

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **151/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Pier Lio Baratta**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Roberto Carra
Codice fiscale: CRRRRT59C02F023R
Studio in: Viale stazione 3 - 54100 Massa
Telefono: 0585 41077
Fax: 0585 41077
Email: ro.carra@archiworld.it
Pec: ro.carra@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Verdi 20 - Poveromo - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

Dati Catastali:

Proprietà per 1/1 - foglio 158, particella 59, subalterno 7, indirizzo VIA GIUSEPPE VERDI n. 20, piano T-1-2-3, comune Massa, categoria D/2

Proprietà per 1/1, foglio 158, particella 408, indirizzo VIA GIUSEPPE VERDI n. 20, piano T, comune Massa, categoria D/1, rendita € Euro 38,00

2. Stato di possesso

Bene: Via Verdi 20 - Poveromo - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2013 per l'importo di euro 10.000,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pietrasanta il 13/03/2013 ai nn.333 serie 1T Tipologia contratto: Contratto di anni 4+4, scadenza 28/02/2021 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 28/11/2020 Data di rilascio: 28/02/2021

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Verdi 20 - Poveromo - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI (vedi note punto specifico)

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Verdi 20 - Poveromo - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]



5. Comproprietari

Beni: Via Verdi 20 - Poveromo - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Verdi 20 - Poveromo - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Verdi 20 - Poveromo - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Verdi 20 - Poveromo - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 2.710.000,00

Prezzo da occupato: € 2.165.000,00



Beni in Massa (Massa Carrara)
Località/Frazione Poveromo
Via Verdi 20

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Poveromo, Via Verdi 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà per 1/1, foglio 158, particella 59, subalterno 7, indirizzo VIA GIUSEPPE VERDI n. 20, piano T-1-2-3, comune Massa, categoria D/2

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/10/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/10/2005 Repertorio n.: 4400 Rogante: DE LUCA TOMMASO Sede: MASSA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7042.1/2005)

Confini: Il bene confina con : Via Verdi lato monti; particella 241e 254 di proprietà di terzi lato Viareggio, part.297 di proprietà di terzi e particella 408 stessa proprietà lato mare; particella 284 e 437 di proprietà di terzi lato Carrara.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà per 1/1, foglio 158, particella 408, indirizzo VIA GIUSEPPE VERDI n. 20, piano T, comune Massa, categoria D/1, rendita € Euro 38,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2015 protocollo n. MS0040862 in atti dal 15/06/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14995.1/2015)

Confini: La porzione di fabbricato confina con: particella 59 stessa proprietà lato monti, Viareggio e Carrara; restante porzione del fabbricato part. 411 di proprietà di terzi lato mare.

Note: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di immobile: porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di cui al fg.158 mapp. 411- rendita attribuita alla porzione ai fini fiscali. Trattasi di fatto di una porzione di cabina elettrica (all'incirca la metà) costruita su parte della part.59 stessa proprietà ed in parte costruita sulla part.297 terreno di proprietà di terzi

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancano i balconi al secondo piano: uno lato monti nell'unità n.15; due lato Viareggio dell'unità 14, si riscontrano inoltre lievi differenze in alcune misure riconducibili alla scala di rappresentazione e non incidenti sulla distribuzione e



consistenza, ne sulla rendita.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuove planimetrie

Descrizione delle opere da sanare: Mancata rappresentazione dei balconi al secondo piano
Onorari e spese e sanzioni per predisposizione e presentazione di nuove planimetria anche per adeguamento planimetrie ad interventi di cui al capitolo conformità edilizia: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note generali: Il terreno è gravato di servitù di passo a favore delle proprietà limitrofe poste lato Viareggio e Mare

