terreno e annesso fabbricato sito in Rapallo localita' San Rocco, Via Aurelia Orientale n.19, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Rapallo foglio 32, particella 199, sub 1, 2, 3, 4 e 5, con l'espressa limitazione che detta rinuncia non potra' mai e in nessun caso comportare la realizzazione di costruzioni, di qualsiasi natura e specie, forma e/o dimensione, con altezza superiore al livello della strada di Via Pietrafraccia; ...".

Si precisa che le medesime servitu' sono riportate nella sez. D della nota di trascrizione dell'atto di provenienza e che non vi sono annotazioni successive.

11. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Il complesso dei beni è attualmente in possesso della Società [REDACTED], Via [REDACTED] in [REDACTED], che gestisce l'attività alberghiera avendo stipulato contratto di locazione di azienda reg. 5008 /2016 con la Società [REDACTED], con sede in [REDACTED], Via [REDACTED] locataria dell'immobile.

La società [REDACTED] ha stipulato in data 1/6/2013 con la società [REDACTED] contratto di locazione (allegato n. 7) avente per oggetto i subalterni 2, 3 e 4 del mappale 311 di cui trattasi, registrato a Rapallo in data 24/6/2013 al n° 1577 serie 3, per un corrispettivo di Euro 45.000,00 annui, con durata nove anni più nove a decorrere dal 1/6/2013 e rinuncia alla prima disdetta portando la prima scadenza al 31/05/2031.



Questo contratto è stato dichiarato non opponibile alla procedura dal Giudice dell'esecuzione Dott. [REDACTED] nell'udienza del [REDACTED] per viltà del canone di locazione.

Nella stessa udienza del [REDACTED] il creditore procedente ha chiesto al Giudice di disporre la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c. con incidenza sia sul contratto di locazione stipulato fra [REDACTED] e la società [REDACTED] sia sul contratto di locazione di azienda stipulato nel 2016 fra la società [REDACTED] e [REDACTED]

12. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

- 12/07/2018 R.P. n. 5376 trascrizione uff. Chiavari – pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] sull'intera proprietà del solo subalterno 4;

- 21/03/2017 R.P. n. 1871 trascrizione uff. Chiavari – pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] sull'intera proprietà dei subalterni 2 e 3 per un credito di € 3.144.470,87 oltre spese, accessori ed ulteriori interessi di mora;

- 12/05/2016 R.P. n. 514 iscrizione uff. Chiavari– Ipoteca esattoriale derivante da conc. amministrativa/riscossione dell'11/5/2016 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] per Euro 334.198,54 a garanzia della somma di Euro 167.099,27 sull'intera proprietà dei subalterni 2 e 3;

- 24/10/2006 R.P. n. 2061 iscrizione uff. Chiavari – Ipoteca derivante da atto di mutuo 13/10/2006 rep. 123/9 a rogito Not. [REDACTED] in [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] per Euro 5.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 2.500.000,00, scadenza anni 20 sull'intera proprietà dei subalterni 2 e 3.

La nota R.P. n.7995 trascritta in [REDACTED] il 27/11/2009 riportata nella relazione notarile relativa al subalterno 4 depositata dalla parte procedente nel proc. 516/2018 (contratto preliminare di vendita



di immobile a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] contro [REDACTED] per l'intera proprietà del subalterno 4 del mappale 311) sembra da intendersi risolto, in quanto le condizioni cui era subordinata la stipula del contratto di compravendita non si sono verificate (ottenimento di permessi edilizi diffusamente illustrati nel quadro D della nota).

Per l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni estratto al 19/12/2018 ed il relativo esame dei documenti, si rimanda alla relazione depositata in data 21/12/2018 (paragrafo "Formalità pregiudizievoli", e relativo allegato 10): non sono stati individuati ulteriori formalità riguardanti gli immobili in esame.

13. DOMANDE GIUDIZIALI.

La certificazione rilasciata dall'Ufficio Ruolo Generale Civile del Tribunale di Genova in data 17/12/18 (allegato n.8) non evidenzia domande giudiziarie pregiudizievoli.

14. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato a destinazione alberghiera presenta dettagli costruttivi significativi di un immobile d'epoca: balastrate in colonnine di cemento, cornici in rilievo intorno alle finestre, decorazioni nell'ampia sguscia del cornicione e all'interno cormici e decorazioni a soffitto, balaustra in ferro battuto per la scala. La struttura è in cemento armato. Tutte le camere sono dotate di impianto di riscaldamento e condizionamento, ma manca la caldaia.

