

Studio Tecnico
Geometra Massimo Cristiano Radicchi
Via Democrazia n.2- 54100 MASSA (MS)

TRIBUNALE DI MASSA

Esecuzione Immobiliare n. 155/2013

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

GIUDICE Dott.ssa Elisa Pinna

Rinvio Udiienza 13/05/2015

Tel 0585/623183 Fax 0585/245241
Email massimocristiano.radicchi@geopec.it

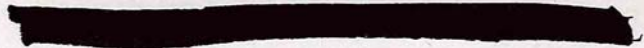
TRIBUNALE DI MASSA

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n°155/ 2013

PROMOSSA



CONTRO



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisa Pinna

Il sottoscritto **Geom. Massimo Cristiano Radicchi**, con studio professionale in Massa, Viale Democrazia n. 2, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n°982, in data 30/07/2014 veniva nominato Consulente Tecnico d'ufficio nell'Esecuzione di cui all'epigrafe.

In seguito, in data 05/11/2014 alla presenza del Dott. Giampaolo Fabbrizzi Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Massa, prestava giuramento di rito e accoglieva i quesiti formulati dal G.E. che essendo composto da più adempimenti e/o domande, si riportano in grassetto quale titolo all'inizio di ogni adempimento e/o domanda.

ADEMPIMENTI

PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene/i al/i debitore.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. agli atti e reperita dal sito "Efisystem- area Esperto alla Stima", risulta completa ed è composta dei seguenti documenti:

- Estratti di mappa
- Certificazioni Catastali Ventennali
- Certificazioni Ipotecarie

Non essendo allegata in atti, è stata richiesta copia del Titolo di Provenienza, Atto del Notaio Dott. Carlo Frati, del 22/04/2009, repertorio 9978, raccolta 3853, registrato a Carrara il 23/04/2009 al n. 595 serie 1T e trascritto a Massa il 24/04/2009 al n. 3231 del registro particolare, che si allega in copia alla presente perizia. (ALLEGATO F).

PROVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

Il sottoscritto ha provveduto:

-In data 10/12/2014, ad inviare a mezzo mail (pec), al creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED]

Dall'esame del fascicolo in atti e dell'atto di provenienza non risultano comproprietari, essendo stata pignorata la piena proprietà.

QUESITI

1) Avverta questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;

L'accesso all'immobile è avvenuto il giorno 16/12/2014, come da comunicazione a mezzo mail (pec), del 10/12/2014 (Vedi Verbale di sopralluogo).

In data 16/12/2014 alle ore 9.00 circa, alla presenza del Custode Giudiziario (Avv. Massimo Pinza) e del mio collaboratore d'ufficio; il Sig. [REDACTED] (Direttore [REDACTED]), garantiva l'accesso e permetteva di fotografare ed eseguire i rilievi dell'immobile oggetto di stima.

2) Identifichi il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; segnali inoltre eventuali carenze

nella continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà del bene nell'arco del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;

IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA

Il bene riportato con la relativa quota e diritti, come indicato nel **Pignoramento Immobiliare** a favore della [REDACTED], trascritto all'Agenzia del Territorio di Massa-Carrara in data **21/08/2013** al n. 7309 del registro generale e al n. **5635** del registro particolare risulta:

1) Quota eseguita di 1/1 di piena proprietà sul seguente immobile:

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato ad uso albergo con accessori, denominato "[REDACTED]" e classificato nella categoria degli alberghi a quattro stelle. L'immobile è inserito in un contesto urbano a carattere residenziale ed ubicato nel centro di Carrara in angolo tra la via Cavour e la via Rosselli, si sviluppa per n.5 piani fuori terra e lastrico solare oltre a n.2 piani sottostrada per un totale di 28 camere oltre agli spazi di uso comune, il tutto collegato internamente da vano scale ed ascensore.

DATI CATASTALI

Il bene risulta censito all'Agenzia del Territorio, Comune di Carrara con i seguenti dati catastali:

Ditta catastale:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] p. iva [REDACTED] proprietà per 1/1.

Unità immobiliare : N.C.E.U.

Foglio	Mappale	Sub	Categ.	Classe	Vani	Rendita
42	18	----	D/ 2	----	----	< 9.296,12

A confini: partendo da Mare e proseguendo in senso orario; con immobili di cui ai mappali 19 e 52, con pubblica strada denominata Via San Piero, sull'argine del torrente Carrione, con pubblica strada di via Cavour, con pubblica strada di via Rosselli salvo se altri o variati.

Si evidenzia la non rispondenza tra gli identificativi catastali riportati nella planimetria depositata all'Agenzia Del Territorio in data 02/12/1967 protocollo 5418 e la vigente mappa catastale; la planimetria attribuisce al bene come identificativo il solo mappale 18, mentre di fatto l'unità in oggetto comprende anche l'intera limitrofa particella 52 e parte della limitrofa particella 19, circostanza che può essere sanata mediante istanza per allineamento dati qualora possibile o in alternativa mediante riproposizione di pratica catastale a perfezionamento degli identificativi.

Si evidenzia inoltre che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, in quanto l'accatastamento in atti è di data anteriore ai successivi titoli abilitativi sottodescritti.

Si riporta negli allegati la planimetria dello stato di fatto, corrispondente allo stato attuale dell'immobile oggetto di stima.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla [REDACTED], con Atto di compravendita a rogiti Notaio Dott. Carlo Frati, del 22/04/2009, in Carrara, repertorio 9978, raccolta 3853, registrato a Carrara il 23/04/2009 al n. 595 serie 1T e trascritto a Massa il 24/04/2009 al n. 3231 del registro particolare, che si allega in copia alla presente perizia. (ALLEGATO F).