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

Unico proprietario piena proprietà

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'area in cui sorge l'immobile oggetto di perizia ricade nella zona a vocazione prettamente turistica di Marina di Massa e precisamente nella località di pregio dei Ronchi a meno di m.150 dal mare a ridosso di un litorale attrezzato e caratterizzato da stabilimenti balneari dotati di tutti i confort, ristoranti, locali notturni. Trattasi di residenza turistico alberghiera immersa nel verde in prossimità del centro abitato dei Ronchi raggiungibile dalla struttura in pochi minuti a piedi. Il centro dei Ronchi è caratterizzato non solo da residenze estive ma anche da residenze principali per cui la frazione è abitata tutto l'anno come lo sono anche molte delle ville presenti nella zona pinetata di Rochi e Poveromo e questo fa sì che i servizi necessari per la residenza ed il turismo siano garantiti anche durante i mesi invernali. Nella zona vi sono pensioni, alberghi, appartamenti per le vacanze, oltre a un tessuto di case singole e ville con ampi parchi alberati adibite a seconde case.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: Turistica - residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Stazioni balneari (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali - Commerciali

Importanti centri limitrofi: Massa, Forte Dei Marmi, Marina di Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Mare, pinete, montagne, cave di marmo.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, centro storico di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico: autobus di linee urbane e interurbane

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2013 per l'importo di euro 10.000,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Pietrasanta il 13/03/2013 ai nn.333 serie 1T

Tipologia contratto: Contratto di anni 4+4, scadenza 28/02/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 28/11/2020 (vedasi contratto allegato)

Data di rilascio: 28/02/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: L'affitto del ramo di azienda è regolamentato dall'art.2 del contratto : ".....L'affitto del ramo di azienda ha inizio a decorrere dal giorno 1 (uno) marzo 2013 (duemilatredici) e terminare il 28 (ventotto) febbraio 2017 (duemiladiciassette) e si intenderà tacitamente prorogato di qua-



driennio in quadriennio salvo che una parte non dia disdetta all'altra con lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno 90 (novanta) giorni prima del termine come sopra pattuito o successivamente prorogato.". Per quanto attiene il canone di locazione si fa rilevare che l'attuale canone di affitto del ramo di azienda risulta corrispondere ad un saggio di capitalizzazione annua del di circa lo 0,369% del valore attuale del bene (€2.710.000,00) notevolmente inferiore ai normali saggi di capitalizzazione che vanno dal 2% al 5% del valore di mercato dell'immobile con una media del 3,5%. Per quanto sopra nell'ipotesi peggiore, senza tener conto della zona di pregio in cui sorge la struttura, anche volendo applicare la percentuale minore del 2% si avrebbe un valore di € 54.200,00 all'anno, ossia di circa € 4.516,67 al mese.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Descrizione onere: Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Massa; A rogito di Notaio De Luca Tommaso di Massa in data 25/10/2006 ai nn. 7241/3127; Iscritto/trascritto a Trascritto a Massa in data 18/11/2006 ai nn. 14614/9770; Atto a favore del Comune di Massa ai sensi dell'art.8 e 5 delle Norme Tecniche di Attuazione della "Variante al PRG finalizzata al recupero delle strutture ricettive alberghiere" approvata con Delibera Consigliare n.34 del 17/05/2002. con cui il concessionario tra l'altro si impegna a non mutare la destinazione d'uso dei beni, ad accatastarli come un'unica unità da accampionarsi alla categoria catastale D/2 ecc... ..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 6000000,00; Importo capitale: € 3000000,00 ; A rogito di Notaio De Luca Tommaso di Massa in data 14/10/2005 ai nn. 4401/1571; Iscritta a Massa in data 20/10/2005 ai nn. 11444/2213

4.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito di Tribunale di Massa in data 04/02/2015 ai nn. 317 iscritto/trascritto a Trascritto a Massa in data 12/02/2015 ai nn. 1086/870;

- Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED]



[REDACTED] Derivante da: atto esecutivo cautelare ; A rogito di Tribunale di Massa in data 22/12/2014 ai nn. 4418 iscritto/trascritto a Trascritto a Massa in data 05/01/2015 ai nn. 25/23;

- Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito di Tribunale di Massa in data 05/12/2016 ai nn. 4567 iscritto/trascritto a Trascritto a Massa in data 23/12/2016 ai nn. 11763/8522;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

No

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Si è provveduto all'aggiornamento della documentazione che si allega .