Non è stato possibile accedere al sottotetto per motivi di sicurezza della scala retrattile.

Il manufatto uso deposito sul limite est dell'area di proprietà ha un tetto recentemente rifatto con struttura in legno, e facciate rinfrescate, ma all'interno è in stato di conservazione precario.

Il box a livello della via Pietrafraccia (foto 26 e 27), per quanto possibile vedere essendo ingombrato da arredi, non presenta evidenti segni di degrado.



15. NORMATIVA URBANISTICA

Pianificazione a livello comunale. Nel Piano regolatore vigente, approvato con D.P.G.R. n. 1216 del 7/10/1986, il mappale 311 ricade in ambito D4a (aree per insediamenti destinati ad attrezzature alberghiere), regolamentate dall'art. 19 delle Norme di Attuazione del Piano; non è consentito lo svincolo dalla destinazione alberghiera.

Il piano urbanistico adottato il 24/04/2018 conferma la D.C.C.n. 36/2013 che censisce una serie di strutture ricettive, tra cui l'Hotel [REDACTED] assoggettandole, insieme alle relative aree di pertinenza, al vincolo di destinazione d'uso ad albergo.

La Società [REDACTED] ha presentato in data 28/04/2013 una istanza di svincolo dalla destinazione d'uso ad albergo, che è stata denegata con delibera C.C. n. 28 del 26/07/2013 (allegato n. 9).

Vincoli di natura paesaggistica/ambientale

L'area ricade in zona soggetta al vincolo di cui alla parte III del D. lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (vincolo paesaggistico).

16. REGOLARITA' EDILIZIA.

Si sintetizzano di seguito gli elementi esposti nelle relazioni depositate in data 13/04/2018 e 21/12/2018:

- 1) la regolarità edilizia dell'edificio originario (corpo principale) deriva dall'epoca della sua costruzione, risalente agli inizi del '900, così come l'abitabilità, che è divetato obbligatorio richiedere con il R.D. 27/7/1934 n. 1265;
- 2) la regolarità edilizia dell'ampliamento lato est ai piani terra, seminterrato e piano primo deriva dalla licenza di costruzione n. 351 del 16/10/1954; il certificato di abitabilità dell'ampliamento è stato rilasciato in data 10/9/1955, provv. n. 400 (progetto e decreto di abitabilità allegati al n. 10);
- 3) la regolarità edilizia del box al secondo piano seminterrato (subalterno n.2) e del fabbricato uso deposito sul margine est del terreno subalterno 3 deriva da concessione edilizia in sanatoria provv. 5931 del 6/3/1996 prot. n. 12211 relativa alla pratica di condono presentata in data 26/9/86



(allegato n.11); nell'atto di provenienza è citato il provv. di agibilità n. 975 del 29/03/2004 per il box sub 2 e per il manufatto accessorio condonati;

4) la regolarità edilizia della scala di sicurezza esterna sul terrazzo a nord ovest deriva da autorizzazione edilizia provv. n. 290/99 del 22/11/99 (allegato n. 12). In questa pratica sono rappresentate le piante di tutti i piani, escluso il seminterrato, con le indicazioni ai fini della prevenzione incendi: le piante dei piani primo, secondo e terzo corrispondono allo stato dei luoghi rilevato dalla sottoscritta; si evidenzia tuttavia che vi compaiono l'ascensore ed i bagni delle camere del corpo principale che non sono rappresentati nel progetto del 1954;

5) la regolarità edilizia della ristrutturazione del piano seminterrato con cambio di destinazione d'uso da magazzino a ricettivo deriva dal permesso di costruire provv. n. 1414/2007 var. del 24/05/2007 (allegato n. 13); non risulta sia stata rilasciata l'autorizzazione all'agibilità a seguito della ristrutturazione del piano seminterrato;

6) l'ascensore ed i bagni delle camere del corpo principale, che non sono rappresentati nel progetto del 1954, compaiono nel rilievo della pratica di autorizzazione edilizia provv. n. 290/99 del 22/11/99 (allegato n.12) ai fini della prevenzione incendi;

7) il locale filtro per l'accesso alle cucine al piano terreno non è rappresentato nel rilievo del 1999, né nella planimetria catastale del 2008;

8) la serra insistente sul terreno subalterno 4 non è rappresentata nel progetto di ampliamento del 1954, che comprende l'intero mappale 311, non è rappresentata nella mappa catastale, non è menzionata nell'atto di provenienza del 13/10/2006 (Notaio ██████████) né nell'atto precedente del 15/04/2004 (Notaio ██████████). Dalla visura presso il Comune di Rapallo in data 4/12/2018, l'immobile non risulta rappresentato nella planimetria del 1958, e non c'è documentazione della sua esistenza in periodo anteriore al 1967, perciò non è regolarizzabile in sanatoria, in quanto in area soggetta a vincolo paesaggistico, e non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del T.U. 380/2001, che richiede la doppia conformità (al momento dell'abuso e al momento della sanatoria).

