

## TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Audisio Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 718/2019 del R.G.E.

contro

**CELLA BRUNO**

Codice fiscale: CLLBRN49E09I368A

VIA CRISTOFORO COLOMBO 97/ P 3°

16043 - Chiavari (GE)

Nato a Santo Stefano d'Aveto il 09/05/1949



Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Albergo ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Cinema, teatro ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - vial Albino Badinelli n. 3 P.T., piano T.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n. 1, piano T-1.....	6
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n.1 , piano 1 .	6
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n. 1 .....	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità.....	8
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	9
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2.....	14
Titolarità.....	14
Confini .....	14
Consistenza .....	15
Dati Catastali .....	15
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 3.....	17



Completezza documentazione ex art. 567 .....	17
Titolarità.....	17
Confini .....	18
Consistenza .....	18
Dati Catastali .....	18
Stato conservativo .....	19
Parti Comuni.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia .....	20
<b>Lotto 4.....</b>	<b>20</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	20
Titolarità.....	20
Confini .....	21
Consistenza .....	21
Dati Catastali .....	21
Stato conservativo .....	22
Parti Comuni.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	22
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia .....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
<b>Lotto 5.....</b>	<b>23</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	23
Titolarità.....	23
Confini .....	24
Consistenza .....	24
Dati Catastali .....	24
Stato conservativo .....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Normativa urbanistica.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
<b>Lotto 1.....</b>	<b>25</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>27</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>28</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>28</b>



<b>Lotto 5</b> .....	29
Riepilogo bando d'asta.....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	32
<b>Lotto 3</b> .....	32
<b>Lotto 4</b> .....	32
<b>Lotto 5</b> .....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 718/2019 del R.G.E.....	34
<b>Lotto 1</b> .....	34
<b>Lotto 2</b> .....	34
<b>Lotto 3</b> .....	35
<b>Lotto 4</b> .....	35
<b>Lotto 5</b> .....	35



In data 17/03/2020, il sottoscritto Ing. Audisio Giorgio, con studio in Via Luigi Rizzo, 58/22 - 16035 - Rapallo (GE), email ing-audi@libero.it, PEC giorgio.audisio@ingpec.eu, Tel. 338 2104075, Fax 018 562247, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli
- **Bene N° 2** - Cinema, teatro ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - vial Albino Badinelli n. 3 P.T., piano T
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n. 1, piano T-1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n.1 , piano 1
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n. 1 (Coord. Geografiche: 44°32'23,59"N/9°28'18.822 E)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA ALBINO BADINELLI**

Edificio con destinazione d'uso alberghiera denominato Albergo Gruppo Rosso costituito dal p. t. adibito a hall ed ufficio del gestore, piani primo, secondo e terzo denominati zona notte con n° 9 camere doppie per piano dotate di servizi igienici e di poggiolo al piano. Il sottotetto a mansarda prende luce tramite n° 9 finestre ricavate sulle due falde della copertura, può essere utilizzato in parte a zona notte con camere opportunamente progettate. Le camere ad ogni piano sono distribuite nel modo seguente: quattro sul prospetto est e 5 sul prospetto ovest. Si accede ai vari piani, dal p. t. al sottotetto con una scala interna. L'ascensore serve i vari piani mansarda esclusa. L'albergo è prossimo al centro, è sulla strada provinciale pertanto molto visibile, è dotato di posteggi scoperti, è vicino al centro, quindi al palazzo comunale, alla farmacia, agli autobus. L'interno è confortevole con pregi e difetti, i rivestimenti interni in legno sono abbastanza gradevoli ma aumentano il carico d'incendio, i corridoi ai piani, data la distribuzione delle camere, sono lunghi ed illuminati solo da due finestre alle estremità opposte. La sala da pranzo è al 2° piano, distinta dalla zona notte, è annessa al bar discoteca, la sala TV, è compresa nella zona notte, al 3° p. questi ambienti sono accessibili mediante scale interne che costituiscono altrettante barriere architettoniche. L'esposizione verso Nord e la collina retrostante non favoriscono il soleggiamento dell'albergo. L'ubicazione è comoda per passeggiate nel verde

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



L'immobile è di proprietà del sig. Bruno Cella C.F. CLLBRN49E09I368A come risulta dalla visura telematica per soggetto, dove viene indicato appunto il C.F. e non la partita IVA per cui nella fattispecie sembra agire come privato e non come ditta o impresa

### **BENE N° 2 - CINEMA, TEATRO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIAL ALBINO BADINELLI N. 3 P.T.**

si tratta di un immobile già utilizzato come sala cinematografica e ora come sala da ballo sito al p. t. tra la hall dell'albergo verso est e il bar/discoteca, questo con annesso ristorante, a ovest. A sud confina con il terrapieno e, sul lato sinistro con l'uscita verso il corridoio di emergenza, a destra con la scala verso il piano superiore e con il corridoio che porta al cortile sul lato W. Il proprietario è il sig. Bruno Cella C.F. CLLBRN49E09I368A. La sala ha una superficie di c/a. 220 mq l'altezza media è di circa 3,85 m l'altezza massima è di circa 4,80 m, la copertura è a volta.. Per maggiori dettagli fare riferimento alla planimetria catastale e alle tavole allegata al Condo Edilizio oltre che alla tavola redatta dal P.E per il calcolo delle superfici. E' presente un soppalco non accessibile di c/a. 15 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA ALBINO BADINELLI N. 1, PIANO T-1**

Locale adibito a bar discoteca ristorante /cucina inserito nel complesso immobiliare denominato Albergo Groppo Rosso di proprietà del sig. Bruno Cella C.F. CLLBRN49E09I368A

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La vendita si ritiene non soggetta ad IVA, fatti salvi migliori accertamenti, in quanto il titolare è individuato con il Codice Fiscale quindi non agirebbe come ditta o come impresa. Alla pag. 4 della Visura T54873 del 10/06/2020 per soggetto di Biggio Mariella C.F. BGGMLL50S60I368Q viene indicato il regime di separazione dei beni

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA ALBINO BADINELLI N.1 , PIANO 1**

L'appartamento si trova al p. 1° del complesso denominato Albergo Groppo Rosso è situato sopra il locale bar/discoteca con cui confina parzialmente, la copertura è a falde inclinate con sottotetto. La proprietà è del sig. BRUNO CELLA C.F. CLLBRN49E09I368A esecutato.

Il bagno è dotato di finestra. Sono disponibili localmente aree di parcheggio, è comodo al centro con l'auto e a piedi in quanto il percorso è pressoché pianeggiante, tuttavia la funzione più idonea è appunto quella di residenza del gestore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La vendita, fatti salvi migliori accertamenti, si ritiene non soggetta ad IVA in quanto la proprietà è intestata ad un soggetto con C.F. e non con partita IVA.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTO STEFANO D'AVETO (GE) - VIA ALBINO BADINELLI N. 1**

---

Il terreno di proprietà dell'esecutato sig. BRUNO CELLA C.F. CLLBRN49E09I368A è a lato della via Albino Badinelli civ. 1-3-5 quindi in posizione comoda e centrale. Il terreno è in pendenza a salire principalmente nel senso da N verso Sud e risulta compreso tra le quote 1005 e 1025 e inserito tra la via Badinelli e la strada comunale S. Stefano - Costapelata. Sotto l'aspetto urbanistico il terreno è edificabile come da CDU rilasciato dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata Geom. CLAUDIO RAZZETTI del Comune di S. Stefano d'Aveto in data 09/01/2021. Precisamente è Zona PRG D4A ZONE TURISTICO-ALBERGHIERE. Il terreno risulta edificato per la presenza del complesso alberghiero denominato Groppo Rosso meglio descritto in altre parti della presente Perizia. E' servito dai mezzi pubblici essendo a lato della via Badinelli, sono presenti posteggi scoperti ed è stata realizzata una tettoia (vedere documentazione fotografica) non indicata né a catasto né nella Domanda di Condono Edilizio L. 47/85, tettoia utilizzata come posto auto coperto (veder foto). Tuttavia essendo semplicemente una tettoia aperta sui quattro lati, ai fini urbanistici, fatti salvi migliori accertamenti, non dovrebbe costituire volume.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si ritiene, fatti salvi migliori accertamenti, che la vendita non sia soggetta a IVA in quanto il sig. BRUNO CELLA proprietario esecutato sembra qui agire come privato

### **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- CELLA BRUNO (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: CLLBRN49E09I368A  
VIA CRISTOFORO COLOMBO 97/ P 3°  
16043 - Chiavari (GE)  
Nato a Santo Stefano d'Aveto il 09/05/1949