4.3 **Misure Penali**

No

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: non esiste condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: no

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Accessibilità richiesta e dichiarata per le parti comuni e per una camera, dagli accertamenti svolti è emersa la necessita di lavori di adeguamento e messa a norma pe le parti dichiarate accessibili, necessita inoltre il reperimento di un'altra unità abitativa predisposta per ospitare persone con ridotta o impedita capacità motoria. (vedi capitolo conformità edilizia e descrizione)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: no

Indice di prestazione energetica: no

Note Indice di prestazione energetica: no

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Vincolo alberghiero; diritto di passa per i fondi limitrofi lato Viareggio e lato mare su terreno pertinenziale.

6. **PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di successione testamentaria - a rogito di Notaio Perna Ludovico di Roma , in data 10/11/1997, ai nn. 1456/406; trascritto a Massa, in data 28/11/1997, ai nn. 9848/7525.

Note: Successione testamentaria in morte [REDACTED]

[REDACTED] Testamento olografo (ed acquiescenza alle disposizioni testamentarie) a rogito Notaio Perna Ludovico di Roma in data 10/11/1997 rep.n.1456 racc.n.406, trascritto a Massa il 28/11/1997 al n.7525 di reg. part., registrato a Roma il



20/11/1997 n.12150.1/2005 e successive note in rettifica trascritte 27/04/1998 ai nn.3620/2750 e il 14/10/2005 ai nn.11141/6895 e successivo atto di rettifica del 14/05/2004 Notaio Ludovico Perna di Roma, rep.151266, trascritto a Massa al n.4218 di reg. part.. Accettazione espressa di eredità trascritta a Massa il 14/10/2005 reg. Part. n.6895.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tommaso De Luca sede Massa, in data 14/10/2005, ai nn. 4400/1570; registrato a Massa, in data 19/10/2005, ai nn. 2127; trascritto a Massa, in data 20/10/2005, ai nn. 11443/7042.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 92-02-01/S

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: abusivi di modifiche alla destinazione d'uso, modifiche interne, modifica ai prospetti, ampliamenti

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 11537/3510

Rilascio in data 05/02/1992 al n. di prot. 92-02-01/S

NOTE: Alla concessione edilizia in sanatoria è allegato il certificato di idoneità statica a firma dell'ing. Luciano Bertilorenzi

Numero pratica: 143/Ed e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione Unica SUAP

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione fabbricato ricettivo da destinare a residenza turistico-alberghiera

Oggetto: ampliamento e ristrutturazione

Presentazione in data 23/11/2004 al n. di prot. 53778

Rilascio in data 23/09/2005 al n. di prot. 143/Ed

Numero pratica: 623/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Pratica Sismica

Note tipo pratica: Inizio lavori del 11.08.05. Variante n.1 del 15/09/2006 prot. n.251922.

Per lavori: Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari ed ampliamento volumetrico

Oggetto: Opere in cemento armato e muratura ordinaria

Presentazione in data 01/08/2005 al n. di prot. 94705

NOTE: Relazione di fine lavori presentata il 12/06/2008 prot. n.163118 del 13/06/2008. Certificato di Collaudo prot.167918 del 18/06/2008, collaudatore Ing. Massimo Janniello - Ordine della Provincia di Prato al n.118

Numero pratica: 20077

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione Unica SUAP

Per lavori: Variante in corso d'opera alla Aut.ne Unica Suap n.143/ED del 23/09/2005 per lavori di ampliamento e ristrutturazione fabbricato ricettivo da destinare a R.T.A.

Oggetto: Variante in corso d'opera



Presentazione in data 10/05/2007 al n. di prot. 21293
Rilascio in data 06/08/2008 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 12/08/2008 al n. di prot. 38470

Numero pratica: 20268

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione Unica SUAP

Per lavori: realizzazione di cabina elettrica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/06/2008 al n. di prot. 26352

Rilascio in data 17/02/2010 al n. di prot. 20268

NOTE: La cabina elettrica risulta spostata di circa due metri verso Viareggio rispetto al progetto approvato e l'ingresso previsto sul lato corto della stessa lato Viareggio è stato realizzato al centro del prospetto lato monti.

Numero pratica: 20502

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.140 L.R.T. n.1/2005

Per lavori: Attestazione di conformità in sanatoria per modeste modifiche edilizie realizzate in difformità alla Aut.ne Unica SUAP n.143/ED del 23/09/2005 e successiva variante n.20077 del 06/08/2008 concernente la ristrutturazione di fabbricato ricettivo destinato a residenza turistico alberghiera.