Conclusioni: sembra mancare una pratica edilizia per l'inserimento degli ascensori, e del filtro per l'accesso alla cucina, che sono opere regolarizzabili; la serra invece non è regolarizzabile (a



meno che non ne sia documentabile l'esistenza anteriormente al 1967), perciò va rimossa. Manca l'autorizzazione all'agibilità del piano seminterrato.

Costi per la regolarizzazione edilizia e catastale. Si riportano di seguito i costi complessivi stimati dalla sottoscritta per la regolarizzazione edilizia e catastale stimati nella relazione depositata in data 13/04/2018 integrati con quelli valutati nella relazione depositata in data 21/12/2018:

- € 1.514,00 per la regolarizzazione delle modifiche interne al piano terreno comprendente € 101,00 per diritti di segreteria del Comune e € 142,00 per oneri € 1.042,00 di onorario tecnico comprensivo degli oneri previdenziali 4% e € 229,20 IVA; un ulteriore costo di € 1.015,00 per il rilievo e la restituzione grafica, data l'estensione e complessità dell'immobile, comprendente 1.015 di onorario comprensivo degli oneri accessori previdenziali 4% ed e 183,00 IVA; € 3.000,00 per la demolizione e rimozione della serra non regolarizzabile;
 - € 570,00 comprensivi di IVA e oneri previdenziali 4% per la presentazione della planimetria catastale del subalterno 2 (box) e l'aggiornamento della planimetria del subalterno 3;
 - € 4.440,00 per le certificazioni e le pratiche tecniche per la pratica di agibilità, che è subordinata alla regolarizzazione catastale ed alla conformità in materia di prevenzione incendi.
- Totale € 10.499,00,00 (diecimilaquattrocentonovantanove), € 9.190,54 al netto IVA (novemilacentonovanta,54).

17. PREVENZIONE INCENDI.

A seguito della ristrutturazione del piano fondi (progetto del 2007) la proprietà ha presentato un progetto di prevenzione incendi su cui il Comando dei VV.FF., ha espresso parere contrario prot. 33373/P del 3/12/2009 (allegato n. 14) anche successivamente alla relazione integrativa dell'Ing.

██████████ del ██████████ in cui ribadisce la conformità della scala non protetta.

Il progetto riguarda l'intero edificio, e il parere negativo sancisce che l'edificio è al momento attuale privo dei requisiti per l'esercizio dell'attività alberghiera. La mancanza del CPI inoltre non consente l'ottenimento dell'agibilità.



Costi di regolarizzazione in materia di prevenzione incendi. La valutazione dei costi per la regolarizzazione andrebbe fatta in base ad un progetto approvato; si riportano di seguito i costi stimati dalla sottoscritta nella relazione depositata in data 13/04/2018 per rendere protetta la scala interna, opera sicuramente richiesta dal Comando.

Costi minimi:

- fornitura e posa di 14 porte con resistenza REI 60 al costo unitario di € 1.240,00 con riferimento al prezzario 2018: € 1.240,00 x 14 = € 17.360,00;
- sostituzione del corrimano, rimozione passatoie, posa segnaletica ed estintori al piano seminterrato ed eventuali ulteriori varie e 10.000,00
- onorario per progetto di prevenzione incendi, segnalazione certificata di inizio attività, pratiche CPI € 3.800,00 comprensivo di IVA e oneri previdenziali 4% + € 162,00 di diritti.

Totale: € 31.160,00

Si osserva che, a seconda della resistenza al fuoco delle attuali murature del vano scala, potrebbe essere necessario un rivestimento delle stesse, e relativa coloritura:

mq pareti vano scala: perimetro m 18,34 x h m 14,45 = mq 265,88

mq pareti atrio: perimetro m 13,67 x h m 3,7 = mq 50,58

mq rivestimento: mq 316,46

anche per un valore minmo di €/mq 80,00, e senza tener conto del fatto che occorrerebbe intervenire senza pregiudicare il pregio dell'immobile, il costo del rivestimento sarebbe pari a

€/mq 80 x mq 316,46 = € 25.316,80.