Ulteriore Provenienza: Il bene era pervenuto al sig. [REDACTED] dante causa della Soc. [REDACTED] per acquisto fattone con atto di compravendita in data 05/03/1963, repertorio n. 7214, ai rogiti Notaio Giò Batta Ricci, debitamente registrato e trascritto, e successivo Atto di Divisione a Stralcio a rogiti Notaio Dott. Pasquale Scrufari, del 12/12/1996, in Sarzana, repertorio 97.695, raccolta 10.718, registrato a Sarzana il 30/12/1996 al n. 1630 e trascritto a Massa il 03/01/1997 al n. 76 del registro generale e al n. 68 del registro particolare.

3) Fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i;

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato ad uso albergo con accessori relativi alla particolare destinazione, denominato "[REDACTED]" e classificato nella categoria degli alberghi a quattro stelle inserito in un contesto urbano di carattere residenziale; l'immobile, articolato su 5 livelli di piano fuori terra e lastrico solare oltre a due livelli sottostrada, è situato nel centro storico di Carrara, e più precisamente in angolo tra le Vie Cavour e Via Rosselli.

L'accesso principale avviene dalla Via Rosselli, altri accessi sono ubicati nella Via Cavour; detti accessi immettono nel piano terra. E' presente inoltre un altro accesso di tipo pedonale/carrabile al piano secondo sottostrada, che risulta praticabile dalla Via San Piero.

Nel dettaglio la distribuzione del bene oggetto di stima è la seguente :

- Piano interrato (S2) composto da:

Spazio adibito a rimessa auto con capacità inferiore a 9 posti, centrale termica e centrale idrica con accesso esterno, deposito biancheria, intercapedini e locali tecnici vari, tra cui sono presenti due vani di cui uno in doppio volume, ancora non ultimati, pertanto in parte ancora allo stato grezzo; il tutto per una superficie lorda a piano di circa mq. 305.

- Piano seminterrato (S1) composto da:

Sala riunioni/convegni, sala colazioni; cucina, locali riservati ai dipendenti dell'albergo, dotati di spogliatoio uomini e donne con i relativi servizi igienici; gruppo servizi riservato agli ospiti, suddiviso in locali destinati a uomini, donne e disabili, magazzino/dispensa a servizio della struttura, disimpegni; il tutto per una superficie lorda a piano di circa mq. 305.

- Piano terra composto da:

Ingresso, vano deposito bagagli, reception, ufficio direzione, Hall, vano tecnico, depositi a servizio della struttura, e sala colazioni/relax di uso comune alla clientela; il tutto per una superficie lorda a piano di circa mq. 290.

- Piano primo composto da:

N°5 camere tipo Classic dotate di servizio igienico interno privato, tre delle quali con terrazza esclusiva, ubicate sui lati Monte Ponente Mare dell'edificio; N°2 camere di tipo Superior dotate di servizio igienico privato, una delle quali con terrazza esclusiva, ubicate sul lato Levante, oltre a corridoio centrale di disimpegno, vano tecnico; oltre a vano scale e ascensore e cavedi di servizio (montavivande, passacavi); il tutto per una superficie lorda a piano di circa mq. 268 ed una superficie lorda delle terrazze di circa mq. 8,62.

- Piano secondo composto da:

N°5 camere tipo Classic dotate di servizio igienico interno privato, tre delle quali con terrazza esclusiva, ubicate sui lati Monte Ponente Mare dell'edificio; N°2 camere di tipo Superior dotate di servizio igienico privato, una delle quali con terrazza esclusiva, ubicate sul lato Levante, oltre a corridoio centrale di disimpegno, vano tecnico/deposito; oltre a vano scale e ascensore e cavedii di servizio (montavivande, passacavi); il tutto per una superficie lorda a piano di circa mq. 268 ed una superficie lorda delle terrazze di circa mq. 8,62.

- Piano terzo composto da:

N°5 camere tipo Classic dotate di servizio igienico interno privato, tre delle quali con terrazza esclusiva, ubicate sui lati Monte Ponente Mare dell'edificio; N°2 camere di tipo Superior dotate di servizio igienico privato, una delle quali con terrazza esclusiva, ubicate sul lato Levante, oltre a corridoio centrale di disimpegno, vano tecnico; oltre a vano scale e ascensore e cavedii di servizio (montavivande, passacavi); il tutto per una superficie lorda a piano di circa mq. 268 ed una superficie lorda delle terrazze di circa mq. 8,62.

- Piano quarto composto da:

N°5 camere tipo Classic dotate di servizio igienico interno privato, tre delle quali con terrazza esclusiva, ubicate sui lati Monte Ponente Mare dell'edificio; n°2 camere di tipo Superior dotate di servizio igienico privato, una delle quali con terrazza esclusiva, ubicate sul lato Levante, oltre a corridoio centrale di disimpegno, vano tecnico/deposito; oltre a vano scale e ascensore e cavedii di servizio (montavivande, passacavi); il tutto per una superficie lorda a piano di circa mq. 268 ed una superficie lorda delle terrazze di circa mq. 8,62.

- Piano quinto (copertura):