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- CELLA BRUNO (Proprietà 1/1)  
Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime di separazione dei beni con Biggio Mariella C.F. BGGMLL50S60I368Q risulta dalla Visura per soggetto T54873N del 10/06/2020 pag. 4

## CONFINI

Si tratta di un immobile inserito nel terreno di proprietà dell'esecutato a catasto F 35 Particella 10 Zona PRG D4A ZONA TURISTICO ALBERGHIERA, confina a N/W con la strada provinciale di Temossi nel tratto denominata via Albino Badinelli che conduce al centro di Santo Stefano d'Aveto. L'albergo confina ad N/E e a S/E con lo stesso terreno, mentre a S/W confina con la particella 192 del F 35 Categoria D/3 locale di spettacolo dello stesso proprietario esecutato. Verso S/E il terreno termina a lato della strada comunale S. Stefano Costapelata

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Albergo	240,00 mq	240,00 mq	1,00	240,00 mq	2,40 m	TERRENO
Albergo	254,50 mq	254,50 mq	1,00	254,50 mq	2,40 m	PRIMO
Albergo	254,50 mq	254,50 mq	1,00	254,50 mq	2,40 m	SECONDO
Albergo	254,50 mq	254,50 mq	1,00	254,50 mq	2,40 m	TERZO
Sottotetto (autonomo)	254,50 mq	254,50 mq	0,50	127,25 mq	2,00 m	QUARTO
Balcone scoperto Est	38,00 mq	38,00 mq	0,25	9,50 mq	0,00 m	PRIMO
Balcone scoperto Ovest	39,60 mq	39,60 mq	0,25	9,90 mq	0,00 m	SECONDO
Balcone scoperto	39,60 mq	39,60 mq	0,25	9,90 mq	0,00 m	TERZO
Sala TV e ripostiglio	61,00 mq	61,00 mq	1,00	61,00 mq	2,70 m	SECONDO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1221,05 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>1221,05 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate si riferiscono ai vari piani dell'albergo e comprendono i muri perimetrali per intero escluso il p. t. dove la proiezione del muro dei piani superiori è considerata al 50% essendo in comune con la Sala Spettacoli. Il p.t. è utilizzato come hall e uffici, i piani 1°-2° e 3° hanno camere da letto dotate di servizi igienici privati e balcone. Il piano sottotetto a mansarda con altezza media di circa 2,00 m può essere utilizzate solo parzialmente per camere da letto, queste sono areate ed illuminate da finestre a tetto. Si veda in proposito la pratica di condono edilizio allegata, I piani 1-2-3 sono serviti da ascensore e da scala interna con questa si raggiunge il sottotetto. Sul lato Sud del fabbricato è presente la scala antincendio in acciaio zincato. Si considera, sulla base della tavole grafiche acquisite, che al piano 2° la Sala TV ed il ripostiglio facciano parte dell'albergo (Zona Notte) mentre si attribuiscono i locali al Piano 1°: cucina-office-tettoia - ristorante, al locale C/1 (F 35- part. 192 sub 3) avente Consistenza 282 mq Superficie catastale 353 mq Rendita € 3.670,15 valutato come lotto distinto dall'albergo.

Nell'area esterna al complesso immobiliare sono presenti locali per servizi quale deposito bombole di gas, ecc. Le planimetrie catastali vanno aggiornate (p. es non è rappresentato il vano ascensore) così come il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune per il Condono Edilizio (L. 47/85) con cui le opere abusive sono Concesse (Tavole e relazione allegate a firma del geom. Castagnino Claudio dello Studio c3g di Chiavari).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si veda la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale a firma del Notaio dott. Giulia Messina Vitrano iscritta al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese rilasciata in data 18 luglio 2019.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Piano	Graffat o
U	35	192	1	1	D2				5453,78 €	T-1-2-3 SOTTOTETT O	SI part. 193

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nelle planimetrie catastali, redatte in data 08/09/1988 dal Geom. Castagnino Claudio del Collegio dei Geometri di Genova, così come nelle tavole allegate alla domanda di Condono edilizio non è rappresentato l'ascensore evidentemente inserito successivamente. Non risulta la scala antincendio. A parere del P.E. sono manchevolezze modeste, le planimetrie possono essere aggiornate anche dopo la vendita.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo è ottimo la struttura ricettiva al momento dei sopralluoghi era aperta e ad oggi si ritiene in attività. Sono ben conservati gli impianti, che andranno comunque revisionati, e le strutture che tuttavia andrebbero aggiornate alla normativa antisismica e al risparmio energetico, queste carenze sono tuttavia comuni a quasi tutto il patrimonio edilizio italiano.

## PARTI COMUNI

---

Il complesso pignorato si compone di quattro unità immobiliari urbane e del terreno circostante, l'u. i. ora oggetto di stima è definita come zona notte dell'albergo Groppo Rosso sito in via Badinelli a catasto F 35 Part. 192/193 sub 1 Categoria D/2, gli altri immobili urbani sono individuati al F 35 Part. 192 Sub 2 Categoria D/3 Sale di spettacolo. F 35 Part. 192 sub 3 C/1, bar discoteca ristorante, e l'appartamento del gestore F 35 Part. 192 sub 4 A/3 Classe 1 vani 5,5. Questi immobili hanno varie parti in comune quali il terreno di fondazione e a perimetro delle quattro unità che costituiscono un unico complesso alberghiero, i passaggi pedonali, le scale per raggiungere le varie parti dell'immobile, gli impianti tecnici, le aree di terreno utilizzate come posteggio non suddivise planimetricamente né censite a catasto. Hanno ancora in comune le fondazioni, i muri di sostegno del terreno che costituiscono un importante sistema di contenimento della parte di collina sbancata, i sistemi di drenaggio delle acque piovane, e delle acque eventualmente presenti nel sottosuolo. In comune hanno ancora porzioni di muratura, di struttura portante e di copertura, le quattro u. i. sono strettamente interconnesse tanto da costituire un unico complesso individuato dall'insegna commerciale Albergo Groppo Rosso, anche se fruibili separatamente e pertanto possibile oggetto di vendite separate.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni. Difficile dire con esattezza la tipologia delle fondazioni, si può ipotizzare, sulla base delle sezioni e della planimetria del p. t. rappresentate nei disegni allegati al Condono edilizio, a firma del Geom. Castagnino Claudio che si tratti di travi continue in cemento armato secondo la tipologia diffusa all'epoca della costruzione, costruzione che deve essere stata realizzata in tempi successivi a partire dal locale centrale utilizzato in origine come sala cinematografica. L'esposizione è già stata indicata, dalle tavole menzionate, il prospetto principale porge a Nord su via Badinelli più precisamente a N/W come indicato dalle planimetrie catastali e dal F 35. Le altezze interne utili, per il mappale di categoria D/2 Albergo qui oggetto di stima, sono  $H = 2,40$  per i piani T-1-2-3 e di altezza media di circa  $1,75/2,00$  m per il sottotetto mansardato. l'altezza sotto il colmo è di ca.  $3,00$  m. I solai sono in cemento armato e laterizi sulla base della metodologia costruttiva dell'epoca. La copertura dell'albergo è a due falde inclinate di ca.  $30^\circ$ , (da sommarie indagini e dalla documentazione fotografica con travi e rivestimento interno in legno), poggiano sulle pareti perimetrali dei lati est e ovest. Le falde del tetto

sono state bucate per l'apertura sui due lati di  $(5 + 4) = 9$  finestre tipo Velux. Questa modifica è stata oggetto di condono edilizio. Si fa presente che non è nota la modalità con cui è stata rinforzata la copertura in corrispondenza delle bucatore, nello specifico occorre tener presente il carico dovuto al vento e alla neve.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento dei sopralluoghi era presente il gestore della struttura e l'albergo appariva in attività.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si veda la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale a firma del Notaio dott. Giulia Messina Vitrano iscritta al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese rilasciata in data 18 luglio 2019.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si considera ora la conformità del fabbricato alla normativa urbanistica.

“Norme d’integrazione delle vigenti disposizioni statali in materia di altezza minima e di requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione”.

1. Il limite altimetrico al di sopra del quale è consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche e di esposizione e della tipologia edilizia delle singole località, una riduzione dell'altezza minima interna utile dei locali abitabili a metri 2,55, e' di 300 metri sul livello del mare.

L'altezza minima può essere inferiore a metri 2,55 ma, comunque, non inferiore a metri 2,40 nelle località situate oltre i 1100 metri sul livello del mare.

Le stanze dei piani 1-2-3 sono conformi a questa norma. Superfici:

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone.

