

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **57/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **21.02.2018 ore 10.00**

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

Custode Giudiziario: **Marco Molendi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - [REDACTED]

Esperto alla stima: Paola Petretti
Codice fiscale: PTRPLA67T71E4630
Email: petrettip@gmail.com
Pec: paola.petretti@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via del Falasco n. 4 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 [REDACTED]

Corpo: A

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

Dati Catastali: [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] proprietà per 1/2, foglio 149, particella 175, subalterno 1, indirizzo Via del Falasco n. 4, piano S1-T-1-2-3, comune Massa, categoria D/2, rendita € € 15.464,00

2. Stato di possesso

Bene: Via del Falasco n. 4 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 [REDACTED]

Corpo: A

Possesso: Occupato da Ditta individuale [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vico del Falasco n. 4 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 [REDACTED]

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vico del Falasco n. 4 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - [REDACTED]

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, Mediocredito Italiano SPA con sede a Milano c.f. 13300400150

5. Comproprietari

Bene: Via Vico del Falasco n. 4 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 [REDACTED]

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: Via Vico del Falasco n. 4 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 [REDACTED]

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via del Falasco n. 4 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 [REDACTED]

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via del Falasco n. 4 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 [REDACTED]

Prezzo da libero: € 3.825.172,00



Beni in Massa (Massa Carrara)
Località/Frazione Marina di Massa
Via Vico del Falasco n. 4

Lotto: 001 - Hotel Dany

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 Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa,
Via del Falasco n. 4

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] proprietà per 1/2, foglio 149,
particella 175, subalterno 1, Indirizzo Via del Falasco n. 4, piano S1-T-1-2-3, comune Massa,
categoria D/2, rendita € € 15.464,00

Confini: Confina a nord con i mappali 271 e 210, a sud con il mappale 142 ad est con i mappali
105, 336, 343 e ad ovest con Via del Falasco.

Note sulla conformità catastale:

Dal rilievo di massima effettuato, sono state riscontrate, modeste differenze delle superfici
calpestabili interne agli ambienti confinati e diversa posizione delle tramezzature; le aperture
sui prospetti risultano in parte traslate e le dimensioni variete, così come risultano differenti, in
difetto, le dimensioni della pompeiana esterna.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di DOCFA per aggiornamento planimetrico.

Spese : € 1.000,00

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

SI

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di compendio immobiliare ad uso alberghiero a quattro stelle, senza ristorante, con una
ricettività complessiva di 48 posti letto, denominato [REDACTED]. La struttura si trova a soli 100



metri dalla spiaggia di Marina di Massa dalla quale è possibile ammirare il panorama delle Alpi Apuane; la sua posizione rende facilmente raggiungibili il Parco delle Cinque terre, le cave di marmo di Carrara, la Versilia, Lucca, Pisa e Firenze. Il quartiere ha destinazione mista: residenziale e alberghiera. Dista circa 800 ml dal centro di Marina di Massa e circa km 6 dal centro di Massa. Risulta ben servito dalla pubblica viabilità.

Caratteristiche zona: Zona sub-urbana con destinazione mista: residenziale-alberghiera normale

Area urbanistica: Zona di Ristrutturazione Alberghiera a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali di vicinato, banche.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: La Spezia, Sarzana, Massa, Carrara, Pietrasanta, Viareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, area costiera, cave di marmo.

Attrazioni storiche: Centri storici di: Massa, Carrara, Pietrasanta, Viareggio.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Ditta individuale [REDACTED]

Note:

Il compendio è stato concesso dalle proprietarie in comodato gratuito alla società [REDACTED], avente sede in Marina di Massa, via Del Falasco, 4, p. I [REDACTED]

La compagine societaria della predetta [REDACTED] è composta dai sig.ri:

- [REDACTED] come sopra generalizzata, per una quota di euro 6.713,94, anche rappresentante dell'impresa;
- [REDACTED] come sopra generalizzata, per una quota di euro 12.653,19;
- [REDACTED] per una quota di euro 6.455,71 (nominato in data 27/12/2000 e [REDACTED])

In data 06/05/2015 (registrato il successivo 08/05/2015) la sig.ra [REDACTED] nella veste di amministratore e socio e quindi di legale rappresentante della società "[REDACTED] s.p.a.", concede in affitto di azienda alla ditta individuale [REDACTED] l'azienda [REDACTED] avente ad oggetto l'attività di albergo sotto l'insegna [REDACTED], giusta licenza amministrativa n° 887 del 21 aprile 1994, categoria 4 stelle, costituita da immobile dotato di n° 27 camere con servizi accessori, mobilio, attrezzature, insegna, avviamento e autorizzazioni.