La copertura dell'edificio è a terrazza praticabile, accessibile sia da scala interna che da ascensore a mezzo del vano tecnico extracorsa; alla data del sopralluogo, larga parte della terrazza, risultava coperta con lastre tipo sandwich e controsoffitto in cartongesso, risultava altresì tamponata con infissi scorrevoli in alluminio bianco con struttura portante metallica verniciata, adibita in parte a palestra e a zona relax con piccolo bar annesso e locale w.c.. La superficie lorda della terrazza praticabile escluso i vani tecnici ammonta a circa mq. 230.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- Fabbricato costruito all'inizio del 1964 oggetto di parziale ristrutturazione nell'anno 1986, e nell'anno 2010 oggetto di riqualificazione;
- Struttura portante: In larga parte in cemento armato con setti di vari spessori e in minor parte, limitatamente ai due livelli sottostrada in muratura mista di grosso spessore.
- Orizzontamenti: I solai sono principalmente realizzati in laterizio armato intonacato, rivestiti in cartongesso stuccato e verniciato, e in minor parte, limitatamente al vano in doppio volume situato ai piani S1 e S2 il quale è dotato di volta a crociera con mattoni a vista; detto vano alla data del sopralluogo risulta non ancora rifinito nel suo interno;
- Copertura: E' massimamente a terrazza praticabile, pavimentata con listoni in legno, accessibile sia da scala interna comune che da ascensore di servizio; la porzione di copertura del vano tecnico extracorsa scale e ascensore, piana non praticabile e non accessibile con installazione pannelli termo solari.
- Tamponamenti esterni: In laterizio forato tradizionale, intonacato e verniciato di colore rosso, con riquadri in marmo a porte e finestre;
- Tamponamenti interni: in laterizio forato tradizionale di spessore minimo 10cm, rivestiti in cartongesso stuccato e verniciato con spessore finale minimo 25/30cm;
- Infissi: in legno laccato bianco con vetrocamera senza oscuranti, porte interne in legno;
- Pavimentazioni:
 - Ai piani interrato e seminterrato (S2 e S1) ceramica monocottura eccetto la sala riunioni e zona colazioni in parquet di legno;
 - Ai piano terra parte in marmo (ingresso-reception-direzione) e parte in resina epossidica pigmentata con colore bianco (Hall e sala colazioni/relax di uso comune alla clientela).
 - Ai piani primo, secondo, terzo e quarto, corridoi e ripostigli in moquette, camere in parquet e servizi igienici in marmo;
- Vani Scale: La scala principale centrale, chiusa ai piani mediante porte tagliafuoco REI 60, è in cemento armato rivestita in marmo; la scala di servizio posta in angolo nord est del fabbricato, è in cemento armato rivestita in marmo.
- Uscite di sicurezza: Al piano primo seminterrato S1 è presente una sola uscita di sicurezza, la scala centrale di larghezza pari a circa 1.20ml; Al piano terra sono presenti n 2 uscite di sicurezza di larghezza pari a circa 1.20ml; ai piani, primo, secondo, terzo, quarto e copertura, è presente come uscita di sicurezza la sola scala protetta di larghezza pari a circa 1.20ml.

Dotazione Impianti:

La struttura alberghiera oggetto della presente, è provvista di impiantistica elettrica, idraulica, riscaldamento e raffrescamento, impianti meccanici di sollevamento e impianto antincendio ed evacuazione fumi, che risulterebbero conformi alle normative vigenti, viste le dichiarazioni di

conformità di cui al DM 37/08 con giusto riferimento alle varie norme UNI e CEI , prodotte e rilasciate dalle varie ditte installatrici.

In particolare la dotazione impiantistica della struttura è così composta:

Impianti elettrici

L'alimentazione dell'energia elettrica avviene in bassa tensione 230/400V 50 Hz da contatore ENEL ubicato al piano terra in apposita nicchia protetta con potenza di contratto 27 Kw.

La struttura alberghiera è dotata di una serie di quadri elettrici di piano dotati di apparecchiature di manovra e protezione (MTD e MT e SEZ) che proteggono e sezionano le linee di partenza per gli utilizzatori finali; sono individuati rispettivamente

- il quadro valle Enel posto all'esterno del fabbricato ubicato vicino al contatore Enel;
- il quadro generale albergo ubicato in apposito vano tecnico al piano interrato S2, nello stesso locale è ubicato il quadro centrale tecnologica e CDZ;
- nel vano centrale termica al piano interrato S2 trova posto il quadro CT;
- il quadro di piano seminterrato S1 trova ubicazione in apposito vano di servizio;
- il quadro di cucina è posto all'interno della stessa al piano seminterrato S1;
- in appositi vani tecnici sono ubicati rispettivamente i quadri di piano: quadro piano terra, quadro piano primo, quadro piano secondo, quadro piano terzo e quadro piano quarto.

La distribuzione tra ogni quadro avviene mediante linee di cavo tipo FG7OR e similari di adeguate sezioni posate in cavedio che dai piani interrati collega tutti quelli superiori mentre l'alimentazione tra quadri, scatole derivazioni e utenze finali (prese, luci, apparecchi elettrici ecc) avviene per lo più con posa sottotraccia ed in parte in controsoffitti mediante cavi posti in tubo di protezione.

La componentistica presente nelle camere, corridoi, parti comuni, hall, sale, locali servizio ecc risulta in ottimo stato di conservazione e composta di frutti di standard buono.

La maggioranza dei punti luce, risultano faretti incassati nella contro-soffittatura in cartongesso sia nelle parti comuni, corridoi, camere sale, hall; mentre nei locali di servizio dei piano seminterrato S1, interrato S2 e locali cucina e tecnici sono plafoniere di tipo stagno e l'impianto elettrico risulta essere posato in tubi pesante in pvc da esterno a soffitto e pareti.

E' installato idoneo impianto di illuminazione di emergenza composto da lampade da 18-24 W del tipo da esterno ad alimentazione autonoma con batteria.

Impianti meccanici – idrici

Il riscaldamento dell'immobile è generato tramite gruppo a pompa di calore posti in apposito locale tecnico ed all'esterno al piano interrato S2.

Un sistema distribuzione in tubi multistrato provvede al trasferimento dell'acqua calda così generata ad una serie di unità poste in parte a pavimento del tipo Aermec ed in parte a soffitto ed ubicate in tutti i locali della struttura alberghiera.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un gruppo termico posto in apposito locale, è integrata dall'impianto solare termico di seguito indicato, e viene stoccata in appositi bollitori di accumulo allo stesso piano. La stessa viene erogata tramite apposite tubazioni posate in un cavedio interno che collega tutti i piani dell'albergo, e ad ogni piano trova ubicazione un apposito collettore di smistamento per le utenze di piano interessate.

