

---

## Tribunale di Massa

Fallimento n. 23/2022

e, per estensione, del socio illimitatamente responsabile

Giudice delegato: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Curatori fallimentari: **Avv. Matteo Nerbi e Dott.ssa Cathy Vigneron**

### REVISIONE 1

(Chiarimenti sui confini catastali, aggiunta descrizione dettagliata degli spazi interni delle singole unità abitative)

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**  
**inerente beni costituenti parte**  
**del Complesso Turistico Ricettivo**  
**denominato RTA Doria, sito in**  
**Viale Lungomare di Levante 103 a**  
**Massa**

**Esperto alla stima:** Ing. Marco Ceccarelli  
Via Taffaria n. 2/a – 54100 Massa (MS)  
**Codice fiscale:** CCCMRC65R30F023D  
**Email:** ing.marcoceccarelli@alice.it  
**Pec:** marco.ceccarelli@ingpec.eu

**Beni in Massa (MS)**  
Via Lungomare di Levante n. 103 Loc. Poveromo

**INDICE**

**Lotto: 001**

**Beni costituenti parte di una Residenza Turistica Alberghiera denominata R.T.A. Doria, sita in  
Viale Lungomare di Levante 103 - 54100 Massa.**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL FALLIMENTO .....</b>	<b>3</b>
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>9</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>9</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>10</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>10</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>12</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>17</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>18</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>30</b>
<b>- VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI FALLIMENTO 23/2022 NELL'IPOTESI DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA ( RTA ) A RESIDENZIALE .....</b>	<b>34</b>
<b>- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO CON IPOTESI DESTINAZIONE RESIDENZIALE .....</b>	<b>36</b>

**Beni in Massa (MS)**  
Via Lungomare di Levante n. 103 Loc. Poveromo

## LOTTO UNICO

**Beni costituenti parte di una Residenza Turistica Alberghiera denominata R.T.A. Doria, sita in Viale Lungomare di Levante 103 - 54100 Massa.**

Oggetto della presente perizia, sono alcuni beni immobili facenti parte di un complesso immobiliare, formato da unità abitative costituenti una residenza turistica alberghiera denominata R.T.A. Doria, definita secondo le disposizioni regionali di settore, come una struttura ricettiva, che pur avendo ambienti destinati ai servizi comuni, può offrire ospitalità in unità abitative, costituiti da uno o più locali dotati di servizio autonomo di cucina e aventi accessi indipendenti in ambiti condominiali (pertanto le unità abitative sono da considerarsi porzioni di RTA).

Più precisamente si riporta di seguito l'elenco dei beni immobili, con quota di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] costituenti parte di una residenza turistica alberghiera, oggetto di valutazione economica da parte del Perito, poiché facenti parte della procedura fallimentare n. 23/2022:

Beni immobili ubicati in Massa (MS) via Lungomare di Levante n.103:

Quota diritto di proprietà	Fg	Mapp	Sub	Categ.	Rendita catast.
1000/1000	161	391	70	D/2	9.960,00 €
201/1000	161	391	88	D/2	840,00 €
201/1000	161	391	89	D/2	1.050,00 €
201/1000	161	391	91	D/2	2.410,00 €
201/1000	161	391	93	D/2	1.750,00 €
201/1000	161	391	94	D/2	4.042,00 €
201/1000	161	391	100	D/2	535,00 €

### La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al fallimento:

Il Perito Estimatore ha eseguito le ricerche necessarie, fino ad arrivare ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla data del 25/11/2022 (data di deposito della sentenza di Fallimento RF 23/22).

Dalle verifiche effettuate, l'Esperto ha constatato la continuità delle trascrizioni dei titoli nel ventennio.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL FALLIMENTO:

#### Identificativo corpo: Porzioni di immobile con categoria D/2

Il Perito evidenzia che la procedura fallimentare n. 23/2022, interessa più subalterni, del mappale 391 di cui al foglio 161 del Comune di Massa, inerenti un complesso immobiliare avente categoria D2.

Il complesso immobiliare (che comprende anche subalterni estranei alla presente procedura fallimentare), catastalmente risulta [D/2] ed è sito in Massa (MS) CAP: 54100 via Lungomare di Levante n. 103

**Identificazione catastale dei beni oggetto della procedura Fallimentare n. 23/22:****Foglio 161, Mappale 391 Subalterno n. 70, del Comune di Massa:**

Intestazione al catasto:

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED]

**Foglio 161, Mappale 391 Subalterni n. 88-89-91-93-94-100, del Comune di Massa:**

Intestazione al catasto:

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

201/1000 di [REDACTED]

**Confini:** Le unità abitative oggetto della presente procedura fallimentare, individuate con i subalterni 70-88-89-91-93-94-100 del mappale 391 del foglio 161 del Comune di Massa, risultano tutte porzioni di un immobile costituito anche da altri subalterni, accatastato come D/2 e nello specifico come Residenza Turistica Alberghiera. I subalterni sopra indicati oggetto della procedura fallimentare, risultano dislocati in più zone dell'intero complesso immobiliare e ognuno dei subalterni sopra detti, confina con più subalterni dello stesso mappale 391. Per l'esatta individuazione all'interno del complesso immobiliare dei subalterni interessati dalla procedura fallimentare, si fa riferimento alla planimetria allegata (vedi Allegato n. 16).