Presentazione in data 17/06/2009 al n. di prot. 33740

Rilascio in data 11/06/2013 al n. di prot.

NOTE: Non è stata presentata una nuova abitabilità in quanto l'attestazione di conformità in sanatoria veniva presentata per "modeste modifiche edilizie" meglio precisate nella relazione del progettista "...variazioni non sostanziali rispetto a quanto concesso perché, in generale, trattasi di pochi centimetri, generalmente imputabili a piccoli errori di esecuzione delle opere". Tesi accettata dall'Ufficio Tecnico Comunale. Nella pratica è contenuta anche la "Determinazione del Dirigente n.1211 del 28/03/2013" relativa a. "Archiviazione del procedimento amministrativo per rimozione opere abusive. [REDACTED] prot. n.1664 del 28/03/2013

Numero pratica: 31051 del 30/06/2014

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: segnalazione relativa ad attività turistico alberghiera Unità abitative n.15 posti letto 43 con servizio di cucina e bagno completo. totale bagni privati 15 totale bagni comuni 1.

Per lavori: Modifiche alla ricettività

Presentazione in data 30/06/2014 al n. di prot. 31051

NOTE: Alla SCIA è allegata "Attestazione di corrispondenza alla documentazione di cui alla SCIA VV.F art.4 D.P.R. 151/2011 presentata al comando provinciale dei VV.F. di Massa Carrara in data 18/04/2014 prat. 6034 prot.3390" redatta dal Perito Ind. Pitanti Mauro iscrizione n. MS00121P00009. Attività stagionale. Le comunicazioni di apertura e chiusura vengono inviate telematicamente l'ultima del 25/09/2017 prot. n.54108/2017 comunicazione chiusura attività

Nota : Nella Autorizzazione Unica SUAP n. 143/Ed vi è un generico richiamo a quanto previsto dall'art. 82 comma 14 delle L.R. n.1/2005 che prevede "... l'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano,", l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, non risultando in atti alcuna documentazione o certificazione relativa a dette opere e non potendolo scrivente esprimersi in merito, in via prudenziale viene prevista una riduzione di prezzo per la realizzazione di dette opere a corpo come riportato ai punti successivi.



7.1 Conformità edilizia:**Alberghi e pensioni [D2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le irregolarità riscontrate sono relative al D.M. 236/89 e successive varianti ed integrazioni per quanto attiene al fabbricato principale per il dettaglio si rimanda a quanto precisato nella descrizione; oltre a quanto sopra si rileva l'utilizzo come camere da letto di alcuni ambienti del sotto tetto delle unità 14 e 15; per la cabina elettrica si rileva una diversa collocazione nel lotto e la modifica dei prospetti.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità in sanatoria con relativa pratica ai sensi del DPR n.31/2017, ripristino della destinazione d'uso per i locali sotto tetto.

Descrizione delle opere da sanare: Violazione delle norme del DPR 236/89 relativamente all'accessibilità degli spazi comuni, mancanza del numero richiesto di camere accessibili, mancata rispondenza alle norme sull'accessibilità dell'ascensore delle scale e degli spazi di collegamento in generale. Diversa collocazione e modifiche ai prospetti della cabina elettrica. Diverso utilizzo dei locali sotto tetto.

Spese tecniche per: progettazione, predisposizione pratiche presso il Comune di Massa, predisposizione elaborato tecnico della copertura, pareri, autorizzazione paesaggistica, certificazioni, agibilità ecc...; spese per: opere edili ed impiantistiche, adeguamenti, dispositivi anticaduta, oneri e sanzioni ecc.... a corpo: : € 50.000,00

Oneri Totali: **€ 50.000,00**

Note: Spese e costi sono soltanto indicativi potranno essere definiti soltanto in fase di progettazione e verifiche e istruttorie effettuate.