Impianto di condizionamento e ventilazione

È presente un impianto di condizionamento del tipo aria/aria con n.2 pompe di calore elettriche posizionate all'esterno del fabbricato a piano interrato S2.

Impianto idrico-sanitario

E' presente un impianto idrico sanitario composto da tubazioni in tubi in polipropilene con raccordi saldati o/a fusione, posati sottotraccia pavimento/muri all'interno dei servizi, bagni, cucina, lavanderia e che collega tutte le utenze ubicate in tali locali con acqua calda ed acqua fredda. Dato che l'impianto risulta tutto sottotraccia non risulta verificabile si sono stati utilizzati i giusti dimensionamenti di tubi o altro.

Le apparecchiature dei vari servizi risultano connessi agli scarichi che dovrebbero essere stati realizzati con tubi pvc ad innesto e/o saldati, l'impianto fognario è connesso alla pubblica fognatura di via San Piero.

Distribuzione del gas metano

L'impianto interno di distribuzione gas metano ha origine dal contatore ubicato all'esterno lungo Via S. Piero, immediatamente a valle di questo è installata una valvola di intercettazione generale del tipo a sfera con maniglia di azionamento di colore giallo a rotazione di 90° ed un giunto dielettrico.

Impianti di produzione calore

E' presente una centrale termica nell'interrato dove è installata una caldaia con potenzialità termica complessiva inferiore a 116KW; un locale cucina nel seminterrato con potenzialità termica inferiore a 116KW; tutti gli utilizzatori sono alimentati a gas metano.

Pannelli solari

È presente un sistema di n. otto pannelli solari (marca Italsun), ubicati sulla copertura del vano scala e dell'ascensore, per l'integrazione della produzione di acqua calda sanitaria.

Impianti di sollevamento

La struttura è dotata di un ascensore e da un montacarichi che mettono in comunicazione tutti i piani dell'edificio fino alla terrazza di copertura.

Impianto di ascensore di categoria "A", ubicato all'interno del vano scala protetto ai piani camere, mentre nei piani seminterrati è esterno al vano scale protetto, ma dotato di porte REI 60; L'ascensore è privo di locale macchine in quanto tutte le apparecchiature necessarie al funzionamento sono installate nel vano corsa all'ultimo piano; lo stesso risulta correttamente mantenuto ed accessibile ai portatori di handicap, lo stato di conservazione è ottimo.

Il montacarichi è ubicato fuori dal vano scale protetto, quindi a tutti i piani è dotato di serrande REI 60, lo stato di conservazione è ottimo.

Impianto antincendio

Nell'immobile è presente un impianto di rilevazione ed allarme incendio con rilevatori ottici di fumo installati in tutti i locali, elettromagneti di tenuta delle porte antincendio, targhe di allarme ottico-sonore a tutti i piani per la segnalazione a tutti gli occupanti, pulsanti di allarme installati a tutti i piani in prossimità delle vie di esodo; l'impianto è gestito da una centrale analogica multi zona installata in direzione.

La struttura è protetta da un impianto idrico antincendio di tipo fisso con naspi a parete DN20; i naspi sono due per ogni piano e sono dotati di tubazione da 20metri e lancia antincendio.

L'alimentazione dell'impianto naspi è diretta dall'acquedotto pubblico; alla base della colonna di alimentazione è installato attacco per l'autopompa dei vigili del fuoco.

A tutti i piani sono presenti estintori portali in numero adeguato per garantire la copertura di tutta la struttura.

La descrizione dell'immobile di cui sopra corrisponde allo stato di fatto, alla data dei sopralluoghi.

Tenuto conto che nell'immobile staggito viene attualmente svolta l'attività alberghiera, lo stato della manutenzione del fabbricato risulta buono data anche la recente epoca di ristrutturazione. Difatti, come verrà specificato nel prosieguo della presente relazione, l'albergo risulta essere gestito ed occupato dalla [REDACTED].

4) Riferisca sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Il compendio immobiliare di proprietà della [REDACTED] attualmente risulta essere gestito ed occupato dalla [REDACTED], in forza di:

- Un Contratto di “Affitto di Ramo d’Azienda” stipulato in data 25/09/2014 della durata di 9 anni, con decorrenza dal 01 Ottobre 2014 e con scadenza il 31 Ottobre 2023, avente un canone locativo di €. 36.000,00 annui oltre iva e assoggettato ad agg. ISTAT. (ALLEGATO Q).

- Un contratto di “Locazione d’immobile adibito ad uso alberghiero” stipulato in data 25/09/2014, della durata di 9 anni, con decorrenza dal 01 Ottobre 2014 e con scadenza il 30 Settembre 2023, avente un canone locativo di €. 150.000,00 annui esenti da iva ai sensi del DPR 83/2013, canone assoggettato ad agg. ISTAT. (ALLEGATO Q).

Come accennato in precedenza, i contratti d’affitto sopra menzionati, e più precisamente:

- Contratto di Affitto di Ramo d’Azienda, redatto mediante scrittura privata autenticata dal Notaio Claudio Calderoni del 25/09/2014, in Pisa, repertorio n. 9279, raccolta n. 5249 e registrato a Pisa il 30/09/2014 al n. 5006 serie 1T, non è opponibile alla Procedura Esecutiva in quanto stipulato in data successiva al pignoramento immobiliare (21/08/2013).

- Contratto di Locazione d’immobile adibito ad uso alberghiero, redatto in data 25/09/2014 e registrato a Pisa il 22/10/2014 al n. 5118 serie 3T, non è opponibile alla Procedura Esecutiva in quanto stipulato in data successiva al pignoramento immobiliare (21/08/2013).