Il contratto di affitto avrà una durata di un anno con tacito rinnovo di anno in anno e possibilità di dare disdetta a mezzo raccomandata AR, almeno 3 mesi prima della scadenza; il canone unico indistinto (quindi riferito sia alla parte mobiliare che immobiliare) è stato pattuito in euro 1.500,00 mensili.

Il beneficiario dei pagamenti del canone di affitto è la società [REDACTED]

il contratto di comodato gratuito fra le debtrici e la snc è non opponibile alla procedura e conseguentemente non potrà essere opponibile neanche il successivo contratto di affitto di azienda. Tuttavia, nell'intento di mantenere in efficienza la struttura alberghiera, l'immobile rimane occupato almeno fino alla vendita, previa corresponsione di un'indennità di occupazione redatta dalla scrivente, come risulta agli atti della presente procedura.

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:*

Nessuna.

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** ; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena (SI), c.f. 00884080526 contro [REDACTED];

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato;

Importo Ipoteca: € 1.386.000,00; Importo capitale: € 693.000,00 , durata 15 anni.

A rogito di Notaio Luigi Cattaneo in data 28/12/2006 ai nn. 14278/5095;

Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-

Territorio in data 30/12/2006 ai nn. 16386/3174 ;

Debitore non datore di Ipoteca: [REDACTED], con sede in Massa (MS); c.f. 00602800450

Note: L'iscrizione risulta annotata di:

EROGAZIONE PARZIALE in data 22.02.2007 ai nn. 2175/291;

EROGAZIONE A SALDO in data 27.09.2007 ai nn. 11566/1524

- **Ipoteca giudiziale**; A favore di Mediocredito Italiano SPA con sede a Milano c.f. 13300400150 contro [REDACTED];

Derivante da: Decreto ingiuntivo - atto Tribunale di Firenze n. 5051/2014 di rep. del 06.08.2014 ;

Importo Ipoteca: € 170.262,56; Importo capitale: € 133.627,56 ;

Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-

Territorio in data 17/10/2014 ai nn. 8208/913

Per la quota di ½ ciascuna, grava l'unità immobiliare in oggetto, oltre ad altro.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED];

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili -

atto del Tribunale di Massa n. 1384/2016 di rep. del 04.05.2016 iscritto/trascritto a

Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-Territorio in data

27/05/2016 ai nn. 4653/3410; Per la quota di 1/2 ciascuna, grava l'unità immobiliare in oggetto.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** a favore Regione Toscana con sede in



Firenze contro [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno.;
A rogito di Notaio Bianchi Alessandra in data 11/06/1998 ai nn. 13474;
Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-
Territorio in data 18/06/1998 al nn. 5447/4071;

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** a favore del Comune di Massa contro
[redacted] ciascuno per la quota di 1/2 ciascuno.;
A rogito di Notaio Bianchi Alessandra in data 23/03/2006 ai nn. 113829;
Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-
Territorio in data 28/03/2006 ai nn. 4241/2800;

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** a favore del Comune di Massa contro
[redacted] riguarda unità immobiliare in oggetto.;
AUTENTICATO dal Notaio Bianchi Alessandra in data 22/12/2010 al nn.
124540/14259;
Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-
Territorio in data 23/12/2010 ai nn. 12170/8218; Per la quota di 1/2 ciascuna,
riguarda l'unità immobiliare in oggetto.

- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** a favore [redacted] contro [redacted]
[redacted] riguarda unità immobiliare in oggetto;
Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara -
Territorio in data 02.12.2016 ai nn.11072/8024.
Pubblico ufficiale Cattaneo Luigi rep. 14278 del 28.12.2006 - Atto per causa di morte.
Sezione D:
Con ala presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità [redacted]
[redacted], nascente da atto di mutuo notar Luigi Cattaneo da
Montignoso in data 28.12.2006, rep. N. 14278, iscritto in data 30.12.2006 ai nn.
16386/3174. Titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in
data 30.12.2006 ai nn. 16386/3174, in cui abbiasi pieno riferimento. L'accettazione
riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità. (omissis)

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ----

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ----



Attestazione Prestazione Energetica: ---
Indice di prestazione energetica: ---
Note Indice di prestazione energetica: ---
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---
Avvertenze ulteriori: Si rimanda agli Atti unilaterali d'obbligo edilizio di cui al p.to 4.2.3

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietario: [redacted] a Massa per la quota di 1/2
In forza di denuncia di successione; registrato a Ufficio del Registro di Massa, in data 13/07/2005, ai nn. 20/432; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 26/09/2005, ai nn. 10379/6454.

Note:

A seguito di Successione legittima di cui sopra, l'eredità, e quindi la quota di 1/2 dell'unità immobiliare censita al fg. [redacted] Quadro "B" - Omissis- "[redacted] coniuge rinunclataria rinuncia di eredità con atto pubblico per notaio L. Cattaneo del 04.03.2005 rp 10144 reg.to A.E. di Massa il 04.03.2005

RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITA' DI MORTE del [redacted] (si veda punto 4.2.3)

Proprietario: [redacted] proprietari ante ventennio.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giobatta Ricci, in data 16/02/1968, ai nn. 10588; trascritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa-Carrara-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 20/02/1968, ai nn. 1711/754.

Note:

Con Atto di Compravendita di cui sopra, [redacted] vendeva il terreno censito alla sez. A fg. 100 mapp.le 2757 di are 11.70, ai signori [redacted] che acquistavano ciascuno per la quota di 1/2.

7. PRATICHE EDILIZIE:

1): Autorizzazione Unica SUAP n. 146/Ed rilasciata dal Comune di Massa il 13.04.2006 e successiva variante.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Domanda di Concessione

Per lavori: Ristrutturazione Ampliamento Sopraelevazione di edificio destinato ad attività ricettiva

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 57379

Rilascio in data 13/04/2006 al n. di prot. 55312

Abitabilità/agibilità: rilasciata il 06.08.2017 prot. n. 36299

2): DIA n. 60616 del 01.08.2008

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Chiusura di gazebo esistente sulla terrazza sommitale

Oggetto: Copertura di terrazza

Presentazione in data 27/05/2009

Abitabilità/agibilità: ---



7.1 Conformità edilizia:

Alberghi e pensioni [D2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sull'immobile è stato eseguito un rilievo di massima, solo alcune camere non sono risultate accessibili così il piano seminterrato, per il quale si è potuto effettuare un'ispezione parziale.

Da un confronto tra il rilievo effettuato e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi (Autorizzazione Unica SUAP n. 146/Ed del 13.04.2006 e succ. Variante; DIA n. 60616/2008) si riscontrano:

- 1) Modeste differenze delle superfici calpestabili interne agli ambienti confinati e diversa posizione delle tramezzature, in particolare nel piano primo e secondo.
- 2) Le misure e la posizione di alcune finestre risultano lievemente modificate rispetto allo stato concessionato; la pompeiana, presente sul lato est, appare nella realtà meno estesa.

Per le difformità di cui al p.to 1, si rimanda alla normativa vigente*, per quanto concerne la dimensione delle camere da letto (Allegato A* Superfici e Rapporti Aeroilluminanti Rilevati; Tabella parametri Aeroilluminanti di cui all'Autorizzazione SUAP n. 146/ED e successiva variante e alla DIA n.60616/2008). Si segnala inoltre che le superfici dei soggiorni delle Suite (n°226 e n°219) risultano essere inferiori a mq 14,00.

*Testo Unico del sistema turistico regionale n° 86/2016 - TITOLO V - Norme transitorie e abrogazioni

Art. 159 Norme transitorie

1. Fino all'entrata in vigore del regolamento resta in vigore il regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 23 aprile 2001, n. 18/R (Regolamento di attuazione del Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo. lr. 23 marzo 2000, n. 42), relativamente alle parti compatibili, ed è fatto salvo quanto previsto dalla deliberazione della Giunta regionale 7 settembre 2009, n. 763 (LR 35/2000 - PRSE 2007-2010 - Progetto Speciale d'Interesse Regionale Toscana Turistica & Competitiva) e da quelle conseguenti.