Note ulteriori sulla conformità edilizia: Il fabbricato è conforme all'ultimo progetto rilasciato pur tuttavia si evidenziano delle irregolarità rispetto al Decreto Ministeriale - Ministero dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236. "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche." regolamento di attuazione dell'articolo 1 della Legge 9 gennaio 1989, n.13 e successive variazioni ed integrazioni. Pertanto dovranno essere eseguiti gli interventi necessari per adeguare la struttura ricettiva alla normativa. Le mancanze riscontrate sono quelle riportate nella descrizione del fabbricato e qui sinteticamente richiamate.

7.2 Conformità urbanistica:**Alberghi e pensioni [D2]**

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piani Strutturale |
| In forza della delibera: | Piano Strutturale - Approvato con delibera del Consiglio Comunale n.66 del 9/12/2010 successive varianti: n.42 del 31/07/2012, n.43 del 1/8/2012 e n.73 del 17/12/2013 |
| Zona omogenea: | U.T.E. n°6 - Sistema Territoriale di Costa - Sottosistema territoriale litoraneo |
| Strumento urbanistico Adottato: | Regolamento Urbanistico |
| In forza della delibera: | del Consiglio Comunale n.58 del 24/7/2015 |
| Zona omogenea: | Componenti turistico ricettive del sottosistema funzionale dell'accoglienza - Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti - Edifici ed aree |



| | |
|---|---|
| | di tipo turistico / ricettivo alberghiero ed extra alberghiere |
| Norme tecniche di attuazione: | CAPO 2. DISCIPLINA PER LA GESTIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE A DESTINAZIONE COMMERCIALE, DIREZIONALE, PER SERVIZI PRIVATI ALLA PERSONA, ARTIGIANALE/INDUSTRIALE E TURISTICO ALBERGHIERA SEZIONE IV - Interventi su edifici ed aree a destinazione alberghiera Art. 43. Criteri generali per l'ammissibilità degli interventi Art. 44. Interventi ammessi Art. 45. Interventi su edifici e aree adibiti ad altre tipologie ricettive alberghiere ed extra-alberghiere |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | Vincolo idrogeologico, area PIME, aree tutelate per legge- territori costieri art.142 D.Lgs.42/2004; vincolo paesaggistico; Vincolo alberghiero con atto unilaterale d'obbligo trascritto . |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note :

Con deliberazione n. 650 del 21 marzo 1990, il Consiglio Comunale adottava una parziale variante al vigente P.R.G. del 1980 finalizzata al recupero delle strutture ricettive, variante approvata con stralci e prescrizioni con deliberazione G.R.T. n. 9510 del 18 ottobre 1993. Disposizioni in parte riprese e variate dal RU adottato .

Descrizione: Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto A

Trattasi di residenza turistico alberghiera immersa nel verde posta in prossimità del centro abitato dei Ronchi a meno di m.150 dal mare a ridosso di un litorale attrezzato e caratterizzato da stabilimenti balneari dotati di tutti i confort, ristoranti , locali notturni. Il fabbricato, di tre piani fuori terra, è caratterizzato da una volumetria molto articolata composta da: due corpi di fabbrica ad un piano con copertura a terrazza; due corpi di fabbrica di due piani fuori terra con copertura a capanna ed un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra con sottotetto accessibile dall'interno e copertura a padiglione; i corpi di fabbrica in pianta risultano sfalsati tra loro. Il fabbricato è caratterizzato inoltre da ampie terrazze, loggiati e pergolati di distribuzione ai piani. Al complesso si accede da Via Verdi tramite un passo pedonale ed uno carrabile ed il fabbricato risulta posto al centro dell'ampio terreno di pertinenza sistemato a: giardino, parcheggio e spazi di manovra. Tutte le unità abitative hanno ingresso indipendente con accesso dal giardino o tramite i loggiati e le terrazze comuni ai piani. Al piano terra vi sono oltre alle unità abitative due ambienti adibiti a ricezione e soggiorno degli ospiti arredati con tavoli sedie e divani con: bar e portineria, servizio igienico per disabili con



