

TRIBUNALE DELLA SPEZIA
SEZIONE CIVILE
R.G. 1729-2015
GIUDICE ISTRUTTORE
DOTT. ROBERTO COLONNELLO

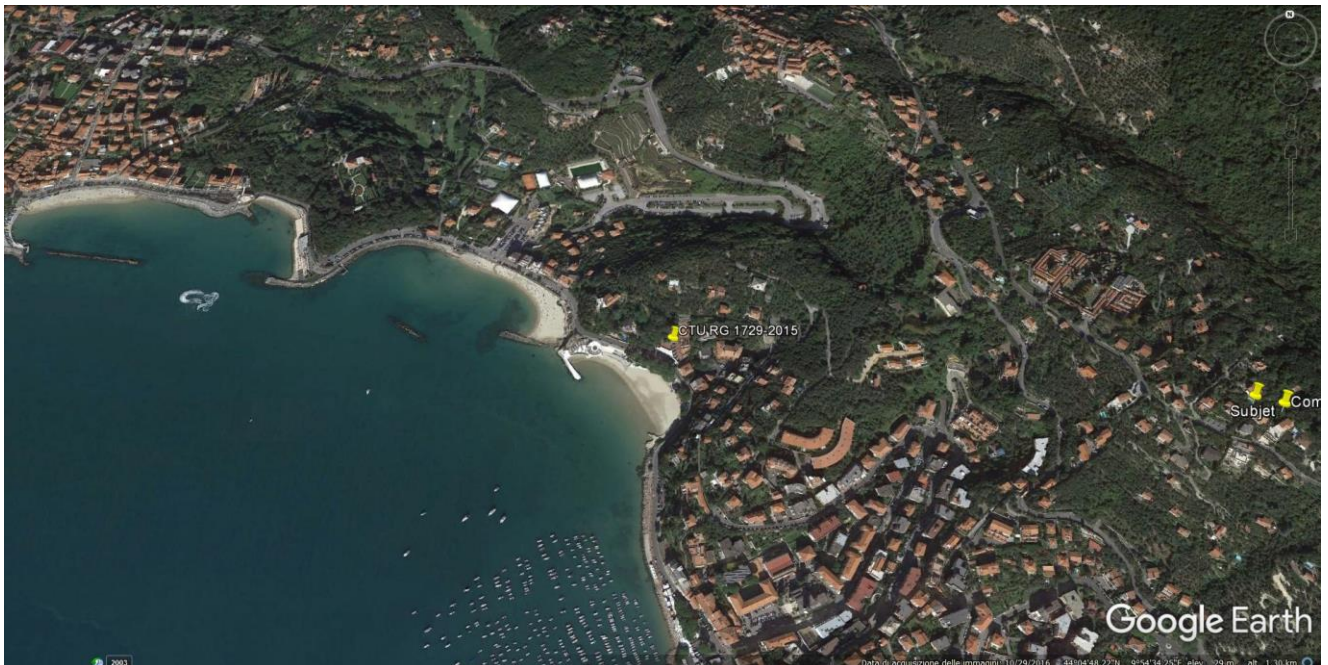
Vertenza promossa da:

contro:

l'avv.to Raffaella Frandi

MEMORIA TECNICA DEL C.T.U.
GEOM. FRANCESCO TURTURRO

- PRIMA STESURA -



SOMMARIO

<u>1. PREMESSE</u>	3
<u>2. ELENCO DELLE ATTIVITA' SVOLTE</u>	5
<u>2.1 Ricerca dei bilanci alberghieri e degli eventuali comparabili di vendita.</u>	5
<u>2.2 Comune di Lerici – Ufficio edilizia</u>	5
<u>2.3 Stima degli immobili.</u>	5
<u>3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE</u>	
<u>CONSULENZA</u>	6
<u>3.1.1 Descrizione del bene.</u>	7
<u>3.1.2 Documenti catastali: estratto di mappa, visura e planimetria catastale</u>	10
<u>3.1.3 Rappresentazione della S.E.L.</u>	16
<u>3.1.4 Documentazione fotografica</u>	18
<u>3.1.5 Due Diligenze Immobiliare.</u>	35
<u>3.1.6 Divisibilità</u>	36
<u>3.1.7 Stima.</u>	36
<u>4. RISPOSTA AI QUESITI</u>	47
<u>4.1 Quesito n. 1.</u>	47
<u>4.2 Quesito n. 2.</u>	47
<u>4.3 Quesito n. 3.</u>	48
<u>4.4 Quesito n. 4.</u>	48
<u>4.5 Quesito n. 5.</u>	48
<u>Allegati</u>	49
1. verbale delle operazioni peritali n. 1;	49
2. verbale delle operazioni peritali n. 2;	49
3. richiesta accesso atti;	49
4. permesso di costruire n. 141 del 29.08.2003;	49
5. D.I.A. del 11.02.2006 con autorizzazione paesaggistica n. 410 del 05.12.2006;	49
6. Abitabilità;	49
7. S.c.ia. VV.FF.	49
8. Tavole P.D.C. 2003;	49
9. Tavole D.I.A. 2006;	49
10. Bilancio Albergo Schelley delle Palme;	49
11. Bilancio Albergo Florida.	49

1. PREMESSE

Con ordinanza del 12.05.2016, depositata in cancelleria in pari data, il G.I. [REDACTED] nominava CTU nella causa in epigrafe lo scrivente Geom. Francesco Turturro, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia della Spezia al n° 1340 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale della Spezia.

Per il conferimento dell'incarico, veniva fissata l'udienza del 15.09.2016 ore 12:00 davanti al G.I.

- In tale sede il G.I. conferiva allo scrivente il seguente incarico:

“Letti gli atti ed esaminati i documenti, anche presso pubblici uffici in cui è fin da ora autorizzato ad accedere, compiuta ogni altra necessaria analisi e valutazione, con autorizzazione ad acquisire (dalle parti e/o al custode dott. Cerretti) anche, ove dallo stesso sia ritenuta necessaria, anche la documentazione contabile della società che attualmente esercita nell'immobile attività alberghiera,

1) accerti la regolarità del compendio immobiliare sulla base della normativa urbanistico edilizia, con autorizzazione ad accedere ai pubblici uffici e ad acquisire in essi i necessari documenti, ai sensi dei commi 1 e 5-bis dell'art. 46, D.P.R. n. 380/2001 o dell'art. 40, L. n. 47/1985;

2) specifichi altresì se i dati catastali e la planimetria degli immobili oggetto del progetto divisionale corrispondano all'attuale stato di fatto;

3) solo ove tutte le porzioni immobiliari siano urbanisticamente e catastalmente regolari ai sensi dei precedenti punti 1 e 2 – oppure, ove irregolari urbanisticamente, siano state comunque costruite o modificate anteriormente all'1 settembre 1967 - dica se tale bene sia comodamente divisibile tra le parti, specificando anche se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche, e indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo;

4) solo ove tutte le porzioni immobiliari siano urbanisticamente e catastalmente regolari ai sensi dei precedenti punti 1 e 2 e ove l'immobile sia comodamente divisibile, dica il valore dei singoli lotti, se diseguali, indicando l'eventuale congruaggio dovuto da un comunista all'altro;

5) solo ove tutte le porzioni immobiliari siano urbanisticamente e catastalmente regolari ai sensi dei precedenti punti 1 e 2 , effettui la stima del valore del compendio all'attualità nella sua interezza in caso di non comoda divisibilità.

Ad ogni modo il C.T.U. adotti la metodologia e i criteri estimativi indicati nel codice delle valutazioni immobiliari.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'inizio delle operazioni peritali, venivano fissate, su richiesta dei procuratori, dopo almeno 30 giorni dalla data del giuramento, stante la possibilità di definire la vicenda in via extragiudiziale.

Lo scrivente, accettando, fissava per il giorno per il giorno 25.10.2016 ore 09:00, presso l'ufficio del CTU.

Per il deposito della Consulenza, veniva concesso il termine di giorni 180 (centottanta) comprensivo dei termini per il contraddittorio interno al C.T.U., scadenti, in data 25.04.2017.

In data 22.03.2017, il CTU, presentava istanza di proroga che veniva concessa in data 29.03.2017 con termine per il deposito peri il 05.07.2017.

L'avv. Scopsi, con deposito telematico del 19.10.2016, nominava quale CTP il Geom. Paolo Franconetti con studio in La Spezia Via Giacomo Leopardi n. 79 Tel. 348/412.34.34 e-mail studiosarbunk@cs-net.it e pec. paolo.franconetti@geopec.it.

Nel giorno ed ora come sopra indicati, lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali, (cfr. allegato 01), illustrando il quesito dell'Ill.mo Sig. Giudice, condividendo le attività da effettuarsi e fissando il proseguo delle attività per il giorno 11.11.2016 ore 09:30 presso il sito di causa.

In tale data (Cfr. allegato 2) si procedeva al rilievo planimetrico di controllo delle tavole progettuali, anticipate dall'Arch. Bini Marina (le copie conformi sono state richieste all'Amministrazione Comunale e verificate successivamente), effettuando anche rilievo fotografico dei luoghi.