I locali adibiti a servizio igienico devono possedere i requisiti dimensionali minimi di m 2,50 m x 1,20 m, l'areazione deve avvenire o con una apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica (art. 7 D.M. 5 luglio 1975).

Nelle stanze dell'albergo l'altezza minima interna di 2,40 m è praticamente rispettata con l'esclusione del sottotetto. Nel sottotetto si è visto che l'altezza media ricavabile dalla sezione è di 1,75 m (2 m sulle tavole catastali) quindi inferiore ai 2,40 m imposti dal Regolamento. Il P E conclude che il sottotetto non può essere utilizzato integralmente per camere da letto, diversamente da quanto è indicato in modo poco palese nelle planimetrie del condono edilizio e catastali.



Ai fini di una verifica si osserva che per ottemperare alla disposizione dell'altezza media di 2,40 m occorre che l'altezza minima in questo caso sia 1,80 m come risulta da  $= (1,80 + 3,00)/2 = 2,40$  m.

Tuttavia la presenza del corridoio così come disegnato sotto il colmo del tetto riduce l'altezza massima di 3,00 m utilizzabile per la stanza.

Si omette per brevità lo studio condotto dal CTU che consiglia di spostare il corridoio lateralmente rispetto al colmo potendo avere, questo vano accessorio, un'altezza media di 2,20 m. Le camere ricavabili nel sottotetto andrebbero eventualmente spostate sotto il colmo.

Le finestre dei bagni delle camere ai piani 1-2-3 si aprivano (vedere foto) sul corridoio che non rappresenta l'esterno dell'edificio come chiesto dal Regolamento pertanto il sistema di areazione di questi bagni va modificato. In effetti sembra che siano stati installati, in modo poco efficace, degli aspiratori, visibili nelle foto e sono state chiuse le finestre che si affacciavano sul corridoio.

l'installazione di un sistema di aspirazione centralizzata non presenta difficoltà importanti. Le condotte di aspirazione di nuova installazione raggiungerebbero il sottotetto e da qui verrebbero convogliate all'esterno dell'edificio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'albergo è stato oggetto di due provvedimenti di condono edilizio come da allegati su domanda presentata in Comune in data 30 maggio 1986. Nella Relazione allegata alla Domanda di Condono, cui si rimanda per maggiore informazione, si legge ai punti 3) e 5) ora di maggiore interesse:

3) Cambiamento di destinazione del sottotetto, originariamente non accessibile, ma trasformato in zona notte dell'albergo;

5) Apertura di finestre senza concessione nel sottotetto.

Nella Sanatoria Edilizia delle opere abusive n. 30 /D1 /1986 rilasciata dal Sindaco in data 22 dic. 1987 si legge:

“ Il Sindaco..... Accorda al sig. Cella Bruno ....ai sensi del capo IV della Legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni la CONCESSIONE per le seguenti opere edilizie abusive: TRASFORMAZIONE DEL SOTTOTETTO DELL'ALBERGO IN ZONA NOTTE, MEDIANTE APERTURA DI FINESTRE SUL TETTO E LA TRASFORMAZIONE IN CAMERE SUL FABBRICATO SITO IN S. STEFANO D'AVETO - VIA BADINELLI N. 5 DI CUI AL FOGLIO N. 35 MAPPALE N. 10/203.

Alla stessa data (22/12/1987) il Sindaco ha rilasciato al Sig. Cella Bruno con la stessa motivazione la Concessione per opere edilizie abusive VOLUME RETROSTANTE L'EDIFICIO, COMPRENDEnte CUCINA, OFFICE, TETTOIA, CORRIDOIO DI COLLEGAMENTO CON L'ALBERGO E DEPOSITO BOMBOLE GAS AL PIANO PRIMO NONCHE' SALA TV ED ADIACENTE RIPOSTIGLIO AL PIANO SECONDO, REALIZZATO IN DIFFORMITA' SUL FABBRICATO SITO IN S. STEFANO D'AVETO VIA A. BADINELLI N. 1/3/5 DI CUI AL FOGLIO N. 35 - MAPPALE N. 10/203.

Si osserva che l'esito positivo della domanda presuppone l'esistenza di un successivo Certificato di abitabilità che non è stato individuato. Successivamente nell'albergo è stato inserito l'ascensore, questo ed anche l'eventuale suddivisione in stanze del sottotetto va definita con un progetto da depositare in Comune e con l'aggiornamento della planimetria catastale. Si osserva che è stata anche installata la scala antincendio

L'impianto termico centralizzato è oggetto di manutenzione da parte della ditta Corti Termoidraulica SNC di Borgo Val di Taro via Abazia incaricata a questa incombenza. Il complesso è sottoposto alle verifiche da parte dei VV.F. il P.E ha esaminato la documentazione tecnica (Rapporto di controllo e

efficienza energetica Tipo 1) presentata dal gestore.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si tratta di un complesso edilizio con un unico proprietario, nel caso in cui le 4 u. i. qui periziate venissero vendute separatamente si dovranno definire i millesimi di proprietà con opportune tabelle.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cinema, teatro ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n. 3 P.T., piano T

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **CELLA BRUNO** (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: CLLBRN49E09I368A  
VIA CRISTOFORO COLOMBO 97/ P 3°  
16043 - Chiavari (GE)  
Nato a Santo Stefano d'Aveto il 09/05/1949

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **CELLA BRUNO** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla Visura per soggetto n° T54873 pag. 4 BIGGIO MARIELLA C.F. BGGMLL50S60I368Q n. a S. Stefano d'Aveto il 20/11/1950 risulta in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

---

La sala da ballo è sita al p. t. tra la hall dell'albergo verso est, immobile della stessa proprietà Bruno Cella C.F. CLLBRN49E09I368A a catasto F 35 Part. 192 Sub 1 Cat D/2 (Albergo) e il bar/discoteca, questo con annesso ristorante, è situato a ovest, a catasto F 35 Part. 192 Sub 3 Cat. C/1, ancora della stessa proprietà. A sud la sala confina con il terrapieno (stessa proprietà) e, sul lato sinistro con l'uscita verso il corridoio di emergenza, a destra con la scala verso il piano superiore e con il corridoio



che porta al cortile sul lato W. Migliori indicazioni sono ricavabili dalle planimetrie allegate.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SALA PER SPETTACOLO	220,00 mq	220,00 mq	1,00	220,00 mq	3,70 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>220,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>220,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza media è di ca. 3,45 m la planimetria è rettangolare con il lato maggiore dal lato strada verso il terrapieno. Comunica con locali accessori quali servizi igienici verso est e verso ovest. È collegata direttamente con il bar/discoteca.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	35	192	2	1	D3				1336,18 €	T	NO

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il bene è di proprietà del Sig. Bruno Cella C.F. CLLBRN49E09I368A, la toponomastica dell' u.i. è via Albino Badinelli n. 3 Santo Stefano d'Aveto. Sussiste la corrispondenza catastale tuttavia le planimetrie andrebbero eventualmente aggiornate separando i 4 immobili che costituiscono il complesso alberghiero. La planimetria catastale del 29 nov. 1980 a firma dell'ing. Piccardo Giorgio essendo proprietario il sig. Neri Luigi nato a Rezzoaglio il 25/07/1914 sembra preferibile a quelle del 08/09/1989 a firma del Geom. CASTAGNINO CLAUDIO Collegio dei geometri di Genova.



## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo della sala può definirsi ottimo si veda in proposito la documentazione fotografica. E' presente un soppalco indicato come non accessibile nella planimetria del p. t. redatta per il Condo Edilizio. Questo soppalco nella planimetria catastale del 29/11/1980 a firma dell'ing. Piccardo Giorgio è denominato cabina di proiezione essendo la sala all'epoca utilizzata come cinematografo. L'altezza interna della cabina è di 2,60 m , per la parte sottostante è H = 2.05 (rif. planimetria).