5) Verifichi l’esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ovvero, in particolare:

- **Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni**
- **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all’edificabilità o diritti di prelazione**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione**
- **Altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, oneri condominiali nei limiti di cui all’art. 63 disp. Att. c.c.).**

Da ricerche eseguite sull’immobile oggetto di stima, non risultano trascritti vincoli, oneri, pesi o limitazione che rimarranno a carico dell’acquirente, ad eccezione di quanto sotto riportato:

- Servitù e pattuizioni portate dalla scrittura privata autenticata dal Notaio Guido Lucentini il 7 agosto 1964, Rep. 12.685, debitamente registrata a Carrara e trascritta a Massa il 26 agosto 1964 al n. 3162;

- Vincolo alberghiero, della durata di anni 25 (venticinque), a favore del Ministero del Turismo e dello Spettacolo (comportante divieto di mutamento della destinazione alberghiera ai sensi della legge 68/1962 dell’immobile in oggetto) nascente da Decreto Ministeriale in data 6 novembre 1969, trascritto a Massa il 17 febbraio 1971.

Si precisa che:

L'unità immobiliare oggetto della presente è pervenuta alla Soc. [REDACTED] nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, conosciuto e accettato (come da dichiarazione in Atto) ...” con tutte le relative accessioni e pertinenze, diritti, azioni, ragioni, parti comuni e condominiali come per legge e/o per destinazione, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi genere”.

N.B.: Non risultano vincoli o oneri condominiali in quanto trattasi di unità immobiliare non assoggetta a condominio alcuno.

6) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari. Indichi altresì, con riguardo alle ipoteche iscritte il nominativo del creditore a favore del quale è presa l'iscrizione, desumibile dalla certificazione ventennale delle iscrizioni ipotecarie

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio sull'immobile oggetto di stima, risultano iscritte le seguenti formalità:

1. Ipoteca Volontaria a favore di [REDACTED] iscritta in data 24/04/2009 al n 623 del registro particolare, per €. 4.000.000,00, derivante da concessione di mutuo per la somma di €. 2.000.000,00 durata mutuo 20 anni - Contro [REDACTED], per l'intera proprietà gravante l'immobile – foglio 42 mappale 18.

N.B. Sono presenti le seguenti Erogazioni:

- 1) Erogazione parziale annotata in data 15/07/2009 al n. 1034 del registro particolare;
- 2) Erogazione parziale annotata in data 14/10/2009 al n. 1514 del registro particolare;
- 3) Erogazione parziale annotata in data 22/03/2010 al n. 334 del registro particolare;
- 4) Erogazione parziale annotata in data 29/04/2010 al n. 565 del registro particolare;
- 5) Erogazione a saldo annotata in data 06/07/2010 al n. 935 del registro particolare.

2. Ipoteca Volontaria a favore di [REDACTED] iscritta in data 14/10/2010 al n 1733 del registro particolare, per €. 800.000,00, derivante da concessione di mutuo per la somma di €. 400.000,00 durata mutuo 20 anni - Contro Soc [REDACTED], per l'intera proprietà gravante l'immobile – foglio 42 mappale 18.

3. Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] iscritta in data 19/06/2013 al n 578 del registro particolare, per €. 500.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di

Pistoia per la somma di €. 288.171,84 + spese ed interessi - Contro [REDACTED], per l'intera proprietà gravante l'immobile – foglio 42 mappale 18.

4. Pignoramento Immobiliare a favore della [REDACTED] trascritto in data 21/08/2013 al n 5635 del registro particolare - Contro Soc. [REDACTED], per l'intera proprietà gravante l'immobile – foglio 42 mappale 18.

5. Sequestro Conservativo a favore di [REDACTED], trascritto in data 24/09/2013 al n 6180 del registro particolare, fino alla concorrenza di €. 230.000,00 - Contro [REDACTED], per l'intera proprietà gravante l'immobile – foglio 42 mappale 18.

NOTA: Allo stato attuale non è possibile quantificare i modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.

In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

Per le iscrizioni legali e giudiziali	Per le trascrizioni
Imp. ipotecaria 0,50% del valore	Imp. ipotecaria €. 200,00
Tassa ipotecaria €. 35,00	Tassa ipotecaria €. 35,00
Imposta di bollo €. 59,00	Imposta di bollo €. 59,00
Ipoteche volontarie/Mutui	Pignoramenti
€. 35,00	€. 294,00

7) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e successive e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.p.r 380/01: tenuto conto della vigente legislazione regionale: indichi gli estremi della concessione concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

In caso di immobili interamente abusivi ed insuscettibili di sanatoria-comunque alienabili ai sensi dell'art. 46 d.p.r. 380/01- effettui la stima sulla scorta del valore d'uso del bene per il tempo occorrente alla demolizione, aumentato del residuo valore del suolo, detratti i costi per la demolizione.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Carrara inerenti alle certificazioni ed ai titoli abilitativi, ai fini della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia (Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni) la realizzazione dell'immobile oggetto di pignoramento è avvenuta **in data anteriore al 01/09/1967**; così come indicato nel titolo di provenienza Atto del Notaio Dott. Carlo Frati, del 22/04/2009, rep. 9978, racc. 3853.