Regolarizzabili mediante:

Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014 modificato dall'art. 40 della LR 50/2017

Descrizione delle opere da sanare:

Diversa distribuzione degli spazi interni, modifica delle aperture e della dimensione della pompeiana.

Redazione Attestazione di conformità in Sanatoria: € 4.000,00

Sanzione amministrativa: € 1.000,00* (minimo)

Oneri Totali: € 5.000,00

Note:

L'Istanza di Attestazione di Conformità in Sanatoria (art. 209 LR 65/2014 e s.m.i) dovrà essere presentata al SUAP. Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il Comune si pronuncia entro sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento, previo parere dell'ufficio ASL competente. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa di una somma determinata dal Comune stesso, il cui effettivo importo viene determinato in fase di istruttoria, in ragione della natura e consistenza dell'abuso. Importo minimo € 1.000,00, massimo € 5.164,00

Il rilascio del Permesso di Costruire o dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi del suddetto articolo, per opere eseguite su immobili o aree soggetti a tutela paesaggistica ai sensi della parte III del



Codice, è consentito esclusivamente a seguito della irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 167 del Codice medesimo:

(.....) "Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima."

7.2 Conformità urbanistica:

Alberghi e pensioni [D2]

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n. 58 del 24.07.2015
Zona omogenea:	Zona turistico-ricettiva-alberghiera
Norme tecniche di attuazione:	artt. 43, 44, 45 PRG - zona di ristrutturazione alberghiera - TAV E 22
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI: - vincolo paesaggistica; - vincolo idrogeologico; - PIME
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altezza massima ammessa:	13.50
Altro:	I parametri urbanistici relativi all'immobile in oggetto sono specificati in apposita scheda del PRG vigente: "Scheda 22 E Dany" (Allegato A)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.



Trattasi di complesso edilizio ad uso alberghiero a quattro stelle, senza ristorante, con una ricettività di 48 posti letto, denominato "Hotel Dany", ubicato a circa 100 metri dalla spiaggia di Marina di Massa (MS). L'intero fabbricato è stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione edilizia che hanno comportato l'ampliamento del compendio, la messa a norma degli impianti, la dotazione di impianto antincendio ed il rinnovo delle attrezzature.

L'immobile è composto da tre piani fuori terra oltre al piano interrato ed al sottotetto. Risulta suddiviso come di seguito:

- al piano terra sono collocati la hall di ingresso, la reception, il bar, una sala comune, un ufficio, n.3 camere con bagno e i servizi igienici;
- al piano primo si trovano complessivamente n.13 camere con servizio igienico;
- al piano secondo si trovano n. 9 camere con servizio igienico, e n.2 suite composte da soggiorno, bagno e camera.
- Il piano interrato ospita la centrale termica, ubicata al di fuori del perimetro della costruzione principale, il locale motori per l'ascensore, cantine e magazzini;
- il piano mansardato, ospita sei vani destinati attualmente a deposito oltre ad un vano tecnico. Dal piano mansardato, si accede ad un'ampia sala comune, utilizzata per le colazioni, ricavata dalla chiusura dell'originaria terrazza che fronteggia il mare; dalla sala si accede alla scala esterna antincendio, realizzata con elementi metallici, che serve tutti i piani del fabbricato.

Completa la struttura l'area scoperta esterna con parcheggi e verde attrezzato.

Tutte le camere, tranne quelle disposte a piano terra, dispongono di un piccolo balcone attrezzato e ombreggiato da tende retrattili. Tutti i piani sono accessibile tramite scala interna ed ascensore.

Lo stato conservativo dell'immobile è complessivamente buono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **1.807,32**

Superficie equivalente circa mq **1.255,30**

E' posto al piano: S1-T-1-2-3

L'edificio è stato costruito negli anni '70; ristrutturato a seguito di Autorizzazione Unica SUAP rilasciata dal Comune di Massa il 13.04.2006 e successiva variante, che autorizzano la ristrutturazione, l'ampliamento e la sopraelevazione dell'albergo; successivamente, con DIA n. 60616 del 01.08.2008 viene realizzata la chiusura di gazebo esistente sulla terrazza sommitale.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 4 di Via del Falasco; ha un'altezza utile interna di:

P.T circa 2,76 ml; P.I°- P.II° circa ml 2,70, corridoi circa ml 2,40, P. sottotetto h variabili.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile.