antibagno; a questi si aggiunge un ambiente adibito ad ufficio e deposito bagagli con disimpegno e bagno. Gli spazi comuni adibiti alla ricezione dei clienti sono completati da un ampio pergolato addossato al prospetto lato Carra monti del fabbricato, pavimentato ed in parte coperto da teloni, delimitato con tende ed arredato con tavoli e divani. Le unità abitative hanno superfici utili diverse (indicativamente da mq.30 a mq.50 circa) ma tutte hanno lo stesso schema distributivo: ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto matrimoniale. Al piano terra vi sono sei unità abitative tutte con accesso indipendente dal lato Viareggio del fabbricato. Sempre lato Viareggio del fabbricato è posta la scala, aperta e scoperta, con vano ascensore centrale che distribuisce ai piani. Le ampie terrazze di distribuzione ai piani creano due loggiati, uno al piano terra ed uno al piano primo, di dimensioni diverse e con andamenti diversi. Sotto il loggiato al piano terra si aprono gli ingressi delle unità dalla 1 alla 4 e l'ingresso agli ambienti comuni, mentre le unità 5 e 6 hanno accesso dal pergolato pavimentato antistante le stesse (Vedi rilievi allegati). Al piano primo vi sono le unità dalla 7 alla 13 e di queste quelle dalla 7, alla 11 hanno accesso dal loggiato del piano mentre la 12 e la 13 hanno accesso dall'ampia terrazza che in parte costituisce la copertura dell'unità 4 del piano terra. Al piano secondo vi è un'ampia terrazza, con pergolato in legno e corrispondente alla copertura del loggiato sottostante che dà accesso alle unità 14 e 15. Queste ultime unità si differenziano dalle altre per essere su due piani con scala interna di collegamento con i vani sotto tetto, al momento del sopralluogo qui vi erano ricavati, per ogni unità, una camera da letto, un locale doccia, ed un locale di sgombero. Gli ambienti del piano sotto tetto hanno altezze utili molto ridotte che vanno da circa un metro perimetralmente a circa m2,60 nei punti più alti. Le unità abitative ai piani primo e secondo presentano uno o due balconi ad eccezione dell'unità 15 che è dotata anche di un'ampia terrazza con pergolato sul prospetto lato Carrara corrispondente alla copertura dell'unità 9 del primo piano. I terrazzi e i loggiati comuni dei piani primo e secondo sono utilizzati come spazi comuni all'aperto, al momento del sopralluogo erano arredati con tavoli e sedie. Le finiture interne sono simili in tutte le unità: pavimenti, rivestimenti e zoccolino sono in monocottura dello stesso colore e forma, variano i rivestimenti delle docce al piano sotto tetto; soglie e davanzali sono in marmo; i balconi sono realizzati con lastre di marmo su mensole con ringhiera in ferro; gli infissi esterni sono in legno verniciato verde le persiane e bianco le finestre e le portefinestre; i portoncini sono blindati, le finestre prive di persiane hanno le inferiate, impianti sono sotto traccia, l'acqua calda sanitaria è fornita tramite scaldabagno elettrico singolo per unità, il riscaldamento ed il raffrescamento sono ottenuti tramite impianto di climatizzazione invernale ed estiva singolo per ogni unità. Le unità nn. 2, 3, 4, 5, 6, 8 e 9 sono dotate di impianto di areazione meccanica forzata per garantire un adeguato ricambio d'aria con recupero di calore. Le unità non hanno impianto a gas e le cucine hanno piani di cottura elettrici. I servizi igienici delle unità abitative sono dotati di doccia o di vasca da bagno e sono areati ed illuminati direttamente ad esclusione del bagno dell'unità 3 e 2, al piano terra e del bagno per disabili della zona ricezione che sono privi di finestra. Le finiture delle aree comuni sono: pavimenti in monocottura con bordatura in marmo e zoccolino in marmo, scala rivestita in marmo, ringhiere in ferro con lo stesso disegno lineare dei balconi ma prive dei riccioli in metallo, con interposti pilastri in cemento o muratura con cappello in marmo su alcuni dei quali poggiano i montanti in legno che sostengono i pergolati sempre in legno. Manto di copertura in tegole di cotto per i tetti a capanna e padiglione, gronde con travetti in legno a vista, pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate. La struttura e le murature variano tra i diversi corpi di fabbrica: muratura mista, muratura in laterizio, cemento armato; lo stesso i solai variano: in legno, latero cemento, cemento armato. Il progetto riporta l'unità n.15 del secondo piano come accessibile per disabili ma al momento del sopralluogo il bagno non era dotato dei sanitari idonei e delle necessarie dotazioni per consentirne l'uso a persone con ridotta o impedita capacità motoria; soltanto la doccia è, a differenza delle altre unità, a pavimento ma è mancante del sedile a ribalta richiesto. Più in generale per l'unità in esame si è riscontrata un'eccessiva altezza delle soglie del portoncino di ingresso e delle porte finestre che presentano anche un traverso inferiore. Non si entra nel merito degli arredi e della loro