2. ELENCO DELLE ATTIVITA' SVOLTE

Per poter adempiere in modo esaustivo al gradito incarico ricevuto, questo CTU ha sviluppato in maniera autonoma le attività di seguito descritte.

2.1 Ricerca dei bilanci alberghieri e degli eventuali comparabili di vendita.

Dopo aver individuato una serie di immobili nel medesimo segmento di mercato, si procedeva dapprima all'individuazione della partita IVA all'interno del loro sito web e successivamente dal sito www.registroimprese.it si scaricavano gli ultimi bilanci disponibili.

Ricerca presso Agenzia delle Entrate Sezione Conservatoria dei RR.II. di eventuali atti di compravendita recente.

2.2 Comune di Lerici – Ufficio edilizia

Richiesta d'accesso agli atti a mezzo pec del 16.11.2016 (Cfr. allegato 3)

Ricerca nell'archivio edilizio di pratiche relative all'immobile che venivano consegnate solo in data 03.02.2017, dopo quasi tre mesi.

2.3 Stima degli immobili.

Il tutto è descritto nel capitolo 3 che segue.

A sviluppato in contraddittorio le seguenti attività:

- Accesso del 11.11.2016 ove si procedeva al rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile nel suo perimetro, definendo pertanto la SEL (superficie esterna lorda).

.....omissis.....

LA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL) come definita dal “capitolo 2 comma 4.2.1 del Codice delle Valutazioni Immobiliari”:

Superficie esterna lorda (SEL), per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di cm.

150 dal piano di pavimento, la SEL comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale,ascensori,scale mobili,impianto di sollevamento,ecc.) e orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

e non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA

L'immobile risulta collocato in Lerici Via Biaggini n. 19 censito al N.C.E.U. Foglio 17 mappale **272 graffato** al mappale 1011 sub. 21 con i seguenti dati censuari:

Categoria Catastale D/2 Rendita € 25.194,00 ed intestato a:





3.1.1 Descrizione del bene.

Trattasi di fabbricato a destinazione alberghiera Categoria “ Tre Stelle” ubicato sul lungomare di Lerici, con affaccio sulla baia – spiaggia privata “Il Lido”, posto in posizione quasi baricentrica tra Lerici e San Terenzo.

Si sviluppa su cinque piani fuori terra così rappresentati:

- **piano terra** con affaccio su strada e laterale verso scala accesso condominio, parzialmente controterra con intercapedine composto da: ingresso principale, hall, reception, zona banco bar sala tv, ripostiglio, sala colazioni e service, locale lavanderia, ascensore e locale motori, scale accesso piani superiori, locale w.c. di servizio e ripostiglio;
- **piano primo** con affaccio su via Biaggini tutto finestrato e affacci secondari laterali verso scale accesso condominio, composto da: **n° 5 camere nuove** con servizi di cui n° 1 doppia con vista laterale, n° 2 triple vista mare, n° 1 quadrupla e n° 1 junior suite (quadrupla).

Locale cucina (completamente ristrutturato) con affaccio su via Biaggini compartimentata con porte e pareti tagliafuoco e locali accessori, ripostiglio, w.c. e spogliatoio dipendenti, n° 2 w.c. clienti ristorante, sala somministrazione, ascensore e rampe scale ai piani superiori;

- **piano secondo** con affaccio delle camere (tutte con servizi) su via Biaggini con terrazzi di varie dimensioni , presenti **n° 13 camere con bagno**, di cui n° 1 singola (affaccio laterale), n° 9 doppie, n° 1 camera tripla e n° 2 camere quadruple, n° 3 ripostigli e locali di servizio vari, disimpegno d'accesso alle camere, ascensore e rampa scale per piano superiore;
- **piano terzo** con affaccio su via Biaggini , presenti **n° 12 camere** con e senza terrazzi di cui n° 1 singola con affaccio laterale, n° 1 tripla con balcone e affaccio fronte mare, n° 1 tripla e n° 1 doppia con affaccio sul retro, n° 8 doppie con terrazzo,

ripostiglio, disimpegno d'accesso alle camere, ascensore. Uscita all'estremità lato San Terenzo che funge da uscita di emergenza verso il basso con scala in acciaio, centrale termica a cielo aperto compartimentata sulla terrazza dell'ultima camera.

- piano quarto: copertura piana, calpestabile e pavimentata, raggiungibile con scala in legno da corridoio piano terzo che funge da copertura per n° 4 camere del piano terzo.

Piano	camere singole	camere doppie	camere triple	camere quadruple	Camere totali	Posti letto
Primo		1	2	2	5	16
Secondo	1	9	1	2	13	30
Terzo	1	9	2		12	25
					30	71

Figura 1 - Riepilogo delle camere e dei posti letto

Hotel con a disposizione n° 30 camere tutte con bagno, aria condizionata, tv sat e terrestre, telefono, wi-fi, frigobar, cassaforti, ecc. e quant'altro richiesto obbligatoriamente dalla classificazione alberghiera, cucina, sala ristorante con superficie utile a circa n° 50 posti per i soli ospiti dell'hotel

Sviluppa una superficie lorda di circa mq. 2.377,00 comprensiva di terrazze e aree scoperte, su quattro piani sfalsati e addossati alla collina; le terrazze sono calpestabili in parte coperte con tettoia o tende.

L'immobile è stato oggetto di un intervento di manutenzione nell'anno 2007, importante soprattutto per il piano primo dove, come dimostrato dalla documentazione fotografica che segue, le cinque stanze risultano completamente rifatte (pavimentazione in parquet, porte d'accesso nuove ed automatizzate, infissi in alluminio etc...), ricollocazione del locale cucina con ridimensionamento della sala pranzo, nuove vie di fuga, intervento radicali e funzionale.

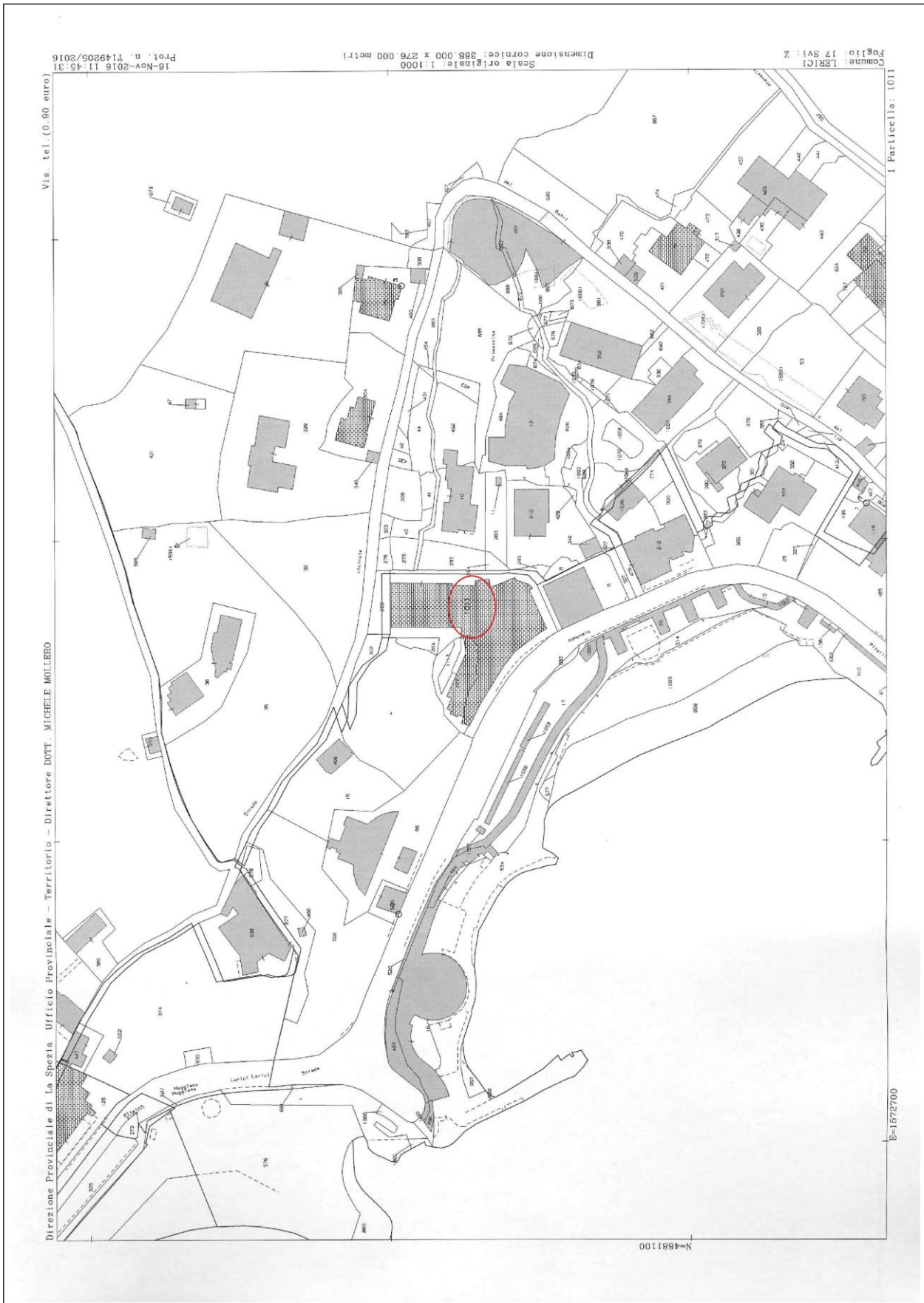
I piani soprastanti (secondo e terzo) ove sono collocate la maggior parte delle camere, rispettivamente 13 e 12, sono ancora, impianti a parte, nello stato di "manutenzione" del 1990 circa, necessitando per la quasi totalità (solo in quattro risultano sostituiti gli infissi) di un importante intervento di modernizzazione, per rendere l'immobile ordinario alla stima che segue nei capitoli successivi.