Dalla relazione tecnica allegata all'Autorizzazione Unica SUAP rilasciata dal Comune di Massa il 13.04.200, si rileva che l'immobile ha in parte una struttura in elevazione in c.a. (fondazioni, setti murari, pilastri e travi), tramezzature in muratura e solai in laterocemento, e in parte in acciaio (pilastri, travi, scala di sicurezza lato mare), solai in lamiera grecata e soletta in cls e rete elettrosaldata. Il manto di copertura è in laterizio, pluviali in acciaio. I tamponamenti esterni sono in muratura con strato di coibentazione, l'intonaco è al



civile tinteggiato, i parapetti dei balconi in cls. Le pavimentazioni interne sono miste, in gress porcellanato prevalentemente negli ambienti del sottotetto e nelle camere dei piani primo e secondo ad eccezione del corridoio del piano primo dove è presente la moquette. I rivestimenti dei servizi igienici sono in gress e tessere di pasta vitrea in parte. Gli ambienti del piano terra hanno pavimentazioni in materiale lapideo e gress.

Infissi interni prevalentemente in legno; infissi esterni in PVC.

Recinzione esterna in muratura sormontata da rete metallica.

Impianti.

Impianto elettrico: Potenza complessiva installata KW 50, tensione di esercizio 400-230 V Alimentazione: BT

Impianto termico:

Centrale termica esterna comprendente i seguenti generatori di calore alimentati a gas metano di rete:

N° 1 pompa di calore azionata da un motore endotermico a metano potenzialità = 32 kw;

n° 1 caldaia a condensazione: potenzialità = 100 KW.

Potenzialità totale centrale termica = 132 KW

Impianto pubblico fognario esistente.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste Impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006-2007
Impianto a norma	Conforme alla L. 46/1990 e alle normative Cei ed UNI GI in vigore all'epoca della realizzazione.

Riscaldamento:

Esiste Impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di Impianto	Centrale termica esterna comprendente i seguenti generatori di calore alimentati a gas metano di rete: N° 1 pompa di calore azionata da un motore endotermico a metano potenzialità = 32 kw; n° 1 caldaia a condensazione: potenzialità = 100 KW. Potenzialità totale centrale termica = 132 KW
Stato impianto	Buono
Potenza totale centrale termica	132 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006-2007
Impianto a norma	SI secondo quanto previsto dalle normative vigenti all'epoca della realizzazione e secondo quanto presentato presso i VVF.



Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Impianto antincendio:

Esiste Impianto antincendio	SI. L'intero edificio è provvisto di impianto antincendio, completo di rilevazione fumi, come da progetto approvato dal Comando Provinciale dei V.V.F.; ad ogni piano, in corrispondenza del corridoi sono installate porte tagliafuoco REI 60 ed è posta in essere una scala antincendio, cui si accede tramite porte antipanico alla fine di ogni corridoio.
Esiste certificato prevenzione incendi	SI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza viene considerata la superficie lorda commerciale data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali e divisorii interni, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (di ornamento e di servizio).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Interrato (accessori)	superf. esterna lorda	312,72	0,25	78,18
Piano Terra	superf. esterna lorda	312,72	1,00	312,72
Piano Primo	superf. esterna lorda	330,50	1,00	330,50
Piano Secondo	superf. esterna lorda	330,50	1,00	330,50
Piano Terzo (sottotetto)	superf. esterna lorda	231,18	0,25	57,80
Piano Terzo (sala comune)	superf. esterna lorda	97,90	1,00	97,90
Piano Primo (balconi)	superf. esterna lorda	95,40	0,25	23,85
Piano Secondo (balconi)	superf. esterna lorda	95,40	0,25	23,85
		1.807,32		1.255,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale



Sottocategoria: Immobile intero

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: anno 2017- semestre 1

Provincia: Massa Carrara

Comune: Massa

Fascia/zona: Suburbana/Marina di Massa

Codice di zona: E3

Microzona catastale n. : 9

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Stato conservativo. Normale

Valore di mercato (€/mq): min 2.250,00 max 3.100,00

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Accessori

A

1. Accessorio al fabbricato Sviluppa una superficie Catastale di mq 1.161,00
principale (A3) Valore a corpo: € 110.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa.