Si osserva inoltre che il progetto presentato prevede anche una scala esterna, che si stima potrebbe rappresentare un costo di € 10.000,00, perciò il costo complessivo dell'adeguamento ai fini della prevenzione incendi può più verosimilmente essere previsto in € 50.000,00.

18. DIVISIONE IN LOTTI.

Si ritiene opportuno che i beni siano venduti in lotto unico, in quanto vincolati alla destinazione



alberghiera e/o compresi nelle pertinenze e servizi accessori dichiarati ai fini della classificazione turistica nella categoria quattro stelle.

19. STIMA.

Il valore di seguito determinato è riferito al complesso immobiliare libero, ossia liberato, prima di essere messo in vendita, da qualunque vincolo di locazione (di immobile o di azienda) e dalla presenza di persone o cose.

Per quanto riguarda la valutazione del valore venale si richiama integralmente quanto esposto nel paragrafo 11) della relazione depositata in data 13/04/2018, in particolare circa il criterio di stima adottato, che è il metodo della capitalizzazione del reddito, e circa l'analisi della "Dichiarazione dei requisiti per la classificazione delle strutture ricettive alberghiere" resa da [REDACTED] il [REDACTED] (allegato n. 1), in cui viene descritta la capacità ricettiva della struttura.

Per quanto riguarda l'analisi del conto economico della società [REDACTED] che gestisce l'attività alberghiera, non sono disponibili documenti aggiornati rispetto a quello relativo al 2017, già analizzato nella relazione del 13/04/2015. Si trascrivono perciò di seguito i paragrafi significativi per la determinazione del valore venale:

"La società che gestisce l'albergo dichiara per l'anno 2017 una perdita d'esercizio di 24.384,88 Euro a fronte di un fatturato di 678.728,47 Euro, e costi per il personale di 236.605,87 Euro, per servizi di 233.177,55 Euro, per materie prime di 70.761,21 Euro, per godimento "beni di terzi" di 151.260,97 Euro (allegato S). Non vi sono interessi od oneri finanziari, segno che l'azienda utilizza risorse proprie e non è indebitata. Si segnala che oltre 53.000,00 Euro rappresentano la remunerazione degli amministratori, ...". (pag. 15);

"...Dall'analisi del conto economico si rileva altresì che il godimento di beni di terzi è costituito in buona parte dall'esborso per la locazione e per l'affitto di azienda, pari a 133.000,00 Euro, che costituisce il 19,60% del fatturato; questa percentuale è assolutamente allineata a quanto gli



odierni criteri di valutazione aziendale considerano adeguato per un canone di locazione del bene strumentale esclusivamente immobiliare (non comprendendo il costo finanziario degli altri beni strumentali quali arredi, impianti etc.), che viene di massima individuato nella quota del 20% del fatturato. ..." (pag.16).

Per quanto riguarda il fatturato, si ricalcola il fatturato di riferimento in base al più recente tasso di occupazione medio pubblicato dalla Regione Liguria nel giugno 2018 nel Rapporto Annuale per il 2017, mantenendo invariati i parametri relativi alla ricettività dichiarata i fini della classificazione turistica ed ai prezzi già rilevati su Booking.com, principale portale di prenotazioni, ed entro i valori dichiarati a pagina 13 della classificazione turistica (allegato n. 1).

Nel Rapporto Annuale della regione Liguria per il 2017, a pagina 21, è pubblicato che "le giornate medie di occupazione per letto risultano essere 161,6", cioè un tasso di occupazione di $161,6 \times 100 / 365 = 44,27\%$. Si ritiene corretto attenersi comunque al tasso del 2017 in quanto nel 2018 si sono verificati eventi come il crollo del ponte Morandi e la mareggiata del 29 ottobre che hanno falsato temporaneamente i dati dei flussi turistici.

Calcolo del fatturato di riferimento:

voci di fatturato per le camere:

camere singole: 2	$90,00 \text{ €} \times 2 \times 365 \times 0,4427 =$	€ 29.085,39
camere doppie: 21	$130,00 \text{ €} \times 21 \times 365 \times 0,4427 =$	€ 441.128,42
junior suites: 6	$180,00 \text{ €} \times 6 \times 365 \times 0,4427 =$	<u>€ 174.512,34</u>
totale		€ 644.726,15

fatturato della pensione/mezza pensione:

$$58 \text{ persone} \times 365 \times 0,3 \times 30,00 \text{ €} = \text{€ } 190.530,00$$

(ove l'utilizzo del servizio ristorante viene ridotto dallo 0,4 allo 0,3 rispetto all'utilizzo delle camere).