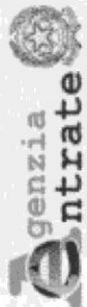
L'albergo, dispone di una buona collocazione, con un'importante vista sul golfo di Lerici, ma ragionevolmente, risulta, rispetto agli immobili presi a confronto e ad altre strutture alberghiere meritevole di un intervento di riqualificazione.

Piano	destinazione	superficie
terra	albergo	300
	corte	31
primo	albergo	498
	Terrazza e copertura p.t.	80
secondo	albergo	500
	Terrazza	110
terzo	albergo	399
	Terrazza	298
quarto	terrazza	161
Riepilogo	albergo	1.697
	terrazze	649
	corte	31
	Superficie lorda	
	sviluppata	2.377

Figura 2 Dettaglio delle superfici esterne lorde

3.1.2 Documenti catastali: estratto di mappa, visura e planimetria catastale





Direzione Provinciale di La Spezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 16/11/2016 - Ora: 11.47.40 Segue

Visura n.: T150735 Pag. 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/11/2016

Dati della richiesta	Comune di LERICI (Codice: E542)
Catasto Fabbricati	Provincia di LA SPEZIA
	Foglio: 17 Particella: 1011 Sub.: 21

INTESTATI

Unità immobiliare dal 22/06/2016

Unità immobiliare del 22/06/2010											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	
					Cens.	Zona				Catastale <td>Rendita</td>	Rendita
1		17	272		1		D/2				Euro 25.194,00
			1011	21							
Indirizzo	VIA BIAGGINI n. 19 piano: T-1-2-3-4-6;										
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										
	FRAZIONAMENTO del 21/06/2016 protocollo n. SP0049552 in atti dal 22/06/2016 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 6757.1/2016)										

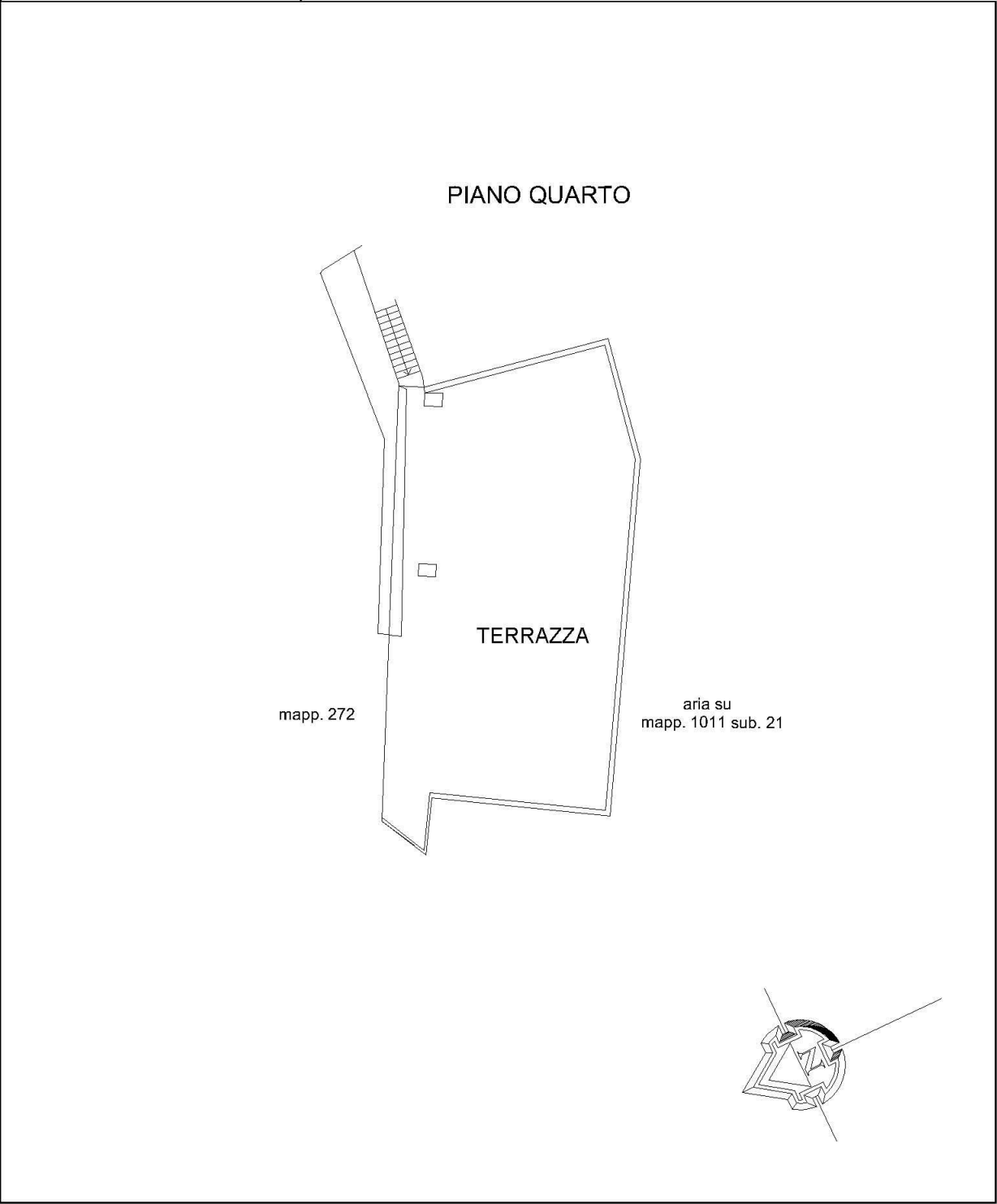
Circoscrizione dati intestati: dal 12/07/2016

Data: 29/05/2017 - n. T107826 - Richiedente: TRTFNC75C25E463K

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
La Spezia

Dichiarazione protocollo n. SP0049552 del 22/06/2016 Planimetria di u.i.u. in Comune di Lerici Via Biaggini civ. 19	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 17 Particella: 272 Subalterno:	Compilata da: Paoletti Pellegri Gianmarco Iscritto all'albo: Geometri Prov. La Spezia N. 01613

Scheda n. 1 Scala 1:200



Data: 29/05/2017 - n. T107826 - Richiedente: TRTFNC75C25E463K
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

in m. 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/05/2017 - Comune di LERICI (E542) - < Foglio: 17 - Particella: 1011 - Subalterno: 21 >
VIA BIAGGINI n. 19 piano: T-1-2-3-4-6;

Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
La Spezia

Dichiarazione protocollo n. SP0049552 del 22/06/2016
Planimetria di u.i.v. in Comune di **Lerici**
Via Biaggini

civ. 19

Identificativi Catastali:
Sezione: 17
Foglio: 272
Particella: 272
Subalterno:

Compiata da:
Paoletti Pellegrini Gianmarco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. **La Spezia** N. 01613

Data: 29/05/2017 - n. T107826 - Richiedente: TRITNC75C25F463K

Data: 29/05/2017 - n. T107826 - Richiedente: TRITNC75C25F463K
Totale schede: 4
Ultima planimetria n. 2
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Scala 1: 200

TERZO PIANO



SECONDO PIANO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/05/2017 - Comune di **Lerici** (ES42) - < Foglio: 17 - Particella: 1011 - Subalterno: 21 >
VIA BIAGGINI n. 19 piano: 1-1-2-3-4-6;