Il salone da ballo ha una copertura ad arco tipica delle sale cinematografiche degli anni '50. All'epoca le volte ad arco erano realizzate con prefabbricati; si ritiene, salvo migliori accertamenti, che la copertura sia realizzata con questa metodologia. Dai sopralluoghi e dalla documentazione fotografica la copertura sembra che sia stata impermeabilizzata di recente, sussiste il problema della manutenzione e delle verifiche periodiche, sino al rifacimento della stessa con materiali idonei.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono rappresentate dalle pareti perimetrali, in particolare quelle laterali dove ad est la parete è in comune con la zona notte dell'albergo, sul lato ovest la parete è in comune con il bar/discoteca, il prospetto principale su via Badinelli è comune a tutte e quattro le u.i. C'è poi il terreno perimetrale che, in caso di vendita separata di questi beni pignorati andrà suddiviso tra le varie proprietà. Ancora sono accessibili dalla sala e quindi in comune, con la discoteca e con l'albergo le vie di fuga in caso di incendio e i servizi igienici. In caso di vendita separata si farà riferimento alla planimetria catastale a firma dell'ing. Piccardo Giorgio in data 29 nov. 1980

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni. Dalle tavole allegate al Condo Edilizio, in particolare dalle sezioni le fondazioni appaiono realizzate con travi rovesce secondo le modalità costruttive dell'epoca. Non è stato individuato il collaudo statico è stato comunque concesso il Condo Edilizio, andrà chiesta l'agibilità del complesso se eventualmente non ancora rilasciata in quanto comunque conseguente al Condo (L. 47/85). Le pareti perimetrali sono in muratura, i solai in cemento armato con travetti e laterizi. Si nota ancora nelle tavole grafiche del Condo la presenza di pilastri. Si è detto che la copertura a volta è un prefabbricato da verificare anche per l'eventuale presenza di Eternit

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

In occasione dei sopralluoghi del P.E. era presente il gestore del complesso e l'albergo è apparso in attività. Il gestore abita nell'appartamento allo stesso riservato, la sala, qui oggetto di stima è conservata perfettamente evidentemente come compito del gestore

## NORMATIVA URBANISTICA

Le difformità urbanistiche sono state sanate con il Condono Edilizio che rappresenta, fatte salve difformità sfuggite al P.E. lo stato attuale del complesso edilizio così come rappresentato nelle tavole architettoniche e catastali allegate e/o redatte per la sanatoria stessa fatto salvo quanto si è detto per l'albergo in relazione all'aggiornamento per l'installazione dell'ascensore e della scala antincendio.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile nel suo complesso di 4 unità immobiliari catastalmente distinte è stato sanato per alcune difformità

L'impianto termico centralizzato è soggetto a manutenzione da parte della ditta specializzata Corti Termoidraulica SNC di Borgo Val di Taro Il complesso è sottoposto alle verifiche da parte dei VV.F. il P.E ha esaminato la documentazione presentata dal gestore.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono oneri o vincoli condominiali essendo unica la proprietà

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n. 1, piano T-1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- CELLA BRUNO (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: CLLBRN49E09I368A  
VIA CRISTOFORO COLOMBO 97/ P 3°

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- CELLA BRUNO (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla Visura per soggetto n° T54873 del 10/06/2020 BIGGIO MARIELLA C.F. BGGMLL50S60I368Q alla pag 4 viene indicato il regime di separazione dei beni

## CONFINI

L'immobile confina, vedere planimetrie, indicativamente a N con via Badinelli a E con il locale per spettacoli del Lotto 2 della stessa ditta, a W con il terreno F 35 Part. 10 della stessa ditta, a S ancora con il terreno di cui sopra..

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	297,00 mq	349,50 mq	1,00	349,50 mq	2,50 m	T-1
Cantina	62,00 mq	73,00 mq	0,20	14,60 mq	2,50 m	T
Tettoia e porticato	23,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>369,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>369,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene comprende, come da planimetria catastale a firma dell'ing. PICCARDO GIORGIO depositata il 29/11/1980, al p. t. il bar e la discoteca le cui superfici sono 91 mq e 43 mq (vedere tavola del CTU) cui si aggiungono servizi igienici 32,75 mq, e al primo piano il ristorante (105,75 mq) con la cucina e l'office (77,00 mq). La superficie coperta è 349.50 mq, cui si aggiungono le cantine (73 mq) e il porticato al p. t., la tettoia al 1°p.con una ulteriore superficie coperta di c/a 23 mq in totale 445,50 mq lordi. La consistenza catastale è indicata in 282 mq mq la superficie catastale è 353 mq quella ora calcolata è 369,85 mq. La stima e quindi la vendita viene effettuata a corpo e non a misura

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	35	192	3		C1	1	282	353 mq	3670,15 €	t -1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono

### PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dai corridoi, scale e accessi vari, dal terreno circostante a catasto del F 35 Particella 10 oltre alla struttura ai prospetti e agli impianti.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalle tavole allegata alla pratica del Condono Edilizio L. 47/85 ed in particolare dalle sezioni si rilevano come fondazioni travi rovesce secondo la metodologia costruttiva dell'epoca. Si individuano pareti portanti e i solai, considerata la rigidità riscontrata nei sopralluoghi si ritengono in travetti e laterizi secondo la metodologia costruttiva tuttora diffusa, il tetto dalle ispezioni al piano appare con struttura in legno. Non è stata rintracciata la dichiarazione di agibilità successiva al condono. L'esposizione del prospetto principale è a N/W indicato per semplicità come N, il maggiore sviluppo di questa u. i. si ha sul lato W, la cucina è esposta a S. Il tetto è a falde inclinate con la copertura in tegole di cemento. Molte delle pareti sono rivestite in legno, altre sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in piastrelle. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e in alluminio anodizzato. le scale hanno il rivestimento in legno. Gli impianti, trattandosi di un locale pubblico utilizzato come bar/discoteca, sono verificati periodicamente. Non è presente un terreno esclusivo essendo il giardino circostante in comune con gli altri immobili del complesso alberghiero Groppo Rosso.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento dei sopralluoghi era presente il gestore del complesso Albergo Groppo Rosso.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Le tavole grafiche allegate al Condo edilizio individuano le parti da sanare e presentano lo stato di fatto di tutto il complesso immobiliare dove le zone contornate in rosso vengono dichiarate come PORZIONI DI IMMOBILE RISTRUTTURATA CON REGOLARE CONCESSIONE EDILIZIA DEL 1980, disegni e relazione a firma del Geom. CASTAGNINO CLAUDIO. Il locale oggetto di stima risulta evidenziato in rosso sul perimetro, pertanto stando alla dichiarazione del Geometra che ha curato il condono il Bar /Discoteca e è urbanisticamente regolare.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

E' presente il vincolo alberghiero anche alla luce della destinazione d'uso del terreno su cui è stato edificato.

L'u. i. oggetto di stima fa parte del complesso alberghiero Groppo Rosso che è soggetto alla normativa di prevenzione incendi e pertanto anche alla regolarità impiantistica imposta dalle norme vigenti. Sono presenti allo scopo vie di fuga contrassegnate da appositi cartelli.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n.1 , piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- CELLA BRUNO (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

L'appartamento è situato sopra il locale bar/discoteca con cui confina parzialmente, porge a N/W (per rapidità N) con il prospetto principale su via Badinelli, a W sul terreno F 35 Particella 10 della stessa proprietà, a Est si affaccia sulla copertura della sala da ballo, a Sud porge verso il ristorante.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,50 mq	98,50 mq	1,00	98,50 mq	2,50 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza catastale dell'immobile è di 5,5 vani , la superficie catastale è di 103 mq la superficie convenzionale è di c/a 98,50 mq

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	35	192	2	1	A3	1	5,50	103 mq	411,87 €	1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'appartamento risulta rappresentato graficamente nella planimetria catastale redatta dal Geom. CASTAGNINO CLAUDIO del Collegio dei geometri di Genova in data 08/02/1988 e sulla Tavola Piano

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'appartamento è ottimo.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono rappresentate dal cortile di accesso, dalla scala, dal terreno esterno, ed inoltre dalle pareti perimetrali, dai solai, dalla copertura, dalle strutture portanti, dalle fondazioni e dagli impianti. In caso di vendita separata dei vari beni occorrerà redigere apposite tabelle millesimali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Dall'esame delle tavole grafiche allegate al Condono Edilizio si individuano fondazioni del tipo a trave rovescia in c.a., tipiche dell'epoca di costruzione dell'edificio. Le pareti perimetrali sono portanti e con elementi in cemento armato (pilastri), i solai con travetti e laterizi. Ovviamente data l'epoca di costruzione la struttura non è antisismica e non è isolata né termicamente né ai fini dell'acustica, qui importante per la presenza della sala da ballo e della discoteca.