rispondenza ai requisiti per l'utilizzo anche da parte di persone su sedia a rotelle in quanto gli arredi non sono oggetto di perizia. Le scale interne alle unità 14 e 15 di collegamento con gli ambienti nel sottotetto non sono conformi, in particolare i parapetti ed il disegno dei gradini. Per raggiungere l'unità 15, di cui sopra, posta al secondo piano e occorre utilizzare l'ascensore per il quale lo scrivente non ha rinvenuto alcuna documentazione che ne certifichi l'idoneità e la rispondenza alle attuali norme (DM 236/89 par.4.1.12 e 8.1.12 e successive variazioni e integrazioni) per l'utilizzo da parte di persone disabili. Da un esame a vista l'ascensore non risulta idoneo all'uso da parte di persone su sedia a ruote ne a persone non vedenti. L'unico bagno dotato di sanitari idonei per l'utilizzo da parte di persone disabili è il bagno al piano terra nella zona di ricezione ma anche questo non è del tutto conforme avendo le due porte che si aprono entrambe all'interno dell'antibagno che non ha le dimensioni idonee per consentirlo; nel progetto presentato era prevista la porta dell'antibagno con aperta verso l'esterno. Sempre in relazione a quanto previsto nel D.M. 236/89 si rileva: la scala non presenta il corrimano su entrambi i lati; i parapetti in corrispondenza delle interruzioni non sono prolungati di 30 cm. oltre il primo ed ultimo gradino; non vi è un segnale al pavimento (fascia di materiale diverso o comunque percepibile anche da parte dei non vedenti), situato almeno a 30 cm. dal primo e dall'ultimo scalino per indicare l'inizio e la fine della rampa; gli ambienti comuni al piano terra non siano accessibili per l'eccessivo dislivello tra pavimenti esterni ed interni e per la mancanza di rampe di raccordo. Per le strutture ricettive l'art.5 del D.M. 236/89, stabilisce che queste debbano avere tutte le parti e servizi comuni ed almeno due camere ogni 40 o frazioni di 40 accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria. Tali stanze devono avere arredi, servizi, percorsi e spazi di manovra che consentano l'uso agevole anche da parte di persone su sedia a ruote. Nella struttura è indicata la sola unità 15 come accessibile (con le riserve di cui sopra) e per tanto è necessario predisporre un'altra unità. Di quanto sopra, degli interventi da realizzare e dei costi per adeguare la struttura si tenuto conto nel capitolo conformità edilizia.

Come si è detto il fabbricato ha l'agibilità e nella relativa pratica presente presso il Comune di Massa Ufficio SUAP sono dichiarate presenti la certificazione degli impianti ed a queste si rimanda, inoltre al momento del sopralluogo il fabbricato era in funzione e risultava dotato di tutti gli impianti necessari all'uso, questi per quanto visibile erano in buone condizioni. Si precisa inoltre che: gli impianti non sono stati ne collaudati ne testati dallo scrivente; l'attività è in funzione da anni e pertanto lo scrivente non può escludere vi siano stati interventi o manomissioni successivamente alla loro realizzazione; lo scrivente non può certificare l'effettiva rispondenza degli impianti alla normativa vigente al momento della loro realizzazione ne all'attuale. Per quanto sopra, in caso di vendita, il futuro acquirente dovrà provvedere a sue cura e spese a far visionare gli impianti a tecnici abilitati che ne verifichino la conformità a nome e leggi e nel caso procedere agli interventi di adeguamento e/o sostituzione eventualmente necessari per il loro messa a norma. Di quanto sopra si è tenuto conto nella valutazione e riducendo ulteriormente il prezzo di vendita per assenza di garanzia e per vizi nascosti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 2.501,00

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione sia internamente che esternamente.



Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

| | |
|---|-------------------------------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | realizzato nel 2008 |
| Impianto a norma | SI (vedi precisazioni di cui sopra) |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI (vedi precisazioni di cui sopra) |

Note generali impianti: Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti necessari all'uso residenziale ma questi non sono stati testati ne collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Superficie unità abitative | sup reale lorda | 729,00 | 1,00 | 729,00 |
| Locali unità abitative sotto tetto | sup reale lorda | 114,00 | 0,50 | 57,00 |
| Locali comuni e ricezione-portineria | sup reale lorda | 89,00 | 1,00 | 89,00 |
| loggiati piano terra e primo | sup reale lorda | 112,00 | 0,50 | 56,00 |
| terrazzi e balconi delle unità abitative e comuni | sup reale lorda | 62,00 | 0,30 | 18,60 |
| pergolati piano terra aree comuni e unità abitative | sup reale lorda | 126,00 | 0,30 | 37,80 |
| Cabina elettrica porzione | sup reale lorda | 6,00 | 1,00 | 6,00 |
| terreno di pertinenza sistemato a giardino e spazi di manovra e parcheggio | superf. esterna lorda | 1.263,00 | 1,00 | 1.263,00 |
| | | 2.501,00 | | 2.256,40 |



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I° semestre 2017

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2400

Valore di mercato max (€/mq): 3300

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori OMI per il Comune di Massa, zona Suburbana Ronchi-Poveromo; codice di zona E4; micro-zona catastale n.2; tipologia prevalente: ville e villini; destinazione commerciale; valori riportati anno 2017 -semestre 1.

Portali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net"; oltre ai siti di agenzie della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il prezzo medio al mq. rilevato dai vari annunci pubblicati sui siti e delle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione raffrontabili con il bene in esame è di € 3.200 al mq ..

Il prezzo medio per l'OMI per edifici in buone condizioni varia da € 2400 a di € 3.300 al mq ...



8.3 Valutazione corpi:

A. Alberghi e pensioni [D2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale dell'unità

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Superficie unità abitative | 729,00 | € 3.200,00 | € 2.332.800,00 |
| Locali unità abitative sotto tetto | 57,00 | € 3.200,00 | € 182.400,00 |
| Locali comuni e ricezione-portineria | 89,00 | € 3.200,00 | € 284.800,00 |
| loggiati piano terra e primo | 56,00 | € 3.200,00 | € 179.200,00 |
| terrazzi e balconi delle unità abitative e comuni | 18,60 | € 3.200,00 | € 59.520,00 |
| pergolati piano terra aree comuni e unità abitative | 37,80 | € 3.200,00 | € 120.960,00 |
| Cabina elettrica porzione | 6,00 | € 500,00 | € 3.000,00 |
| terreno di pertinenza sistemato a giardino e spazi di manovra e parcheggio | 1.263,00 | € 160,00 | € 202.080,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 3.364.760,00 |
| Valore corpo | | | € 3.364.760,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 3.364.760,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 3.364.760,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Alberghi e pensioni [D2] | 2.256,40 | € 3.364.760,00 | € 3.364.760,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|--------------|
| Riduzione del valore del 18%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 605.656,80 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 52.000,00 |



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|----------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 2.707.103,20 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" arrotondato a: | € 2.165.000,00 |
| Riduzione come da prassi del 20% | |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato a: | € 2.710.000,00 |

Data generazione:
24-12-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Carra

ALLEGATI

Parte 1) *(allegata alla relazione)*:

1. Individuazione dell'immobile;
2. Documentazione fotografica;
3. Documentazione catastale.

Parte 2) *(allegato separato)*:

1. Atto di provenienza;
2. Contratto di affitto ramo di azienda;
3. Rilievo stato di fatto;
4. Condonò;
5. Documentazione Urbanistica;
6. Pratiche Genio Civile;
7. SCIA attività;
8. Strumentazione urbanistica;
9. Aggiornamenti ipotecari;
10. Valori Osservatorio Mercato Immobiliare;