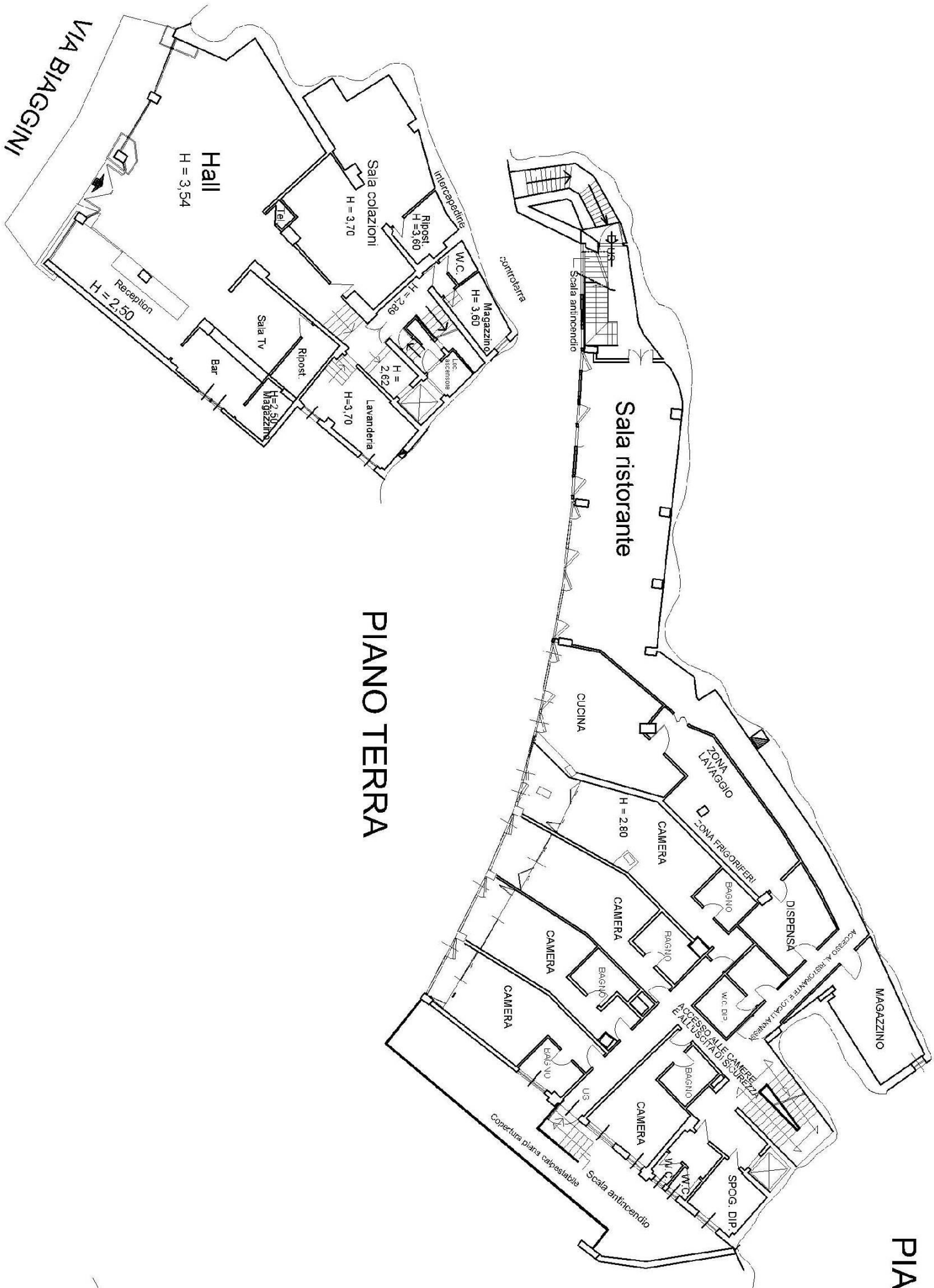
ripetuto 01

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
La Spezia

Dichiarazione protocollo n. SP0049552 del 22/06/2016
Planimetria di u.i.u. in Comune di **Ierici**
Via Biaggini

civ. 19

Identificativi Catastrali:
Sezione: 17
Foglio: 17
Particella: 272
Subalterno:
Compiata da:
Paoletti Pellegri Gianmarco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. La Spezia N. 01613



Data: 29/05/2017 - n. T107826 - Richiedente: TRITNC75C25F463K
Ultima planimetria: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A3(297x420)
Foglio n. 3 Scala 1: 200

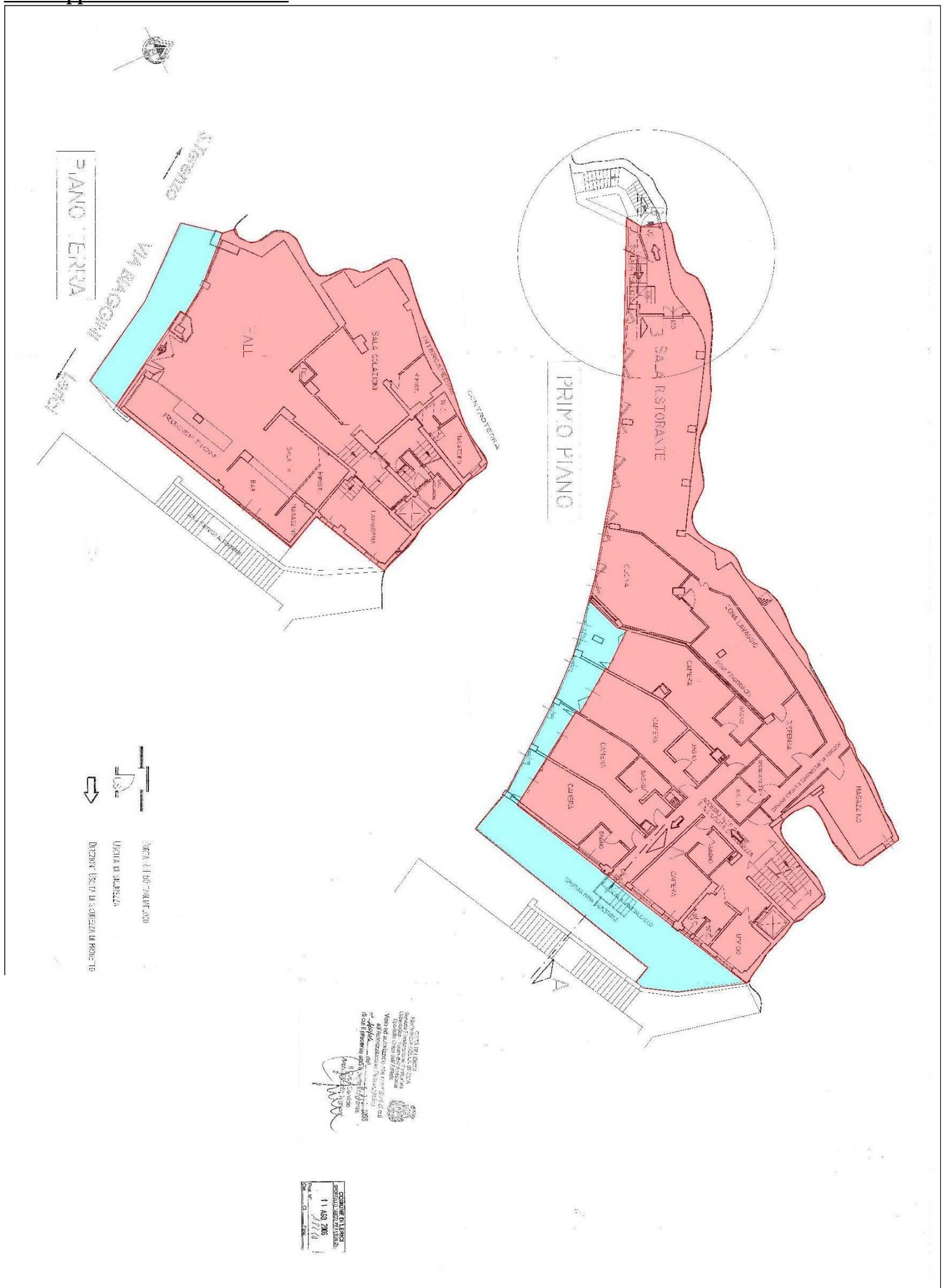
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/05/2017 - Comune di IERICI (TS42) - < Foglio: 17 - Particella: 1011 - Subalterno: 21 >
VIA BIAGGINI n. 19 piano: T-1-2-3-4-6;