Il tetto è falde inclinate in legno con copertura di tegole in cemento. Le pareti interne sono in laterizi intonacate e tinteggiate ed in prevalenza rivestite in legno "perlinato". I pavimenti sono piastrellati. Gli infissi sono in legno. Gli impianti sono comuni a tutta la struttura che è soggetta alle verifiche da parte dei VV. F. Il terreno circostante è individuato a catasto dal F35 particella 10.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile al momento dei sopralluoghi era occupato, per dichiarazione dell'esecutato e per constatazione del P.E., dal gestore del complesso alberghiero. E' evidente che sussiste un contratto tra il gestore e la proprietà che riguarda tutta l'attività connessa alla funzione gestionale.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'appartamento ha un'altezza interna di c/a 2,50 m quindi superiore al minimo di 2,40 m imposto dal Regolamento edilizio, è stato oggetto di domanda di condono L. 47/85 come descritto al punto 2) della Relazione, depositata in Comune il 30 maggio 1986, a firma del Geom. CLAUDIO CASTAGNINO in cui si legge: "Modifiche interne al piano primo, in corrispondenza dell'appartamento del gestore e della zona ristorante". La Concessione in sanatoria è stata rilasciata dal Sindaco in data 21 dic. 1987 al



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Le difformità edilizie del complesso alberghiero comprendente l'abitazione del gestore ed altri volumi con differenti destinazioni d'uso, sono state sanate con due Concessioni N. 30/D2/1986 e N. 30/D1/1986 Reg. 4809 rilasciate dal Sindaco di Santo Stefano d'Aveto al sig. BRUNO CELLA C.F. CLLBRN49E09I368A. Il vincolo è alberghiero.

Il complesso alberghiero come da documentazione mostrata al P.E. dal gestore e dallo stesso fotografata è soggetto al Certificato di Prevenzione Incendi CPI da qui la presenza sul lato W della scala antincendio, la segnalazione delle vie di fuga ecc. Questo comporta necessariamente la conformità degli impianti

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è al momento in presenza di un condominio essendo la proprietà unica ed intestata al sig. BRUNO CELLA C.F. CLLBRN49E09I368A

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n. 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

E' stata presentata la Certificazione notarile

## TITOLARITÀ

---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- CELLA BRUNO (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla Visura per soggetto n° T 54873 del 10/06/2020 BIGGIO MARIELLA C.F. BGGMLL50S60I368Q alla pag. 4 viene indicato il regime di separazione dei beni

## CONFINI

Il terreno F 35 Particella 10 confina a N con la strada provinciale per Temossi ivi denominata via Albino Badinelli a E con il mappale 221 dello stesso F 35 a S con la via S. Stefano Costapelata a W con il mappale 127 del F 35

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1590,00 mq	1590,00 mq	1,00	1590,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1590,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1590,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del terreno è di 15 are e 90 centiare. Risulta praticamente tutto edificato per la presenza del complesso alberghiero Groppo Rosso,

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	10						15 A 90 ca mq			SI

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il terreno è edificato nello stesso è stato costruito il complesso alberghiero denominato Groppo Rosso

## STATO CONSERVATIVO

---

I terreno circostante l'edificato è tenuto a giardino

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si veda la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano iscritta al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese rilasciata in data 18 luglio 2019

## NORMATIVA URBANISTICA

---

il terreno del F 35 Particella 10 qui stimato si trova in Zona PRG D4A ZONE TURISTICO ALBERGHIERE come da CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) allegato, nel Certificato non è indicato l'indice di edificabilità, si fa riferimento al PRG approvato nel 1999 che dovrà essere sostituito dal PUC. Allo stato attuale per il terreno oggetto di stima l'indice di edificabilità dato dal volume costruito / area del lotto è indicativamente 3,60. Per l'Art. 41 Zona D4A sono ammessi interventi sugli alberghi esistenti di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia con un incremento massimo del 10% della S.N.I. l'attuazione degli interventi di cui sopra avviene attraverso diretta concessione edilizia. Il P.E. rinvia per chiarezza al PRG vigente.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

La stima riguarda n° 4 immobili censiti al catasto urbano e un terreno edificabile con vincolo alberghiero, i beni sono stimati singolarmente in quanto accatastati indipendentemente, nel loro insieme costituiscono un complesso alberghiero e risultano tra loro interconnessi tuttavia non sussistono difficoltà all'utilizzo separato delle unità a catasto urbano e nella suddivisione del terreno e delle parti comuni in millesimi. La proprietà è riferibile ad un soggetto privato con codice fiscale, BRUNO CELLA C.F. CLLBRN49E09I368A quindi non ad una ditta o impresa pertanto il titolare nello specifico non in possesso di partita IVA. Si può al momento concludere, fatti salvi migliori accertamenti, che la vendita non è soggetta ad IVA.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---



• **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli

Edificio con destinazione d'uso alberghiera denominato Albergo Groppo Rosso costituito dal p. t. adibito a hall ed ufficio del gestore, piani primo, secondo e terzo denominati zona notte con n° 9 camere doppie per piano dotate di servizi igienici e di poggiolo al piano. Il sottotetto a mansarda prende luce tramite n° 9 finestre ricavate sulle due falde della copertura, può essere utilizzato in parte a zona notte con camere opportunamente progettate. Le camere ad ogni piano sono distribuite nel modo seguente: quattro sul prospetto est e 5 sul prospetto ovest. Si accede ai vari piani, dal p. t. al sottotetto con una scala interna. L'ascensore serve i vari piani mansarda esclusa. L'albergo è prossimo al centro, è sulla strada provinciale pertanto molto visibile, è dotato di posteggi scoperti, è vicino al centro, quindi al palazzo comunale, alla farmacia, agli autobus. L'interno è confortevole con pregi e difetti, i rivestimenti interni in legno sono abbastanza gradevoli ma aumentano il carico d'incendio, i corridoi ai piani, data la distribuzione delle camere, sono lunghi ed illuminati solo da due finestre alle estremità opposte. La sala da pranzo è al 2° piano, distinta dalla zona notte, è annessa al bar discoteca, la sala TV, è compresa nella zona notte, al 3° p. questi ambienti sono accessibili mediante scale interne che costituiscono altrettante barriere architettoniche. L'esposizione verso Nord e la collina retrostante non favoriscono il soleggiamento dell'albergo. L'ubicazione è comoda per passeggiate nel verde

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 192, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D2, Graffato SI part. 193

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.147.787,00

Dalla visura per soggetto acquisita dal CTU in data 10/06/2020 l'albergo è iscritto al Catasto fabbricati al F 35 Particella 192 sub 1 Zona censuaria 1 Categoria D/2 (albergo) Rendita € 5.453,78; sito in via Albino Badinelli n. 5 Si tenga presente che il settore alberghiero è da anni in crisi, tuttavia i piccoli alberghi in località amene resistono alla congiuntura sfavorevole.

Il valore a mq viene determinato dal Perito dalla media dei valori ottenuti con diversi metodi di stima e precisamente

STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE - STIMA SULLA BASE DELLA RENDITA CATASTALE AGGIORNATA -STIMA PER CONFRONTO- STIMA CON I DATI OMI se individuati.

La determinazione del costo di costruzione del complesso pignorato fornisce il valore a nuovo e dà utili indicazioni sull'investimento per chi parteciperà all'asta. Va considerata l'ampia offerta a livello nazionale di alberghi e di strutture affini e la tipologia di questi immobili soggetti al vincolo alberghiero. Il P.E. ritiene opportuno, ai fini di una corretta valutazione e per l'informazione di chi parteciperà all'asta, determinare il costo di costruzione del fabbricato. Allo scopo fa riferimento al Prezzario Opere Edili ed Impiantistiche - Regione Liguria - Anno 2020 [CAP. 99 -Costo di costruzione valutato a metro cubo vuoto per pieno].

La stima a costo di costruzione al 2020, con le riduzioni di valore per i vari adeguamenti, riportata nell'Allegato, fornisce il valore arrotondato a 1.000 €/mq.

La stima basata sulla rendita del capitale calcolato sull'imposta di registro aggiornata indica il valore di 1.072,00 €/mq.