Per quanto riguarda specificamente le pratiche edilizie che comprendono l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si precisa che:

- La realizzazione dell'unità pignorata è avvenuta nell'anno 1964 in forza della **Licenza Edilizia** rilasciata dal Comune di Carrara il **25 Febbraio 1964 posizione di archivio 27/64, protocollo 36196 – protocollo pratica 2033**, su parere espresso dalla Commissione Edilizia in data 18 Febbraio 1964 verbale N. 4;

- In data **11 Maggio 1966** il Comune di Carrara, su parere espresso dalla Commissione Edilizia in data 05 Maggio 1966, ha rilasciato **Variante in Sanatoria protocollo 11293/696**, a seguito di verbale P.M. del 16 Marzo 1966;

- In data **26 Marzo 1986** il Comune di Carrara ha rilasciato **Autorizzazione protocollo n. 24374/3882, posizione archivio n. 93A/86**, relativa a lavori di ristrutturazione interna per la creazione di servizi igienici;

- In virtù delle previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione consiliare dell'8 Aprile 1998 n. 64 e successive varianti comportante l'inserimento dell'immobile in oggetto nelle sotto categorie di intervento "R2" edifici eterogenei e quelli costruiti con criteri regolari e/o pianificati - **in data 18 Marzo 2008** è stata presentata al Comune di Carrara **Denuncia Inizio Attività n. 150/08** relativa a lavori interni di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo finalizzati al cambio di destinazione d'uso da albergo a residenziale-direzionale, successivamente integrata per carenza di documentazione riscontrata dall'Ufficio, gli effetti della quale D.I.A. sono stati inibiti dal Comune con ordinanza in data 25 agosto 2008;

- A seguito della predetta diffida del Comune nei confronti della precedente D.I.A., è stata presentata in data 09 Settembre 2008 nuova **Denuncia Inizio Attività protocollo 40196/3269 del 10 Settembre 2008 D.I.A. n. 499/08**, sempre relativa a lavori interni di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo finalizzati al cambio di destinazione d'uso da albergo a residenziale, con inizio lavori comunicati al Comune in data 27 marzo 2009.

N.B.: - In data 16 Settembre 2008 con delibera del Consiglio Comunale n. 97/08 è stata adottata una nuova variante al regolamento urbanistico che assegna all'immobile in oggetto la nuova destinazione urbanistica "D4 - Turistico - produttiva" e che **il Comune**, in forza delle sopravvenute misure di salvaguardia urbanistica, con ordinanza n. 594/08, protocollo 42604, notificata **in data 22 Settembre 2008**, ha ordinato la **sospensione** della predetta **Denuncia Inizio Attività n. 499/08**;

- Così come si evince dalla lettura dell'atto di compravendita di cui sotto (Notaio Dott. Carlo Frati, repertorio n°9978, Raccolta n°3853):

"- che, a seguito di ricorso presentato dal Signor ██████████ contro quest'ultima decisione, il Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria, con ordinanza 442/2008 Reg. Ord. Sosp. e n. 01061/2008 Reg. Ric., ha accolto la domanda di sospensione dei citati provvedimenti impugnati;

- che infine è stata disposta la trasmissione degli atti relativi al giudizio di cui sopra al Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana dove tuttora pende e avanti il quale si è costituito il Signor ██████████"

- In data **22 Marzo 2009** il Signor ██████████, con Atto di compravendita a rogiti Notaio Dott. Carlo Frati, repertorio n°9978 e raccolta n°3853, **cede, vende e trasferisce alla società " ██████████",** l'intero compendio immobiliare;

Successivamente all'acquisto la medesima Soc. ██████████ ha avviato lavori di ristrutturazione in forza delle seguenti pratiche edilizie di seguito elencate:

- In data 23 Ottobre 2009 al n. di protocollo 50061, la Soc. ██████████ presenta al Comune di Carrara, comunicazione di esecuzione **opere di ordinaria manutenzione** ai sensi dell'art. 80 L.R.T. 01/05 - **protocollo 181 del 28 Ottobre 2009**, relativa a lavori interni dell'albergo;

- In data **30 Ottobre 2009** al n. di **protocollo 51225-prot. SUAP 189**, la Soc. ██████████ presenta al Comune di Carrara, **Denuncia di Inizio Attività n°51225/09**, relativa a lavori interni ed esterni di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo finalizzati alla ristrutturazione dell'albergo, con relativa Comunicazione di **inizio lavori del 03 Marzo 2010**, protocollo gen. n°10488 del 04 Marzo 2010; (ALLEGATO O).

- In data 05 Maggio 2010, la Soc. ██████████ presenta al Comune di Carrara, **Variante in corso d'opera** alla D.I.A. n°51225/09, **protocollo gen. n°21801 del 06 Maggio 2010**, con relativo certificato di conformità delle opere realizzate e comunicazione di fine lavori, redatte rispettivamente in data 03 Maggio 2010 e 04 Maggio 2010. (ALLEGATO O).

- In data 05 Maggio 2010, il Direttore dei Lavori (██████████) attesta ed inoltra al Comune di Carrara, la **certificazione di abitabilità o agibilità**; detta è stata annotata al **protocollo n°21809 del 06 Maggio 2010**.

L'immobile oggetto della presente ricade attualmente ai sensi del Piano Strutturale nell'UTOE n° 12 (Carrara Città – Nuclei Storici). Destinazioni da Regolamento Urbanistico il fabbricato è classificato R2 e presenta i seguenti vincoli: P.I.E. (Pericolosità Idraulica Elevata).

Per i fabbricati classificati R2 (edifici eterogenei e quelli costruiti con criteri regolari e/o pianificati) ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico sono consentiti i seguenti interventi:

- La manutenzione ordinaria; la manutenzione straordinaria; la ristrutturazione edilizia r1 ad esclusione del rifacimento della copertura con tipologia diversa da quella preesistente, la demolizione e fedele ricostruzione r4 mantenendo la stessa sagoma.

Regolarità Edilizia ed Urbanistica:

Dal raffronto degli atti amministrativi sopra elencati con il rilievo dello stato attuale dell'immobile alla data del sopralluogo, eseguito dallo scrivente, si riscontano le seguenti difformità, di seguito elencate e graficamente rappresentate nelle planimetrie allegare facenti parte integrante della presente perizia n. 3_4 e n. 4_4 "stato "sovrapposto". (ALLEGATO H).

Si dettagliano, di seguito, le difformità riscontrate:

A-1) Lievi modifiche della distribuzione degli spazi interni, ai piani 1°-2°-3°-4° (camere) senza aumenti di superfici utili e/o volumetria consistenti in incremento degli spessori delle murature divisorie attuato con applicazione di contro pareti in cartongesso, mantenendo inalterata la distribuzione dei vani.