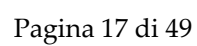
ripaw 01

Data: 29/05/2017 - n. T107826 - Richiedente: TRITNC75C25F463K

R.G. 1729/2015

3.1.3 Rappresentazione della S.E.L.





3.1.4 Documentazione fotografica



STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (Sp) Via Europa n. 5 telefono: 0187/94.03.05 fax: 0187/185.25.06 Piazza Verdi n. 23 – La Spezia Tel. 0187/ Tel. 0187/150.53.67

e-mail: geomturturro@live.com pec francesco.turturro@geopec.it

Perito certificato ISO UNI 11558



STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (Sp) Via Europa n. 5 telefono: 0187/94.03.05 fax: 0187/185.25.06 Piazza Verdi n. 23 – La Spezia Tel. 0187/ Tel. 0187/150.53.67

e-mail: geomturturro@live.com pec francesco.turturro@geopec.it

Perito certificato ISO UNI 11558



STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (Sp) Via Europa n. 5 telefono: 0187/94.03.05 fax: 0187/185.25.06 Piazza Verdi n. 23 – La Spezia Tel. 0187/ Tel. 0187/150.53.67

e-mail: geomturturro@live.com pec francesco.turturro@geopec.it

Perito certificato ISO UNI 11558



STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (Sp) Via Europa n. 5 telefono: 0187/94.03.05 fax: 0187/185.25.06 Piazza Verdi n. 23 – La Spezia Tel. 0187/ Tel. 0187/150.53.67

e-mail: geomturturro@live.com pec francesco.turturro@geopec.it

Perito certificato ISO UNI 11558



STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (Sp) Via Europa n. 5 telefono: 0187/94.03.05 fax: 0187/185.25.06 Piazza Verdi n. 23 – La Spezia Tel. 0187/ Tel. 0187/150.53.67

e-mail: geomturturro@live.com pec francesco.turturro@geopec.it

Perito certificato ISO UNI 11558



STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (Sp) Via Europa n. 5 telefono: 0187/94.03.05 fax: 0187/185.25.06 Piazza Verdi n. 23 – La Spezia Tel. 0187/ Tel. 0187/150.53.67

e-mail: geomturturro@live.com pec francesco.turturro@geopec.it

Perito certificato ISO UNI 11558



STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (Sp) Via Europa n. 5 telefono: 0187/94.03.05 fax: 0187/185.25.06 Piazza Verdi n. 23 – La Spezia Tel. 0187/ Tel. 0187/150.53.67

e-mail: geomturturro@live.com pec francesco.turturro@geopec.it

Perito certificato ISO UNI 11558



STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (Sp) Via Europa n. 5 telefono: 0187/94.03.05 fax: 0187/185.25.06 Piazza Verdi n. 23 – La Spezia Tel. 0187/ Tel. 0187/150.53.67

e-mail: geomturturro@live.com pec francesco.turturro@geopec.it

Perito certificato ISO UNI 11558



STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (Sp) Via Europa n. 5 telefono: 0187/94.03.05 fax: 0187/185.25.06 Piazza Verdi n. 23 – La Spezia Tel. 0187/ Tel. 0187/150.53.67

e-mail: geomturturro@live.com pec francesco.turturro@geopec.it

Perito certificato ISO UNI 11558



STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (Sp) Via Europa n. 5 telefono: 0187/94.03.05 fax: 0187/185.25.06 Piazza Verdi n. 23 – La Spezia Tel. 0187/ Tel. 0187/150.53.67

e-mail: geomturturro@live.com pec francesco.turturro@geopec.it

Perito certificato ISO UNI 11558

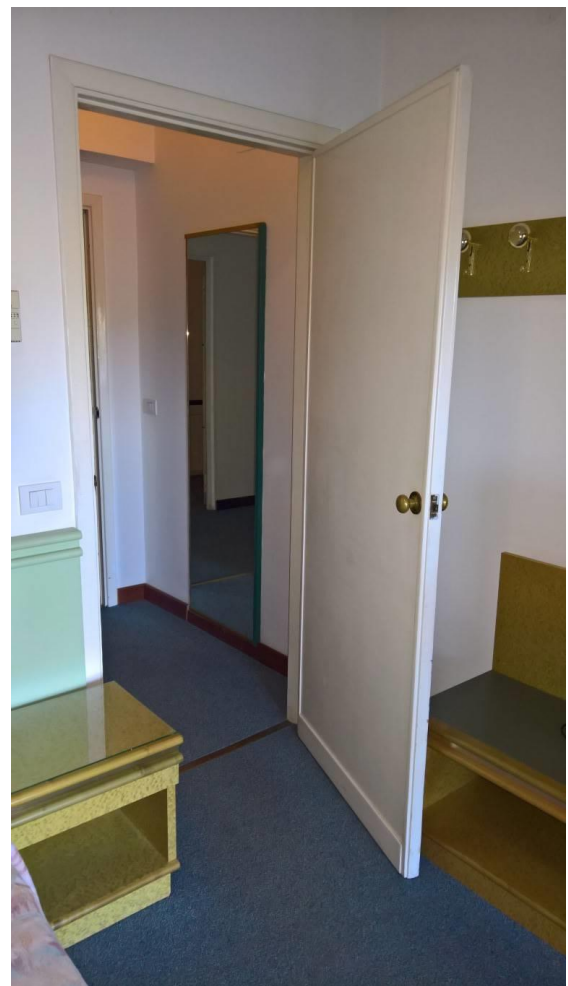
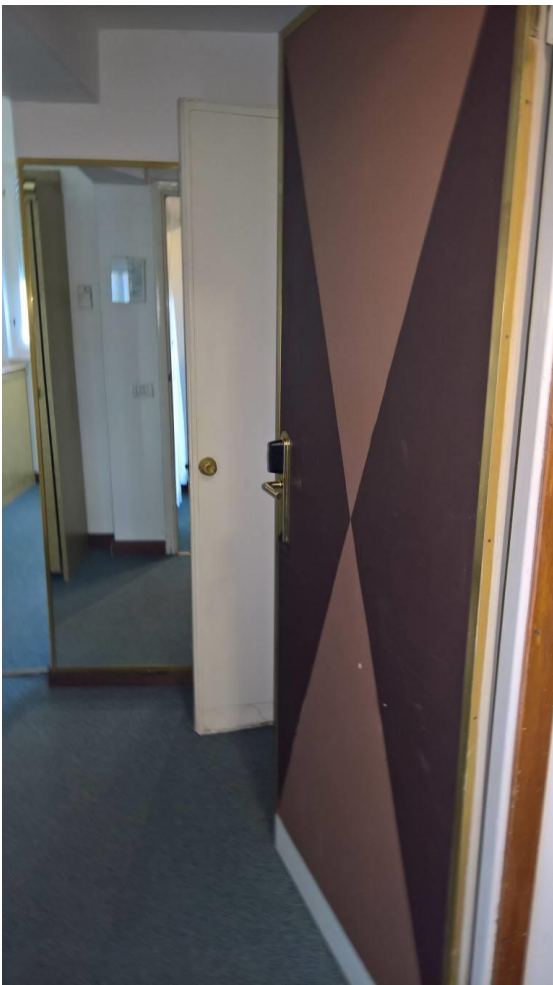


STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (Sp) Via Europa n. 5 telefono: 0187/94.03.05 fax: 0187/185.25.06 Piazza Verdi n. 23 – La Spezia Tel. 0187/ Tel. 0187/150.53.67

e-mail: geomturturro@live.com pec francesco.turturro@geopec.it

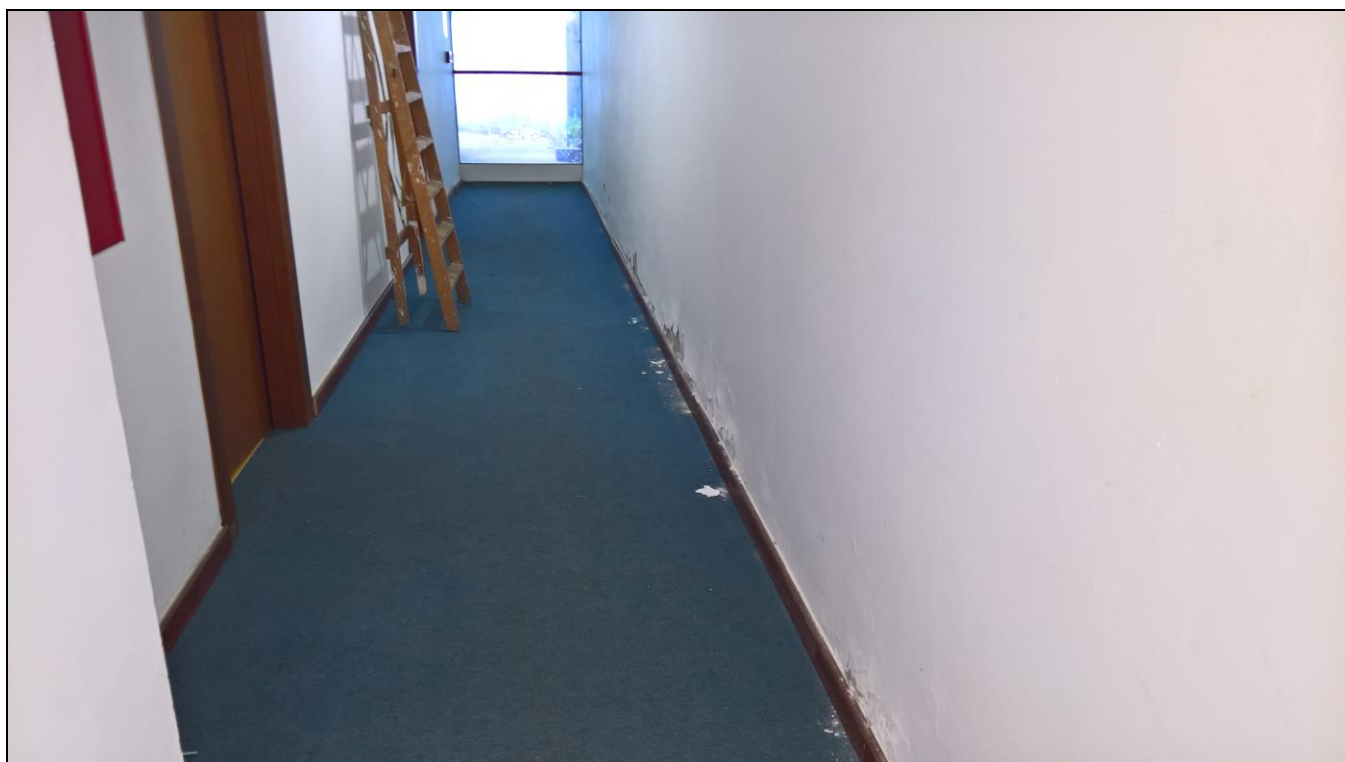
Perito certificato ISO UNI 11558



STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (Sp) Via Europa n. 5 telefono: 0187/94.03.05 fax: 0187/185.25.06 Piazza Verdi n. 23 – La Spezia Tel. 0187/ Tel. 0187/150.53.67
e-mail: geomturturro@live.com pec: francesco.turturro@geopec.it







STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (Sp) Via Europa n. 5 telefono: 0187/94.03.05 fax: 0187/185.25.06 Piazza Verdi n. 23 – La Spezia Tel. 0187/ Tel. 0187/150.53.67

e-mail: geomturturro@live.com pec francesco.turturro@geopec.it

Devito certificato ISO UNI 11558



STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (Sp) Via Europa n. 5 telefono: 0187/94.03.05 fax: 0187/185.25.06 Piazza Verdi n. 23 – La Spezia Tel. 0187/ Tel. 0187/150.53.67

e-mail: geomturturro@live.com pec francesco.turturro@geopec.it

Perito certificato ISO UNI 11558





3.1.5 Due Diligenze Immobiliare.

Catastale:

La planimetria catastale dell'immobile depositata in atti con n. SP0049552 del 22.06.2016 è conforme allo stato di fatto e agli identificati catastali.

Urbanistica:

Gli ultimi titoli edilizi depositati presso l'Amministrazione comunale di Lerici risultano essere:

- Permesso di costruire n. 141 del 29.08.2003 (cfr. allegato 4);
- DIA 11.02.2016 con autorizzazione paesaggistica n. 410 del 05.12.2006 (cfr. allegato 5).

Inoltre:

- Autorizzazione di abitabilità n. 15-6904/66 (cfr. allegato 6);
- Ex. certificato prevenzione incendi - segnalazione certificata d'inizio attività del 30.10.2015 rif. Pratica VV.F. n. 2080 (cfr. allegato 7);

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato, le n. 9 tavole del P.D.C. 141/03 (cfr. allegato 8), le n. 7 tavole della DIA 11.02.2016 (cfr. allegato 9), **risulta conforme urbanisticamente.**

3.1.6 Divisibilità.

L'immobile, per sua configurazione, conformazione e destinazione urbanistica, **non risulta comodamente divisibile**, pertanto può essere valutato solo nello stato attuale.

L'unica possibilità di trasformazione ammessa dalle Norme di Piano è di utilizzo in residenza turistico alberghiera (R.T.A.).

Risulta pertanto improbabile **poter dividere comodamente, anche nella destinazione alternativa**, il fabbricato alla luce del rispetto delle normative antincendio, sicurezza, superamento delle barriere architettoniche, isolamenti termici ed acustici, impiantistiche (elettriche, idriche e sanitarie), di collocazione dell'ingresso, del vano scale dell'ascensore, etcc,

Le spese necessarie risulterebbero fortemente incisive sulla valutazione immobiliare.

3.1.7 Stima.

In genere nell'expertise immobiliare non si elaborano formule né si svolgono dimostrazioni, perché il giudizio sintetico risolve in un tutt'uno il problema di stima. **La metodologia estimativa** che segue invece spiega il ragionamento estimativo, elabora i dati e formula un giudizio di stima dimostrabile. Ciò è particolarmente evidente nella stima del valore di mercato di un immobile con una destinazione speciale in particolari condizioni di mercato (es. albergo, cave, centri commerciali, porti, ecc...).

Nella stima la scelta del procedimento di valutazione è tra l'altro funzione dei dati e delle informazioni disponibili nel mercato. Per un immobile a destinazione turistico alberghiera con una tipologia ricorrente, nel quale l'attività di gestione è ordinaria e il mercato attivo, come ad esempio nei centri turistici, si possono avere a disposizione dati di contrattazioni recenti. In queste circostanze sia l'immobile sia l'attività di impresa possono essere valutati in base a parametri mercantili, perché normalmente scambiati sul mercato in modo

abbinato e separatamente. La stima si complica quando sono disponibili pochi dati, per tipologie edilizie non ricorrenti e organizzazioni atipiche.

In queste circostanze il procedimento per capitalizzazione del reddito può affrontare un problema di natura gestionale legato alla specificità dell'attività imprenditoriale svolta nell'immobile da valutare.

Immobile da valutare e segmento di mercato

L'immobile oggetto di stima è costituito da un edificio a destinazione alberghiera in Comune di Lerici. L'immobile, con destinazione turistico-alberghiera, ha una superficie lorda sviluppata di 2.377,00 mq, distribuito su 4 piani, dotato di 30 camere con servizi igienici annessi e 71 posti letto, dispone di n. 3 posti auto riservati

La zona è di interesse turistico per la presenza della bellissima baia su cui si affaccia l'immobile da valutare e per le località limitrofe (Lerici e San Terenzo raggiungibili a piedi).

Criterio e metodo di stima

Il criterio di stima è il *valore di mercato* che, secondo gli standard estimativi internazionali, è definito *come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (International Valuation Standards 1, 3.1).*

L'immobile è destinato ad albergo ed è in proprietà del gestore ed ha una potenzialità edificatoria in ampliamento del 30%.

L'unico immobile comparabile limitrofo al *Subjet* presente lungo la passeggiata di Lerici è l'Albergo Schelley delle Palme, Categoria Tre stelle, da informazioni personali del CTU, in vendita come patrimonio immobiliare ad € 5.000.000,00

L'immobile ha 50 camere con servizi igienici annessi e 130 posti letto circa.

L'immobile da valutare e l'immobile comparabile non sono affittati e quindi non sono disponibili i relativi canoni.

La stima del valore di mercato è svolta con il metodo della capitalizzazione finanziaria che si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un definito immobile, attraverso la costruzione della serie dei redditi dal momento dell'acquisto, al momento della rivendita dell'immobile da valutare, prevedendo un valore di mercato finale.

La determinazione del reddito netto da capitalizzare è quindi svolta con due bilanci estimativi.

Il primo bilancio (*bilancio della gestione alberghiera*) è volto a determinare il reddito lordo dell'immobile considerando:

- nell'attivo il fatturato annuo delle prestazioni alberghiere tipiche e nel passivo i costi della gestione alberghiera e il profitto normale.

Il secondo bilancio (*bilancio estimativo o bilancio immobiliare del Subjet*) è volto a determinare il reddito netto dell'immobile considerando:

- nell'attivo il reddito lordo annuo calcolato con il primo bilancio e nel passivo il costo di esercizio dell'immobile.

I bilanci estimativi sono bilanci preventivi, medi e ordinari intesi a determinare il reddito da capitalizzare al fine della ricerca del valore di mercato.

Considerazioni estimative:

1. Il "*bilancio della gestione alberghiera*" che viene utilizzato nei calcoli è quello ordinario del Subjet determinato attraverso la media di due bilanci pubblici precisamente [REDACTED] (cfr. allegato 10) e del [REDACTED] (cfr. allegato 11), ovviamente parametrando i detti bilanci in funzione delle camere (il primo 50 e il secondo 40);
2. Determinato il bilancio della gestione alberghiera, si è calcolato il reddito lordo medio e l'incidenza delle spese sul bilancio;
3. Il "*bilancio estimativo o bilancio immobiliare del Subjet*" è frutto della media del punto "2"
4. Per la determinazione del Valore di mercato finale, si è calcolato il flusso di cassa di cui seguono dettagli matematici.

Determinazione del Bilancio ordinario del Subjet
“Bilancio della gestione alberghiera attraverso il bilancio
dell’Hotel Schelley e delle Palme”

DATI	SUBJECT
Ubicazione:	Comune di Lerici
Indirizzo:	via Biaggini 19
piani	4
camere	30
servizi	annessi alle camere
posti letto	71
numero di giorni di attivita annui	300
coefficiente di riempimento camere	60%
costo medio posto letto	€ 60,00
utile di esercizio d'impresa normale	20%

L'albergo è di categoria tre stelle, con 30 camere e 71 posti letto.

Considerato un coefficiente di riempimento pari a 0,6, il fatturato, ottenuto come prodotto del ricavo medio a posto letto (60 euro) per il numero presunto di pernottamenti annuali (71x300x0,6x60 €), è risultato di 766.800,00 euro/anno.