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 Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Osservatorio del mercato immobiliare" Agenzia del Territorio;

"Il consulente immobiliare" edizioni il Sole 24 ore;

"Osservatorio sul mercato immobiliare" FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari



Professionali.;

8.3 Valutazione corpi:**A. Alberghi e pensioni [D2] con annesso Accessorio al fabbricato principale (A3)**

Nel formulare i valori per la stima con il "metodo di comparazione", sono state valutate le inserzioni pubblicitarie relative alla vendita di unità simili e sentiti gli operatori del luogo. E' opportuno rilevare come il mercato immobiliare abbia subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale ed al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare. Nel merito si può riferire che attualmente, in zona, per immobili aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate le seguenti valutazioni, anche in considerazione del buono stato di conservazione degli immobili oggetto di valutazione e della buona posizione, si ritiene, nel caso specifico, ragionevolmente prudente la seguente valutazione:

"il valore a metro quadro attribuito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per immobili a destinazione terziaria, semestre 1 - anno 2017, risulta da un minimo di € 2.250,00 ad un massimo di € 3.100,00".

Dalla media ponderale ottenuta tra il valore minimo ed il valore massimo espresso dalle suddette tabelle si ottiene: $\text{€/mq} \cdot (2.250,00 + 3.100,00) \times 1/2 = \text{€/mq } 2.675,00$ (valore mediato). In considerazione della recente ristrutturazione eseguita sull'immobile, che ha comportato l'ampliamento del compendio immobiliare, la messa a norma degli impianti, la dotazione di impianto antincendio e il rinnovo delle attrezzature; considerata la sua ubicazione e centralità, le caratteristiche dell'offerta (posti letto, prodotti e servizi accessori offerti, tariffe richieste), considerato che i suddetti valori tabellari si riferiscono a condizioni ordinarie, la scrivente ha ritenuto opportuno incrementare il valore massimo del 30% circa che portano al seguente valore mediato:

$\text{€/mq } (2.250,00 + 4.000,00) \times 1/2 = \text{€/mq } 3.125,00$

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano interrato (accessori)	78,18	€ 3.125,00	€ 244.312,50
Piano Terra	312,72	€ 3.125,00	€ 977.250,00
Piano Primo	330,50	€ 3.125,00	€ 1.032.812,50
Piano Secondo	330,50	€ 3.125,00	€ 1.032.812,50
Piano Terzo (sottotetto)	57,80	€ 3.125,00	€ 180.625,00
Piano Terzo (sala comune)	97,90	€ 3.125,00	€ 305.937,50
Piano Primo (balconi)	23,85	€ 3.125,00	€ 74.531,25
Piano Secondo (balconi)	23,85	€ 3.125,00	€ 74.531,25
Valore corpo			€ 3.922.812,50
Valore Accessori			€ 110.000,00
Valore complessivo intero			€ 4.032.812,50
Valore complessivo diritto e quota (1/2 Daniela Baldoni - 1/2 Pitanti Rosetta)			€ 4.032.812,50



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Alberghi e pensioni [D2] con annesso Accessorio al fabbricato principale (A3)	1.255,30	€ 4.032.812,50	€ 4.032.812,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E

€ 3.831.172,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale

€ 6.000,00

Giudizio di comoda divisibilità:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 3.825.172,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 3.825.172,00

ALLEGATI:

- Allegato A "Superfici e Rapporti Aeroilluminanti Rilevati; Tabella DIA n. 60616/2018; Scheda di PRG "
- Allegato B "Visure Ipcatastali - Planimetrie catastale";
- Allegato C "Autorizzazione Unica SUAP n. 146/Ed e successiva variante; DIA n. 60616/2008";
- Allegato D " Elaborato Fotografico"

Data generazione:
20-01-2018

L'Esperto alla stima
Paola Petretti