I dati OMI per abitazioni di tipo economico assimilabili all'albergo indicano a S. Stefano d'Aveto valori compresi tra 850/1250 €/mq e per i negozi 830/1650 €/mq. La media su questi quattro valori è 1.145,00 €/mq. A Santo Stefano d'Aveto è da tempo in vendita la Colonia Piaggio che ha una superficie equivalente di 6.897 mq. La vendita a 5.003.376 € corrisponde a 725 €/mq è andata deserta; all'ultima asta è stata messa in vendita per 3.752.532 € pari a 544,00 €/mq. Tenendo conto che questo fabbricato è dismesso, non è centrale e richiede lavori di adeguamento l'inserimento di questo dato è cautelativo. Il valore unitario dell'albergo qui oggetto di stima può assumersi pari alla media dei valori sopra indicati:

$(1.000 + 1.072 + 1.145 + 544,00)/4 = 940,25$  €/mq arrotondato a 940 €/mq. Quindi il valore complessivo dell'albergo per la parte definita Zona notte comprendente la sala TV con il

ripostiglio ed il sottotetto, oltre alle parti comuni agli altri immobili ammonta a 1.147.787,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli	1221,05 mq	940,00 €/mq	€ 1.147.787,00	100,00%	€ 1.147.787,00
				Valore di stima:	€ 1.147.787,00

- **Bene N° 2** - Cinema, teatro ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - vial Albino Badinelli n. 3 P.T., piano T

si tratta di un immobile già utilizzato come sala cinematografica e ora come sala da ballo sito al p. t. tra la hall dell'albergo verso est e il bar/discoteca, questo con annesso ristorante, a ovest. A sud confina con il terrapieno e, sul lato sinistro con l'uscita verso il corridoio di emergenza, a destra con la scala verso il piano superiore e con il corridoio che porta al cortile sul lato W. Il proprietario è il sig. Bruno Cella C.F. CLLBRN49E09I368A. La sala ha una superficie di c/a. 220 mq l'altezza media è di circa 3,85 m l'altezza massima è di circa 4,80 m, la copertura è a volta. Per maggiori dettagli fare riferimento alla planimetria catastale e alle tavole allegate al Condono Edilizio oltre che alla tavola redatta dal P.E per il calcolo delle superfici. E' presente un soppalco non accessibile di c/a. 15 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 192, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D3, Graffato NO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 182.160,00

Non è stato individuato nei valori OMI della località un bene a destinazione d'uso D/3 Sala per spettacoli, il P. E. ritiene di poterlo assimilare ad un capannone per posti auto coperti cui il salone può essere ricondotto con modeste opere edili e con indicativamente eguale redditività. In questa ipotesi i prezzi OMI sono compresi tra 540 e 760 €/mq; la media è 650 €/mq

Si prende poi in considerazione la rendita catastale della sala F 35 - P 192- D/3 - € 1.336,38 che è aggiornata a:

1.336,18 € x 2,40 = 3.206,83 €; con l'interesse dell'1% si ricava il capitale che rappresenta un possibile valore del bene: 320.683,20 €.

Con la superficie di 220 mq il valore unitario così stimato è:  $320.683,20 / 220 = 1.457,65$  €/mq.

Il valore a costo di costruzione, riportato nell'allegato, è pari a ~ 998,00 €/mq

I valori a mq sono: 650 €/mq; 1.457,65 €/mq; 998,00 €/mq la media è 1.035,00 €/mq. Si applica una riduzione del 20% per manutenzione/rifacimento delle coperture si ha in valore unitario  $0,80 \times 1035,00$  €/mq = 828,00 €/mq

Il valore di questo bene è;  $220 \times 828,00 = 182.160,00$  €.

Anche per questo immobile la vendita va effettuata a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Cinema, teatro Santo Stefano d'Aveto (GE) - vial Albino Badinelli n. 3 P.T., piano T	220,00 mq	828,00 €/mq	€ 182.160,00	100,00%	€ 182.160,00
				Valore di stima:	€ 182.160,00

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Negozio ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n. 1, piano T-1  
 Locale adibito a bar discoteca ristorante /cucina inserito nel complesso immobiliare denominato Albergo Groppo Rosso di proprietà del sig. Bruno Cella C.F. CLLBRN49E09I368A  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 192, Sub. 3, Categoria C1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 457.134,60  
 Si tratta di un immobile di categoria C/1 negozi il prezzo OMI è compreso tra 830 €/mq e 1650 €/mq, la media è 1240,00 €/mq. La rendita catastale è € 3.670,15 la rendita aggiornata è € 5.425,95 ipotizzando un reddito dell'1% si ha il capitale corrispondente € 542.595 che corrisponde a 1467 €/mq. La stima a costo di costruzione è 1000,00 €/mq. La media arrotondata sui tre valori è 1236,00 €/mq. Il valore del bar discoteca ristorante è 457.135 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Negozio Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n. 1, piano T-1	369,85 mq	1.236,00 €/mq	€ 457.134,60	100,00%	€ 457.134,60
				Valore di stima:	€ 457.134,60

### LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n.1 , piano 1  
 L'appartamento si trova al p. 1° del complesso denominato Albergo Groppo Rosso è situato sopra il locale bar/discoteca con cui confina parzialmente, la copertura è a falde inclinate con sottotetto. La proprietà è del sig. BRUNO CELLA C.F. CLLBRN49E09I368A esecutato. Il bagno è



dotato di finestra. Sono disponibili localmente aree di parcheggio, è comodo al centro con l'auto e a piedi in quanto il percorso è pressoché pianeggiante, tuttavia la funzione più idonea è appunto quella di residenza del gestore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 192, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 83.725,00

L'appartamento è in Zona O M I B1 dove le abitazioni di tipo economico in condizioni di manutenzione normali hanno valori compresi tra 850 e 1250 €/mq. Nel caso in esame si riscontra la posizione ai margini delle Zona rossa B1 (vedere allegati) e la non breve distanza dal centro storico e economico del paese, il fatto di essere inserito in un complesso alberghiero costituisce un maggiore interesse per l'albergatore piuttosto che a un soggetto privato. Un altro aspetto negativo è rappresentato dal rumore notturno dovuto alla discoteca e alla sala da ballo cui si aggiunge il disturbo causato dalle manovre per il posteggio delle auto e per le conversazioni delle persone raggruppate all'esterno del locale discoteca, specie nella stagione estiva.

Lo stato di conservazione dell'immobile è ottimo, appare eccessivamente diffuso il rivestimento delle pareti in perlinato alla luce anche dell'aumento del carico d'incendio. L'appartamento è situato al primo piano, ad esso si accede facilmente con una scala interna che sale dal cortile del prospetto ovest e che costituisce nel caso una rapida via di fuga. Sono presenti sulla via e sul cortile zone utilizzate a posteggio in prevalenza scoperto, un p.m. coperto sotto la tettoia si riscontra dalla documentazione fotografica, la sosta delle auto sia lungo via Badinelli sia nello spiazzo di fronte all'albergo. Il riscaldamento è centralizzato, i prospetti ed il tetto appaiono in buon condizioni. Per la determinazione del prezzo di mercato si ritiene più attinente la valutazione O M I vista la congiuntura economica attuale e considerato anche il possibile interesse a breve per le abitazioni non troppo lontane dai centri urbani per la possibilità di svolgere lo smart working. Per le motivazioni sopra espresse si indica il valore unitario in 850 €/mq. La vendita è effettuata a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n.1 , piano 1	98,50 mq	850,00 €/mq	€ 83.725,00	100,00%	€ 83.725,00
Valore di stima:					€ 83.725,00

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n. 1  
Il terreno di proprietà dell'esecutato sig. BRUNO CELLA C.F. CLLBRN49E09I368A è a lato della via Albino Badinelli civ. 1-3-5 quindi in posizione comoda e centrale. Il terreno è in pendenza a salire principalmente nel senso da N verso Sud e risulta compreso tra le quote 1005 e 1025 e inserito tra la via Badinelli e la strada comunale S. Stefano - Costapelata. Sotto l'aspetto urbanistico il terreno è edificabile come da CDU rilasciato dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata Geom. CLAUDIO RAZZETTI del Comune di S. Stefano d'Aveto in data 09/01/2021.

Precisamente è Zona PRG D4A ZONE TURISTICO-ALBERGHIERE. Il terreno risulta edificato per la presenza del complesso alberghiero denominato Groppo Rosso meglio descritto in altre parti della presente Perizia. E' servito dai mezzi pubblici essendo a lato della via Badinelli, sono presenti posteggi scoperti ed è stata realizzata una tettoia (vedere documentazione fotografica) non indicata né a catasto né nella Domanda di Condono Edilizio L. 47/85, tettoia utilizzata come posto auto coperto (veder foto). Tuttavia essendo semplicemente una tettoia aperta sui quattro lati, ai fini urbanistici, fatti salvi migliori accertamenti, non dovrebbe costituire volume.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 10, Graffato SI

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 38.616,33

Il terreno qui oggetto di stima risulta in pratica del tutto edificato, si ritiene pertanto di stimarlo sulla base delle valutazioni prima riportate per gli immobili sullo stesso costruiti in quanto nel valore dei fabbricati è compresa la spesa del terreno. L'incidenza del costo dell'area sul valore delle costruzioni è indicativamente del 2%. La stima del costo dei fabbricati è, come da perizia, compreso il terreno, di € 1.969.45,00 da cui:  $1.969,45 \text{ €} / (1+0.02) = 1.930.833,33 \text{ €}$  rappresenta il valore delle costruzioni al netto del costo del terreno. Da qui  $0,02 \times 1.930833,33 = 38.616,67 \text{ €}$