Il passivo del bilancio della gestione alberghiera è riportato secondo le voci di spesa convenzionali. L'utile di esercizio normale per l'impresa alberghiera è fissato pari al 20% dei costi totali (ammortamento, manutenzione, assicurazione, spese per acquisti, oneri fiscali, salari, interessi) e del reddito lordo come suggerito nel particolare segmento di mercato. Il canone lordo RL della locazione immobiliare è ottenuto sottraendo al fatturato "F" i costi totali "CT" e il profitto normale della gestione alberghiera, calcolato sulla somma dei costi e del canone incognito come segue:

$$RL = \frac{(F - CT \cdot (1+\pi))}{1+\pi}$$

avendo indicato con π l'aliquota di profitto.

Sostituendo le cifre ai simboli si ottiene:

$$RL = € 68.642,80$$

STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (Sp) Via Europa n. 5 telefono: 0187/94.03.05 fax: 0187/185.25.06 Piazza Verdi n. 23 – La Spezia Tel. 0187/ Tel. 0187/150.53.67

e-mail: geomturturro@live.com pec francesco.turturro@geopec.it

Perito certificato ISO UNI 11558

Ai fini dei calcoli successivi si determina il rapporto c_1 tra il costo e il reddito lordo della gestione alberghiera pari a:

$$c_1 = CT/F \text{ pari a } 74,381\%$$

che rappresenta l'incidenza delle spese sull'attivo del bilancio.

attivo (€)	passivo (€)	totale	% passivo
fatturato € 766.800,00	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci € 28.555,20		5,01%
		€ 28.555,20	
	Godimento beni di terzi	€ 19.408,00	3,40%
	Salari e stipendi € 141.666,00		24,84%
	Oneri sociali € 33.901,00		5,94%
	Trattamento di quiescenza,altri costi del personale € 10.762,00		1,89%
	Trattamento di fine rapporto € 10.102,00		1,77%
	Altri costi € 660,00		0,12%
		€ 197.091,00	
	Servizi ed utenze € 141.321,00		24,78%
		€ 141.321,00	
	Ammortamenti € 78.453,00		13,76%
	Oneri diversi di gestione € 60.300,00		10,57%
		€ 138.753,00	
	Proventi € 17.676,00		3,10%
	interessi netti € 15.053,00		2,64%
	consulenze € 1.500,00		0,26%
	spese bancarie € 1.000,00		0,18%
	pubblicità, postali		
	cancelleria, etc. € 10.000,00		1,75%
		€ 45.229,00	
	COSTO	€ 570.357,20	100,00%
	NETTO	€ 196.442,80	
€ 766.800,00	LORDO	€ 766.800,00	

Figura 3 Bilancio della gestione alberghiera con

Determinazione del Bilancio ordinario del Subjet

"Bilancio della gestione alberghiera attraverso il bilancio

DATI	SUBJECT
Ubicazione:	Comune di Lerici
Indirizzo:	via Biaggini 19
piani	4
camere	30
servizi	annessi alle camere
posti letto	71
numero di giorni di attività annui	300
coefficiente di riempimento camere	70%
costo medio posto letto	€ 60,00
utile di esercizio d'impresa normale	20%

L'albergo è di categoria tre stelle, con 30 camere e 71 posti letto.

Considerato un coefficiente di riempimento pari a 0,7, il fatturato, ottenuto come prodotto del ricavo medio a posto letto (60 euro) per il numero presunto di pernottamenti annuali ($71 \times 300 \times 0,7 \times 60$ €), è risultato di 894.600,00 euro/anno.

Il passivo del bilancio della gestione alberghiera è riportato secondo le voci di spesa convenzionali. L'utile di esercizio normale per l'impresa alberghiera è fissato pari al 20% dei costi totali (ammortamento, manutenzione, assicurazione, spese per acquisti, oneri fiscali, salari, interessi) e del reddito lordo come suggerito nel particolare segmento di mercato. Il canone lordo RL della locazione immobiliare è ottenuto sottraendo al fatturato "F" i costi totali "CT" e il profitto normale della gestione alberghiera, calcolato sulla somma dei costi e del canone incognito come segue:

$$RL = \frac{(F - CT \cdot (1 + \pi))}{1 + \pi}$$

avendo indicato con π l'aliquota di profitto.

Sostituendo le cifre ai simboli si ottiene:

$$RL = € 74.400,00$$

Ai fini dei calcoli successivi si determina il rapporto c_1 tra il costo e il reddito lordo della gestione alberghiera pari a:

$$c_1 = CT/F \text{ pari a } 75,012\%$$

che rappresenta l'incidenza delle spese sull'attivo del bilancio.

STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (Sp) Via Europa n. 5 telefono: 0187/94.03.05 fax: 0187/185.25.06 Piazza Verdi n. 23 – La Spezia Tel. 0187/ Tel. 0187/150.53.67

e-mail: geomturturro@live.com pec francesco.turturro@geopec.it

Perito certificato ISO UNI 11558

attivo (€)		passivo (€)		totale		% passivo
fatturato	€ 894.600,00	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	€ 49.990,00			7,45%
				€ 49.990,00		
		Godimento beni di terzi		€ 130.671,00		19,47%
		Salari e stipendi	€ 85.301,00			12,71%
		Oneri sociali	€ 24.933,00			3,72%
		Trattamento di quiescenza,altri costi del personale	€ 5.635,00			0,84%
		Trattamento di fine rapporto	€ 5.635,00			0,84%
		Altri costi	€ -			0,00%
				€ 121.504,00		
		Servizi ed utenze	€ 248.523,00			37,03%
				€ 248.523,00		
		Ammortamenti	€ 64.424,00			9,60%
		Oneri diversi di gestione	€ 33.642,00			5,01%
				€ 98.066,00		
		Proventi	€ 6.108,00			0,91%
		interessi netti	€ 3.698,00			0,55%
		consulenze	€ 1.500,00			0,22%
		spese bancarie	€ 1.000,00			0,15%
		pubblicità, postali				
		cancelleria, etc.	€ 10.000,00			1,49%
				€ 22.306,00		
		COSTO		€ 671.060,00		100,00%
		NETTO		€ 223.540,00		
	€ 894.600,00	LORDO		€ 894.600,00		

Figura 4 Bilancio della gestione alberghiera "ragguagliato"

Quanto segue è frutto della media e/o dell'arrotondamento di quanto prima calcolato analiticamente:

RL = € 71.500,00

c₁ = 70,00%

Determinato quindi il Reddito lordo si procede alla determinazione del "bilancio estimativo o bilancio immobiliare del Subjet"

attivo (€)		passivo (€)		totale	% passivo
affitto annuo	€ 71.500,00	quota ammortamento	€ 3.575,00		5,00%
		quota manutenzione	€ 3.575,00		5,00%
		quota assicurazione	€ 1.430,00		2,00%
		spese per servizi	€ 5.005,00		7,00%
		spese amministrazione	€ 2.860,00		4,00%
		spese per imposte	€ 5.720,00		8,00%
		detrazione per sfritto e inesigibilità	€ 2.145,00		3,00%
		COSTO		€ 24.310,00	34,00%
		NETTO		€ 47.190,00	
	€ 71.500,00	LORDO		€ 71.500,00	
Incidenza tra i costi di esercizio ed il reddito lordo dell'immobile (C2) $c_2 = \frac{C}{RL} =$ 34,00%					

Figura 5 Bilancio immobiliare del Subject

Il metodo della capitalizzazione finanziaria (*yield capitalization*) applica il calcolo finanziario per trasformare la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel suo valore attuale attraverso il saggio di capitalizzazione.

La formula risolutiva del metodo considera il reddito netto variabile progressivamente, il valore di rivendita e la durata del periodo di disponibilità nel modo seguente:

$$V = \frac{R \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+i}\right)^n}{i-g} - C \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+h}{1+i}\right)^n}{i-h}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i}\right)^n} =$$

dove:

- V = valore di mercato dell'immobile da stimare (euro);
- R = reddito lordo del primo anno dell'immobile da valutare (euro/anno);
- C = costo di esercizio del primo anno dell'immobile da valutare (euro/anno);
- n = durata del periodo previsto di disponibilità dell'immobile fino alla rivendita (anni);
- d = saggio di svalutazione/rivalutazione annuo dell'immobile (con $i > d$);
- g = saggio di variazione annuo del reddito (con $i > g$);
- h = saggio di variazione annuo del costo di esercizio (con $i > h$).

Il saggio di variazione del reddito immobiliare è fissato in base all'andamento dell'inflazione, e il saggio di variazione delle spese in base all'andamento dei costi di esercizio della stessa zona.

Nell'analisi finanziaria la durata del flusso di cassa, è tipicamente influenzata dal comportamento del mercato, che è caratteristico della categoria di immobili e del loro segmento di mercato. I contratti di locazione di immobili adibiti ad attività alberghiera hanno una durata non inferiore a nove anni e sono rinnovabili per un eguale periodo di tempo. Il canone può essere rinegoziato solo al termine della seconda scadenza contrattuale. Gli standard internazionali (IVS GN9 5.1) indicano per l'analisi degli investimenti immobiliari una durata che varia da cinque a dieci anni. Pertanto il periodo di disponibilità è fissato in nove anni.