A-2) Lievi modifiche della distribuzione degli spazi interni ai piani T e S1 (spazi comuni) senza aumenti di superfici utili e/o volumetria consistenti in incremento degli spessori delle murature divisorie attuato con applicazione di contro pareti in cartongesso.

A-3) Modifiche distributive al piano S2 consistenti in realizzazione di locali ad uso deposito biancheria, all'interno delle superfici assentite, già adibite a locale tecnico; suddivisione operata con pareti in cartongesso. Oltre al mancato completamento delle finiture interne del locale in doppio volume e del locale accessorio che ne costituisce l'accesso.

A-4) Lievi modifiche esterne prospettiche al piano terra consistenti in difforme posizionamento delle aperture lato via Cavour, originariamente previste sul filo marciapiedi e di fatto realizzate in leggero arretramento, oltre a realizzazione di vetrata lato via Rosselli non prevista nel titolo abilitativo.

A-5) Lievi modifiche esterne prospettiche al livello copertura consistenti in diverso posizionamento di apertura e realizzazione di altra apertura non prevista nel titolo abilitativo.

A-6) Si è altresì rilevato, dalle risultanze del rilievo metrico effettuato, che l'altezza interna del locale di Piano S2 adibito a garage risulta di mt. 2,25 diversa da quella riportata nelle tavole progettuali che costituiscono il titolo abilitativo dove la stessa altezza è indicata in mt. 2,40; anche per i restanti locali posti al medesimo piano la cui altezza nelle suddette tavole grafiche veniva riportata in mt. 2,30, risultano avere altezza variabile da mt. 2,20 a mt. 2,25.

Dall'esame approfondito delle tavole grafiche confrontate con il rilievo dello stato di fatto, alla data del sopralluogo, emergono alcuni lievi errori di graficismo nelle tavole, segnatamente quelle allegare alla variante finale, circostanza che non inficia la bontà del bene.

B-1) Si evidenzia che sulla copertura dell'edificio, a terrazza praticabile, alla data del sopralluogo, larga parte della stessa, risultava coperta con lastre tipo sandwich e controsoffitto in cartongesso,

risultava altresì tamponata con infissi scorrevoli in alluminio bianco con struttura portante metallica verniciata, adibita in parte a palestra e a zona relax con piccolo bar annesso e locale w.c. ricavato nell'intercapedine del vano tecnico ascensore.

Dette opere sono in difformità ai titoli edilizi esaminati e non risultano ammissibili ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico Comunale (vedi Art. 10 NTA RU), pertanto andranno rimosse per il ripristino della legittimità urbanistica del bene.

Le opere in difformità riscontrate, elencate superiormente ai punti (A-1) – (A-2) – (A-3) – (A-4) – (A-5) – (A-6) risultano assentibili, salvo verifica ed autorizzazioni da parte dei competenti uffici preposti, con:

-Presentazione presso gli uffici competenti oggi SUAP dell'attestazione di conformità ai sensi dell'Art. 209 Legge Regionale 65/2014,

-Variazione catastale (Docfa) presentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Massa Carrara – Territorio – servizi catastali;

-Ottenimento di nulla-osta e autorizzazioni da parte degli enti coinvolti nelle pratiche amministrative compresi quello in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, trattandosi di immobile produttivo per il quale non può essere attestata la conformità da parte di tecnico libero professionista direttamente.

Per le ulteriori opere riscontrate quali interventi non licenziati e superiormente elencate, si relazione quanto segue:

Non risultano assentibili le opere elencate al punto (B-1) e pertanto ne dovrà essere disposta la rimozione completa per il ripristino della situazione quo-ante, trattandosi di opere illegittime dal punto di vista edilizio e urbanistico.

Il costo della sanatoria mediante, presentazione presso gli uffici competenti oggi SUAP dell'attestazione di conformità ai sensi dell'Art. 209 Legge Regionale 65/2014, delle sanzioni amministrative, delle variazioni Catastali sia al catasto terreni che fabbricati, e quant'altro necessario al fine dell'ottenimento della suddetta attestazione di conformità ed infine il costo delle demolizioni per i vari interventi di ripristino e di demolizione totale delle opere illegittime, viene indicato in via prudenziale in complessivi circa €. 25.000,00 (Venticinquemila/00) e verrà detratto dalla valutazione immobiliare.

8) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

L'unità immobiliare oggetto della presente è dotata di attestazione di prestazione energetica (APE) da cui si evince la classe energetica "D" con indice di prestazione energetica 59,60 kWh/m² Anno. (ALLEGATO P).

In base alle informazioni fornite dalla Società [REDACTED] in persona dell'amministratore unico Sig. [REDACTED] le manutenzioni periodiche occorrenti e le verifiche previste dalla normativa vigente per i diversi impianti vengono eseguite puntualmente.

Si riporta di seguito le varie Dichiarazioni di conformità rintracciate agli atti presso gli uffici amministrativi:

- Dichiarazione di conformità Ascensore Oleodinamico;
- Dichiarazione di conformità Impianto Termo Meccanico;
- Dichiarazione di conformità Impianto Distribuzione gas metano;
- Dichiarazione di conformità Impianto Rilevazione Fumi;
- Dichiarazione di conformità Impianto Elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37);
- Verifica biennale di messa a terra dell'Impianto Elettrico;
- Certificazione impatto acustico;
- Dichiarazione di conformità Impianto Idrico - Antincendio;
- Parere di conformità ai fini della sicurezza Antincendio presentato presso il comando provinciale dei vigili del fuoco di Massa-Carrara, in data 13/11/2009 protocollo 14084 (riferimento Pratica VV.F n. 5618);
- S.C.I.A. ai fini della sicurezza Antincendio, presentata presso il comando provinciale dei vigili del fuoco di Massa-Carrara, in data 11/11/2011 prot. 12387 (riferimento Pratica VV.F n. 5618).

9) Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Tenuto conto di quanto sopra scritto, delle caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, finiture, impianti, età, stato di manutenzione, dimensioni) ed estrinseche (posizione geografica, presenza di servizi, presenza di infrastrutture, caratteristiche del tessuto edilizio), dello scopo dell'incarico, ritiene opportuno adottare il seguente metodo di stima.

CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dei beni consimili. Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima. Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili. Per le ragioni suesposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI), tenendo conto del fatto che l'albergo è da ricomprendersi nel settore Commerciale, come ben specificato nella tabella di corrispondenza tra le denominazioni adottate per le tipologie edilizie esaminate e le relative categorie catastali facenti parte del "Rapporto Immobiliare 2014, immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva" pubblicato in data 13 Maggio 2014.

Nella fattispecie si è tenuto a riferimento il 1° semestre 2014 (ultimi dati pubblicati), ove nell'allegata tabella si evidenziano i seguenti parametri identificativi.

Per Comune di Carrara Fascia Centrale/Centro Città - Fossola, destinazione Commerciale, stato conservativo Normale, i dati dell'Osservatorio Nazionale del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riportano, con riferimento al I semestre 2014, i seguenti valori di mercato riferiti a superfici lorde: minimo € 1.300,00, massimo € 2.100,00

Nella determina del valore a metro quadrato dell'immobile, si è tenuto a riferimento la media ponderale tra il valore minimo e quello massimo delle quotazioni espresse dalla banca dati, aumentata di un ulteriore 20%, in considerazione della sua recente ristrutturazione con classificazione di albergo a quattro stelle, dell'ubicazione e della sua centralità.

Dalla media ponderale ottenuta tra il valore minimo ed il valore massimo espresso dalle tabelle dei valori OMI (ultima rilevazione dati pubblicati 1° semestre 2014):

$€. 1.300,00 + €. 2.100,00 : 2 = €. 1.700,00$ (Valore mediato)

$€. 1.700,00 \times 20 \% \text{ (Incremento)} = €. 2.040,00$ (Valore di Riferimento arrotondato a **€. 2.000,00**)

Si attribuisce il seguente valore di mercato pari ad **€. 2.000,00/mq.**, lo stesso applicato alle *Superfici Commerciali* della singola unità immobiliare oggetto della presente:

A) STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Comune di Carrara, in angolo tra la via Cavour e la via Rosselli - Foglio 42 mappale 18.

Descrizione	Consistenza circa mq.		Euro/mq		Valore complessivo
Piano Interrato (S2)	305,00 x 0,50 = 152,50	x	€ 2.000,00/Mq.	=	€. 305.000,00
Piano Seminterrato (S1)	305,00 x 0,80 = 244,00	x	€ 2.000,00/Mq.	=	€. 488.000,00
Piano Terra	290,00 x 1,00 = 290,00	x	€ 2.000,00/Mq.	=	€. 580.000,00
Piano Primo	268,00 x 1,00 = 268,00	x	€ 2.000,00/Mq.	=	€. 536.000,00
Piano Secondo	268,00 x 1,00 = 268,00	x	€ 2.000,00/Mq.	=	€. 536.000,00
Piano Terzo	268,00 x 1,00 = 268,00	x	€ 2.000,00/Mq.	=	€. 536.000,00
Piano Quarto	268,00 x 1,00 = 268,00	x	€ 2.000,00/Mq.	=	€. 536.000,00
Terrazze piani 1°-2°-3°-4°-5°	264,50 x 0,25 = 66,12	x	€ 2.000,00/Mq.	=	€. 132.240,00
Sommando in Totale				=	€. 3.649.240,00

TOT. € 3.650.000,00 arr. per eccesso**(Tremilioniseicentocinquantamila/00)****B) STIMA IN BASE AL VALORE DI COSTRUZIONE**

Criterio di stima che analizza i costi necessari alla ricostruzione o riproduzione del bene analizzato, nella consistenza e caratteri di finitura riscontrati.

Comune di Carrara, in angolo tra la via Cavour e la via Rosselli - Foglio 42 mappale 18.

Descrizione	Consistenza circa mq.		Euro/mq		Valore complessivo
Realizzazione Fabbricato	Mc 6.500	x	500,00/Mc =	=	€. 3.250.000,00
Oneri di Urbanizzazione Primaria - Secondaria e Costo di Costruzione				=	Circa €. 70.000,00
Pacchetto Spese Tecniche generali (4% Stimato del Costo di Costruzione)				=	€. 130.000,00
Incidenza area - Acquisto Terreno (15% Valore di Mercato del Fabbricato)				=	Arrot. €. 550.000,00
Sommando in Totale				=	€. 4.000.000,00

TOT. € 4.000.000,00**(Quattromilioni/00)****VALORE MEDIATO**

Comune di Carrara, in angolo tra la via Cavour e la via Rosselli - Foglio 42 mappale 18.

A) Valore Mercato	€. 3.650.000,00
B) Valore Costruzione	€. 4.000.000,00
TOTALE	€. 7.650.000,00/2
	= €. 3.825.000,00

A parere dello scrivente si ritiene equo apportare al valore stimato una decurtazione indicata in via prudenziale in complessivi circa € 25.000,00, quali spese di ripristino e/o Sanatoria e quant'altro necessario al fine dell'ottenimento della suddetta attestazione di conformità.

€ 3.825.000,00 - € 25.000,00 = € 3.800.000,00 (Tremilionioottocentomila/00)

Alla data odierna il valore, base d'asta, dell'immobile oggetto della presente perizia, ammonta ad € 3.800.000,00

(Tremilionioottocentomila/00).