. Il valore unitario è:  $38616,67/1590 = 24,287 \text{ €}/\text{mq}$  che si arrotonda a  $24,29 \text{ €}/\text{mq}$ .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n. 1	1590,00 mq	24.287,00 €/mq	€ 38.616,33	100,00%	€ 38.616,33
Valore di stima:					€ 38.616,33

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Rapallo, li 21/01/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Audisio Giorgio



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli

Edificio con destinazione d'uso alberghiera denominato Albergo Groppo Rosso costituito dal p. t. adibito a hall ed ufficio del gestore, piani primo, secondo e terzo denominati zona notte con n° 9 camere doppie per piano dotate di servizi igienici e di poggiatesta al piano. Il sottotetto a mansarda prende luce tramite n° 9 finestre ricavate sulle due falde della copertura, può essere utilizzato in parte a zona notte con camere opportunamente progettate. Le camere ad ogni piano sono distribuite nel modo seguente: quattro sul prospetto est e 5 sul prospetto ovest. Si accede ai vari piani, dal p. t. al sottotetto con una scala interna. L'ascensore serve i vari piani mansarda esclusa. L'albergo è prossimo al centro, è sulla strada provinciale pertanto molto visibile, è dotato di posteggi scoperti, è vicino al centro, quindi al palazzo comunale, alla farmacia, agli autobus. L'interno è confortevole con pregi e difetti, i rivestimenti interni in legno sono abbastanza gradevoli ma aumentano il carico d'incendio, i corridoi ai piani, data la distribuzione delle camere, sono lunghi ed illuminati solo da due finestre alle estremità opposte. La sala da pranzo è al 2° piano, distinta dalla zona notte, è annessa al bar discoteca, la sala TV, è compresa nella zona notte, al 3° p. questi ambienti sono accessibili mediante scale interne che costituiscono altrettante barriere architettoniche. L'esposizione verso Nord e la collina retrostante non favoriscono il soleggiamento dell'albergo. L'ubicazione è comoda per passeggiate nel verde  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 192, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D2, Graffato SI part. 193

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si considera ora la conformità del fabbricato alla normativa urbanistica. "Norme d'integrazione delle vigenti disposizioni statali in materia di altezza minima e di requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione". 1. Il limite altimetrico al di sopra del quale è consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche e di esposizione e della tipologia edilizia delle singole località, una riduzione dell'altezza minima interna utile dei locali abitabili a metri 2,55, e' di 300 metri sul livello del mare. L'altezza minima può essere inferiore a metri 2,55 ma, comunque, non inferiore a metri 2,40 nelle località situate oltre i 1100 metri sul livello del mare. Le stanze dei piani 1-2-3 sono conformi a questa norma. Superfici: Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone. I locali adibiti a servizio igienico devono possedere i requisiti dimensionali minimi di m 2,50 m x 1,20 m, l'areazione deve avvenire o con una apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica (art. 7 D.M. 5 luglio 1975). Nelle stanze dell'albergo l'altezza minima interna di 2,40 m è praticamente rispettata con l'esclusione del sottotetto. Nel sottotetto si è visto che l'altezza media ricavabile dalla sezione è di 1,75 m (2 m sulle tavole catastali) quindi inferiore ai 2,40 m imposti dal Regolamento. Il P E conclude che il sottotetto non può essere utilizzato integralmente per camere da letto, diversamente da quanto è indicato in modo poco palese nelle planimetrie del condono edilizio e catastali. Ai fini di una verifica si osserva che per ottemperare alla disposizione dell'altezza media di 2,40 m occorre che l'altezza minima in questo caso sia 1,80 m come risulta da=  $(1,80 + 3,00)/2 = 2,40$  m. Tuttavia la presenza del corridoio così come disegnato sotto il colmo del tetto riduce l'altezza massima di 3,00 m utilizzabile per la stanza. Si omette per brevità lo studio condotto dal CTU che consiglia di spostare il corridoio lateralmente rispetto al colmo potendo avere, questo vano accessorio, un'altezza media di 2,20 m. Le camere ricavabili nel sottotetto andrebbero eventualmente spostate sotto il colmo. Le finestre dei bagni delle camere ai piani 1-2-3 si aprivano (vedere foto) sul corridoio che non rappresenta l'esterno dell'edificio come chiesto dal Regolamento pertanto il sistema di



areazione di questi bagni va modificato. In effetti sembra che siano stati installati, in modo poco efficace, degli aspiratori, visibili nelle foto e sono state chiuse le finestre che si affacciavano sul corridoio. l'installazione di un sistema di aspirazione centralizzata non presenta difficoltà importanti. Le condotte di aspirazione di nuova installazione raggiungerebbero il sottotetto e da qui verrebbero convogliate all'esterno dell'edificio.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cinema, teatro ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - vial Albino Badinelli n. 3 P.T., piano T  
si tratta di un immobile già utilizzato come sala cinematografica e ora come sala da ballo sito al p. t. tra la hall dell'albergo verso est e il bar/discoteca, questo con annesso ristorante, a ovest. A sud confina con il terrapieno e, sul lato sinistro con l'uscita verso il corridoio di emergenza, a destra con la scala verso il piano superiore e con il corridoio che porta al cortile sul lato W. Il proprietario è il sig. Bruno Cella C.F. CLLBRN49E09I368A. La sala ha una superficie di c/a. 220 mq l'altezza media è di circa 3,85 m l'altezza massima è di circa 4,80 m, la copertura è a volta.. Per maggiori dettagli fare riferimento alla planimetria catastale e alle tavole allegate al Condo Edilizio oltre che alla tavola redatta dal P.E per il calcolo delle superfici. E' presente un soppalco non accessibile di c/a. 15 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 192, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D3, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Le difformità urbanistiche sono state sanate con il Condo Edilizio che rappresenta, fatte salve difformità sfuggite al P.E. lo stato attuale del complesso edilizio così come rappresentato nelle tavole architettoniche e catastali allegate e/o redatte per la sanatoria stessa fatto salvo quanto si è detto per l'albergo in relazione all'aggiornamento per l'installazione dell'ascensore e della scala antincendio.

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n. 1, piano T-1  
Locale adibito a bar discoteca ristorante /cucina inserito nel complesso immobiliare denominato Albergo Groppo Rosso di proprietà del sig. Bruno Cella C.F. CLLBRN49E09I368A Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 192, Sub. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Le tavole grafiche allegate al Condo edilizio individuano le parti da sanare e presentano lo stato di fatto di tutto il complesso immobiliare dove le zone contornate in rosso vengono dichiarate come PORZIONI DI IMMOBILE RISTRUTTURATA CON REGOLARE CONCESSIONE EDILIZIA DEL 1980, disegni e relazione a firma del Geom. CASTAGNINO CLAUDIO. Il locale oggetto di stima risulta evidenziato in rosso sul perimetro, pertanto stando alla dichiarazione del Geometra che ha curato il condono il Bar /Discoteca e è urbanisticamente regolare.

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n.1 , piano 1  
L'appartamento si trova al p. 1° del complesso denominato Albergo Groppo Rosso è situato sopra il locale bar/discoteca con cui confina parzialmente, la copertura è a falde inclinate con sottotetto. La proprietà è del sig. BRUNO CELLA C.F. CLLBRN49E09I368A esecutato. Il bagno è dotato di finestra. Sono disponibili localmente aree di parcheggio, è comodo al centro con l'auto e a piedi in quanto il percorso è pressoché pianeggiante, tuttavia la funzione più idonea

è appunto quella di residenza del gestore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 192, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'appartamento ha un'altezza interna di di c/a 2,50 m quindi superiore al minimo di 2,40 m imposto dal Regolamento edilizio, è stato oggetto di domanda di condono L. 47/85 come descritto al punto 2) della Relazione, depositata in Comune il 30 maggio 1986, a firma del Geom. CLAUDIO CASTAGNINO in cui si legge: "Modifiche interne al piano primo, in corrispondenza dell'appartamento del gestore e della zona ristorante". La Concessione in sanatoria è stata rilasciata dal Sindaco in data 21 dic. 1987 al sig. Bruno Cella.