Ricerca del saggio di capitalizzazione

La ricerca del saggio di capitalizzazione impegna il reddito e il prezzo di mercato dell'immobile comparabile. Di conseguenza la determinazione del reddito netto si svolge con il criterio del doppio bilancio: il primo bilancio della gestione alberghiera determina il reddito lordo dell'immobile; il secondo bilancio determina il reddito netto dell'immobile sottraendo al reddito lordo il costo di esercizio. I bilanci sono svolti in modo sintetico considerando l'incidenza percentuale delle spese.

Calcolo del reddito netto dell'immobile comparabile.

Fatturato (da bilancio) € 746.069,00

Costo gestione Alberghiera € 746.069,00 * 70% = € 522.248,30

Reddito Lordo $RL = \frac{F - CT \cdot (1+\pi)}{1+\pi}$ € 99.475,87

Il reddito lordo così calcolato costituisce la posta attiva al primo anno del flusso di cassa dell'immobile comparabile.

Incidenza costi d'esercizio € 99.475,87 x 34% = € 33.821,79

Il costo annuo così calcolato costituisce la posta passiva al primo anno del flusso di cassa dell'immobile comparabile.

Flusso di cassa dell'immobile comparabile.

Per il flusso di cassa dell'immobile comparabile si pone la durata pari a 9 anni ($n=9$), il saggio annuo di indicizzazione del reddito pari al 1% ($g=0,01$), il saggio annuo di indicizzazione dei costi pari al 2% ($h=0,02$) e il saggio annuo di rivalutazione pari all'1% ($d=0,01$) (tabella che segue).

La ricerca del saggio di capitalizzazione svolta sull'immobile comparabile può avvenire considerando il saggio di capitalizzazione come saggio di rendimento interno incognito del flusso di cassa che prevede un costo iniziale pari al prezzo di mercato noto, la serie dei ricavi e dei costi annuali indicizzati ai rispettivi saggi e un ricavo finale pari al prezzo di rivendita rivalutato. La soluzione dell'equazione per il saggio di capitalizzazione è in genere complessa e per la sua ricerca è opportuno affidarsi agli strumenti di calcolo automatici. Il saggio di capitalizzazione riferito al comparabile estratto come saggio di rendimento interno e pari a 0,024162.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL SUBJECT					
durata del periodo previsto di disponibilità del Subject fino alla rivendita (anni)	n = 9				
saggio di svalutazione/rivalutazione annuo dell'immobile			i>d	d =	1,00%
saggio di variazione annuo del reddito			i>g	g =	1,00%
saggio di variazione annuo del costo di esercizio			i>h	h =	2,00%
reddito lordo del Subject				€	71.500,00
costo o passivo del bilancio immobiliare del Subject				€	24.310,00

FLUSSO DI CASSA			
anno	ricavo	costo	reddito netto
0	€ -	€ 4.541.250,00	-€ 4.541.250,00
1	€ 99.475,87	€ 33.821,79	€ 65.654,07
2	€ 100.470,63	€ 34.498,23	€ 65.972,39
3	€ 101.475,33	€ 35.188,20	€ 66.287,14
4	€ 102.490,08	€ 35.891,96	€ 66.598,13
5	€ 103.514,99	€ 36.609,80	€ 66.905,19
6	€ 104.550,14	€ 37.341,99	€ 67.208,14
7	€ 105.595,64	€ 38.088,83	€ 67.506,80
8	€ 106.651,59	€ 38.850,61	€ 67.800,98
9	€ 5.074.416,35	€ 39.627,62	€ 5.034.788,73

Il saggio di capitalizzazione riferito al comparabile A risulta	i =	2,4162%
---	-----	---------

Pertanto il valore di mercato del Subject risulta dall'applicazione della seguente formula:

$$V = \frac{R \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+i}\right)^n}{i-g} - C \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+h}{1+i}\right)^n}{i-h}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i}\right)^n} = \text{€ } 3.264.102,00$$

Il valore arrotondato del Subject risulta essere pari a: € 3.260.000,00

Il più probabile valore di mercato così come sopra determinato rappresenta l'albergo in condizioni ordinarie (nelle premesse estimative sia dava atto dell'utilizzo di bilanci ordinari e di immobili in condizioni di manutenzione buone).

Pertanto, affinché vi sia perfetto allineamento estimativo, si procede a determinare i costi di ristrutturazione attraverso il Prezziario "Tipologie Edilizie 2014" Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano (Manuale utilizzato anche dall'Agenzia delle Entrate nelle stime con metodologia "Cost Approach").

D9

Ristrutturazione albergo 48 camere

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
6 Isolamenti - impermeabilizzazione	53.825,00	4,38%
8 Opere varie	76.539,00	6,23%
9 Finiture interne	722.219,00	58,82%
14 Serramenti di facciata	76.539,00	6,23%
15 Serramenti interni	72.267,00	5,89%
16 Ripristino facciate	88.235,00	7,19%
17 Opere in ceramica	138.236,00	11,26%
Costo Totale	1.227.860,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

1.227.860,00	25.580,00 Euro	Costo dell'opera a camera
48		

Conclusioni:

Il valore arrotondato del Subject risulta essere pari a:						€	3.260.000,00
Valore di mercato in condizioni ordinarie						€	3.260.000,00
Opere di ristrutturazione							
	Camere	25	€	25.580,00		€	639.500,00
				Restano		€	2.620.500,00
Il valore arrotondato del Subject risulta essere pari a:						€	2.620.000,00
Il valore arrotondato <u>a camera</u> risulta essere pari a:						€	87.333,33

4. RISPOSTA AI QUESITI**4.1 Quesito n. 1.**

Il punto testualmente recita:

- 1) *accerti la regolarità del compendio immobiliare sulla base della normativa urbanistico edilizia, con autorizzazione ad accedere ai pubblici uffici e ad acquisire in essi i necessari documenti, ai sensi dei commi 1 e 5-bis dell'art. 46, D.P.R. n. 380/2001 o dell'art. 40, L. n. 47/1985;*

Per tutto quanto enunciato nei capitoli soprastanti ed in particolare nel capitolo 3.1.5 vi è corrispondenza tra lo stato di fatto ed i titoli urbanistici e catastali depositati nelle Varie Amministrazioni.

4.2 Quesito n. 2.

Il punto testualmente recita:

- 2) *specifichi altresì se i dati catastali e la planimetria degli immobili oggetto del progetto divisionale corrispondano all'attuale stato di fatto;*

Per tutto quanto enunciato nei capitoli soprastanti ed in particolare nel capitolo 3.1.5 (*Due diligence "catastale"*) **vi è corrispondenza** tra i dati catastali e la planimetria dell'immobile.

4.3 Quesito n. 3.

Il punto testualmente recita:

3) solo ove tutte le porzioni immobiliari siano urbanisticamente e catastalmente regolari ai sensi dei precedenti punti 1 e 2 – oppure, ove irregolari urbanisticamente, siano state comunque costruite o modificate anteriormente all'1 settembre 1967 - dica se tale bene sia comodamente divisibile tra le parti, specificando anche se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche, e indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo;

L'immobile per sua natura, configurazione e destinazione (Attuale e potenziale) **non è comodamente divisibile, per tutto quanto dettagliato al sotto capitolo 3.1.6**

4.4 Quesito n. 4.

Il punto testualmente recita:

4) solo ove tutte le porzioni immobiliari siano urbanisticamente e catastalmente regolari ai sensi dei precedenti punti 1 e 2 e ove l'immobile sia comodamente divisibile, dica il valore dei singoli lotti, se diseguali, indicando l'eventuale conguaglio dovuto da un comunista all'altro;

Ritenuto non comodamente divisibile, non si è provveduto alla formazione dei lotti con o senza conguaglio in denaro.

4.5 Quesito n. 5.

Il punto testualmente recita:

5) solo ove tutte le porzioni immobiliari siano urbanisticamente e catastalmente regolari ai sensi dei precedenti punti 1 e 2, effettui la stima del valore del compendio all'attualità nella sua interezza in caso di non comoda divisibilità.

L'immobile è stato stimato, per tutto quanto meglio dettaglio nel capitolo 3.1.7 a cui si rimanda per i dettagli, con metodologia "Capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato" prevista dal Codice delle Valutazione immobiliari, in € **2.620.000,00** (duemilioneiseicentoventimila/00).

Bolano, lì 31.05.2017

Il CTU

Geom. Francesco TURTURRO

Allegati

1. verbale delle operazioni peritali n. 1;
2. verbale delle operazioni peritali n. 2;
3. richiesta accesso atti;
4. permesso di costruire n. 141 del 29.08.2003;
5. D.I.A. del 11.02.2006 con autorizzazione paesaggistica n. 410 del 05.12.2006;
6. Abitabilità;
7. S.c.ia. VV.FF.
8. Tavole P.D.C. 2003;
9. Tavole D.I.A. 2006;