Il fatturato complessivo perciò somma: € 835.256,15 al lordo IVA



€ 759.323,77 al netto IVA 10%.

Considerando che il canone di locazione del bene strumentale rappresenti una percentuale del 20% del giro di affari, che, come si è detto, è un valore allineato agli odierni criteri di valutazione aziendale, si calcola come segue la redditività dei beni:

$$€ 759.323,77 \times 20\% = € 151.864,75.$$

Per la determinazione del saggio di rendimento da utilizzare per il calcolo del valore venale mediante il criterio della capitalizzazione del reddito si riporta quanto esposto al punto C), pagina 17 della relazione depositata in data 13/04/2018:

"Occorre premettere che il saggio di rendimento utilizzato nelle diverse metodologie, sia classiche che di tipo finanziario, può variare anche notevolmente in ragione del rischio di investimento e assumere valori diversi, per esempio, nel settore commerciale rispetto ad altre tipologie, quali, ad esempio, il settore residenziale.

Aumentando il rischio dell'investimento, aumenta anche il saggio di rendimento, che risulta ad esso legato con corrispondenza biunivoca. Il Forte, in "Elementi di Estimo Urbano", individua una forbice compresa tra il 6,50 ed il 7,50 per investimenti di tipo produttivo non legati, quindi, ad immobili di tipo residenziale. Il Simonotti individua una forbice più ampia, mentre l'Orefice invece indica saggi medi di rendimento dipendenti dalle diverse categorie di azienda e dalla specifica domanda di mercato (notevolmente stabile, limitatamente stabile ovvero instabile). Inoltre, precisa che la variazione del saggio di rendimento medio, nell'ambito della categoria individuata, dipende specificatamente da fattori ascendenti e discendenti in relazione alle caratteristiche esterne (di mercato o di ambiente) o interne (di struttura o finanziarie) della struttura, ovvero dalle condizioni di collegamento (di produzione o di distribuzione).

Nella fattispecie la scrivente ritiene di adottare un saggio del 7,00 per cento riferito al settore alberghiero (non ritenendo di utilizzare parametri più elevati, considerando che il rischio aziendale sia, tutto considerato, ragionevole), e di applicarlo sul rendimento lordo..."

Utilizzando la formula base per la capitalizzazione dei redditi, dividendo il reddito lordo che il capitale produce per il saggio di rendimento adottato, si ottiene



€ 151.864,75 : 0,070 = € 2.169.496,48 valore venale dell'immobile

cui vanno sottratte, come segue, le detrazioni di cui ai punti 16 e 17:

- per regolarizzazione edilizia e catastale, rilievo e agibilità:	€ 9.190,54
- per prevenzione incendi	€ 50.000,00
- per la fornitura e posa in opera della caldaia	€ <u>15.000,00</u>
	€ 74.190,54

€ 2.169.496,48 - € 74.190,54 = € **2.095.305,94 (duemilioninovantacinquemilatrecentocinque/94)** valore che costituisce, a parere della scrivente, il più probabile valore venale del complesso immobiliare.

A titolo di compensazione della mancata garanzia su eventuali vizi occulti o evizioni dovuta alle modalità della vendita, viene applicato un abbattimento valutato nella misura del 10%:

€ 2.095.300 x 0,9 = € 1.885.775,35 che, arrotondato in € **1.886.000,00 (unmilioneottocentottantasei)** costituisce il valore base per la vendita giudiziaria del complesso immobiliare sito in Rapallo, Via Pietrafraccia 15, comprendente l'immobile attualmente sede dell'Hotel ██████████ e relativi accessori e pertinenze, liberi da vincoli di locazione, da cose e persone.

La sottoscritta ha esposto quanto sopra in risposta ai quesiti posti e, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio in fede si firma

Genova, 23 marzo 2019

Clelia Tuscano



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

1. Classificazione turistica Hotel ██████████



2. Documentazione fotografica;
3. CDU subalterno catastale 4 mappale 311;
4. Atto di provenienza 13/10/2006 Notaio [REDACTED] rep. 12;
5. Atto antecedente 15/04/2004 Notaio [REDACTED] rep. 36164;
6. Visure e planimetrie catastali;
7. Contratto di locazione [REDACTED];
8. Certificato domande giudiziali;
9. Delibera C.C. diniego svincolo destinazione alberghiera;
10. Pratica edilizia di ampliamento 1954e abitabilità;
11. Pratica di concessione in sanatoria box e manufatto uso deposito;
12. Progetto di prevenzione incendi 1999;
13. Progetto ristrutturazione piano seminterrato 2007;
14. Parere contrario Comando VV.FF..