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n. 1  
Il terreni di proprietà dell'esecutato sig. BRUNO CELLA C.F. CLLBRN49E09I368A è a lato della via Albino Badinelli civ. 1-3-5 quindi in posizione comoda e centrale. Il terreno è in pendenza a salire principalmente nel senso da N verso Sud e risulta compreso tra le quote 1005 e 1025 e inserito tra la via Badinelli e la strada comunale S. Stefano - Costapelata. Sotto l'aspetto urbanistico il terreno è edificabile come da CDU rilasciato dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata Geom. CLAUDIO RAZZETTI del Comune di S. Stefano d'Aveto in data 09/01/2021. Precisamente è Zona PRG D4A ZONE TURISTICO-ALBERGHIERE. Il terreno risulta edificato per la presenza del complesso alberghiero denominato Groppo Rosso meglio descritto in altre parti della presente Perizia. E' servito dai mezzi pubblici essendo a lato della via Badinelli, sono presenti posteggi scoperti ed è stata realizzata una tettoia (vedere documentazione fotografica) non indicata né a catasto né nella Domanda di Condono Edilizio L. 47/85, tettoia utilizzata come posto auto coperto (veder foto). Tuttavia essendo semplicemente una tettoia aperta sui quattro lati, ai fini urbanistici, fatti salvi migliori accertamenti, non dovrebbe costituire volume.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 10, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: il terreno del F 35 Particella 10 qui stimato si trova in Zona PRG D4A ZONE TURISTICO ALBERGHIERE come da CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) allegato, nel Certificato non è indicato l'indice di edificabilità, si fa riferimento al PRG approvato nel 1999 che dovrà essere sostituito dal PUC. Allo stato attuale per il terreno oggetto di stima l'indice di edificabilità dato dal volume costruito / area del lotto è indicativamente 3,60. Per l'Art. 41 Zona D4A sono ammessi interventi sugli alberghi esistenti di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia con un incremento massimo del 10% della S.N.I. l'attuazione degli interventi di cui sopra avviene attraverso diretta concessione edilizia. Il P.E. rinvia per chiarezza al PRG vigente.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 718/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Albergo			
<b>Ubicazione:</b>	Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 192, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D2, Graffato SI part. 193	<b>Superficie</b>	1221,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è ottimo la struttura ricettiva al momento dei sopralluoghi era aperta e ad oggi si ritiene in attività. Sono ben conservati gli impianti, che andranno comunque revisionati, e le strutture che tuttavia andrebbero aggiornate alla normativa antisismica e al risparmio energetico, queste carenze sono tuttavia comuni a quasi tutto il patrimonio edilizio italiano.		
<b>Descrizione:</b>	Edificio con destinazione d'uso alberghiera denominato Albergo Groppo Rosso costituito dal p. t. adibito a hall ed ufficio del gestore, piani primo, secondo e terzo denominati zona notte con n° 9 camere doppie per piano dotate di servizi igienici e di poggiatesta al piano. Il sottotetto a mansarda prende luce tramite n° 9 finestre ricavate sulle due falde della copertura, può essere utilizzato in parte a zona notte con camere opportunamente progettate. Le camere ad ogni piano sono distribuite nel modo seguente: quattro sul prospetto est e 5 sul prospetto ovest. Si accede ai vari piani, dal p. t. al sottotetto con una scala interna. L'ascensore serve i vari piani mansarda esclusa. L'albergo è prossimo al centro, è sulla strada provinciale pertanto molto visibile, è dotato di posteggi scoperti, è vicino al centro, quindi al palazzo comunale, alla farmacia, agli autobus. L'interno è confortevole con pregi e difetti, i rivestimenti interni in legno sono abbastanza gradevoli ma aumentano il carico d'incendio, i corridoi ai piani, data la distribuzione delle camere, sono lunghi ed illuminati solo da due finestre alle estremità opposte. La sala da pranzo è al 2° piano, distinta dalla zona notte, è annessa al bar discoteca, la sala TV, è compresa nella zona notte, al 3° p. questi ambienti sono accessibili mediante scale interne che costituiscono altrettante barriere architettoniche. L'esposizione verso Nord e la collina retrostante non favoriscono il soleggiamento dell'albergo. L'ubicazione è comoda per passeggiate nel verde		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Cinema, teatro			
<b>Ubicazione:</b>	Santo Stefano d'Aveto (GE) - vial Albino Badinelli n. 3 P.T., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cinema, teatro Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 192, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D3, Graffato NO	<b>Superficie</b>	220,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo della sala può definirsi ottimo si veda in proposito la documentazione fotografica. E' presente un soppalco indicato come non accessibile nella planimetria del p. t. redatta per il Condono Edilizio. Questo soppalco nella planimetria catastale del 29/11/1980 a firma dell'ing. Piccardo Giorgio è denominato cabina di proiezione essendo la sala all'epoca utilizzata come cinematografo. L'altezza interna della cabina è di 2,60 m, per la parte sottostante è H = 2.05 (rif. planimetria). Il salone da ballo ha una copertura ad arco tipica delle sale cinematografiche degli anni '50. All'epoca le volte ad arco erano realizzate con prefabbricati; si ritiene, salvo migliori accertamenti, che la copertura sia realizzata con questa metodologia. Dai sopralluoghi e dalla documentazione fotografica la copertura sembra che sia stata impermeabilizzata di recente, sussiste il problema della manutenzione e delle verifiche periodiche, sino al		

	rifacimento della stessa con materiali idonei.
<b>Descrizione:</b>	si tratta di un immobile già utilizzato come sala cinematografica e ora come sala da ballo sito al p. t. tra la hall dell'albergo verso est e il bar/discoteca, questo con annesso ristorante, a ovest. A sud confina con il terrapieno e, sul lato sinistro con l'uscita verso il corridoio di emergenza, a destra con la scala verso il piano superiore e con il corridoio che porta al cortile sul lato W. Il proprietario è il sig. Bruno Cella C.F. CLLBRN49E09I368A. La sala ha una superficie di c/a. 220 mq l'altezza media è di circa 3,85 m l'altezza massima è di circa 4,80 m, la copertura è a volta.. Per maggiori dettagli fare riferimento alla planimetria catastale e alle tavole allegate al Condo Edilizio oltre che alla tavola redatta dal P.E per il calcolo delle superfici. E' presente un soppalco non accessibile di c/a. 15 mq.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

### LOTTO 3

Bene N° 3 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n. 1, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 192, Sub. 3, Categoria C1	<b>Superficie</b>	369,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è buono		
<b>Descrizione:</b>	Locale adibito a bar discoteca ristorante /cucina inserito nel complesso immobiliare denominato Albergo Groppo Rosso di proprietà del sig. Bruno Cella C.F. CLLBRN49E09I368A		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

### LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n.1 , piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 192, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	98,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stao conservativo dell'appartamento è ottimo.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento si trova al p. 1° del complesso denominato Albergo Groppo Rosso è situato sopra il locale bar/discoteca con cui confina parzialmente, la copertura è a falde inclinate con sottotetto. La proprietà è del sig. BRUNO CELLA C.F. CLLBRN49E09I368A esecutato. Il bagno è dotato di finestra. Sono disponibili localmente aree di parcheggio, è comodo al centro con l'auto e a piedi in quanto il percorso è pressoché pianeggiante, tuttavia la funzione più idonea è appunto quella di residenza del gestore.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

### LOTTO 5

**Bene N° 5 - Terreno**

<b>Ubicazione:</b>	Santo Stefano d'Aveto (GE) - via Albino Badinelli n. 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 10, Graffato SI	<b>Superficie</b>	1590,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I terreno circostante l'edificato è tenuto a giardino		
<b>Descrizione:</b>	Il terreni di proprietà dell'esecutato sig. BRUNO CELLA C.F. CLLBRN49E09I368A è a lato della via Albino Badinelli civ. 1-3-5 quindi in posizione comoda e centrale. Il terreno è in pendenza a salire principalmente nel senso da N verso Sud e risulta compreso tra le quote 1005 e 1025 e inserito tra la via Badinelli e la strada comunale S. Stefano - Costapelata. Sotto l'aspetto urbanistico il terreno è edificabile come da CDU rilasciato dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata Geom. CLAUDIO RAZZETTI del Comune di S. Stefano d'Aveto in data 09/01/2021. Precisamente è Zona PRG D4A ZONE TURISTICO-ALBERGHIERE. Il terreno risulta edificato per la presenza del complesso alberghiero denominato Groppo Rosso meglio descritto in altre parti della presente Perizia. E' servito dai mezzi pubblici essendo a lato della via Badinelli, sono presenti posteggi scoperti ed è stata realizzata una tettoia (vedere documentazione fotografica) non indicata né a catasto né nella Domanda di Condono Edilizio L. 47/85, tettoia utilizzata come posto auto coperto (veder foto). Tuttavia essendo semplicemente una tettoia aperta sui quattro lati, ai fini urbanistici, fatti salvi migliori accertamenti, non dovrebbe costituire volume.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