Il subalterno 70 del mapp. 391 di cui al foglio 161, confina al piano interrato con i subalterni 71-88-72-89-66.

Il subalterno 70 del mapp. 391 di cui al foglio 161, confina al piano terra con i subalterni 100-89-86-91-98-93-94 e col mappale 341 di cui al foglio 161.

Il subalterno 70 del mapp. 391 di cui al foglio 161, confina al piano primo con i subalterni 90-71-78-85-92.

Il subalterno 88 del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina al piano interrato con i subalterni 70-66-69-98-68-71-96-89-72-73-97-67 e con il sub. 94 (corte esterna).

Il subalterno 89 del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina al piano interrato con i subalterni 88-70-96

Il subalterno 89 del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina al piano terra con i subalterni 70-100-90-94 (corte esterna).

Il subalterno 89 del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina al piano primo con i subalterni 90-71

Il subalterno 89 del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina al piano secondo con il subalterno 71

Il subalterno 91 del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina al piano terra con i subalterni 70-86-92-93-94 (corte esterna).

Il subalterno 93 del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina al piano terra con i subalterni 70-91-98-87-94 (corte esterna).

Il subalterno 93 del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina al piano primo con i subalterni 67-95-69-80-85.

Il subalterno 93 del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina al piano secondo con i subalterni 68-99-82-96

Il subalterno 93 del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina al piano terzo con i subalterni 84-96

Il subalterno 94 del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina con i subalterni 70-86-88-100-89-90-91-93-87-77-98 e con i mappali 680-341-178-399-622, con via G. Verdi e con via Lungomare di levante

Il subalterno 100 del mapp. 391 di cui al foglio 161 confina al piano terra con i subalterni 70-89-94 (corte esterna).

Si riportano i anche confini catastali dell'intero complesso immobiliare mappale 391 di cui al foglio 161 del Comune di Massa (del quale fanno parte i subalterni oggetto del fallimento): il mappale 391 confina a nord con via G. Verdi, ad est con i mappali 622 e 399, a sud con via Lungomare di levante, ad ovest con il mappale 178 e 341 del foglio 161.

A maggior chiarimento, rispetto a quanto sopra descritto relativamente ai confini catastali, si riporta di seguito un'ulteriore indicazione dei confini, con riferimento alle singole unità abitative, rappresentate nell'allegato 39 (Rilievo del perito), cioè specificandoli per ciascuna unità abitativa

- L'unità abitativa identificata come unità 4 del sub. 70, posta al piano terra, confina a nord con il sub. 86, ad ovest con lo spazio comune sub. 91, a sud con il sub. 98 ed ad est con la corte comune esterna sub. 94.
- L'unità abitativa identificata come unità 6 del sub. 70, posta al piano terra, confina a nord con l'unità abitativa n. 7 del Sub. 70, ad ovest in parte con l'unità abitativa n. 7 del sub. 70 ed in parte con lo spazio comune sub. 91, a sud in parte con lo spazio comune sub. 91 ed in parte con il sub. 86, mentre ad est confina con la corte comune esterna sub. 94.
- L'unità abitativa identificata come unità 7 del sub. 70, posta al piano terra, confina a nord con l'unità abitativa n. 8 del sub. 70, ad ovest in parte con lo spazio comune sub. 89 ed in parte con la corte esterna sub. 94, a sud confina in parte con l'unità 6 del sub. 70 ed in parte con lo spazio comune sub. 91, mentre ad est confina con la corte comune esterna sub. 94.
- L'unità abitativa identificata come unità 8 del sub. 70, posta al piano terra, confina a nord ed a est con la corte comune esterna sub. 94, ad ovest con il subalterno 100, mentre a sud in parte con lo spazio comune sub. 89 ed in parte con l'unità abitativa n. 7 del sub. 70.
- L'unità abitativa identificata al sub. 100 (ex alloggio custode), posta al piano terra, confina a nord e ad ovest con la corte comune esterna sub. 94, a sud confina con lo spazio comune sub. 89, mentre ad est confina con l'unità abitativa n. 8 del sub. 70.
- L'unità abitativa identificata come unità 34 del sub. 70, posta al piano terra del corpo distaccato, confina ad est e sud con la corte esterna comune sub. 94, a nord con l'unità n. 35 del sub. 70, mentre a ovest confina con l'adiacente mappale 341.
- L'unità abitativa identificata come unità 35 del sub. 70, posta al piano terra del corpo distaccato, confina ad est con la corte esterna comune sub. 94, a nord ed ovest con l'adiacente mappale 341, mentre a sud confina con l'unità abitativa n. 34 del subalterno 70.
- L'unità abitativa identificata come unità 9 del sub. 70, posta al piano primo, risulta libera nei lati est, nord ed ovest, mentre nel lato sud confina in parte con l'unità abitativa n. 10 del Sub. 70 ed in parte con lo spazio comune Sub. 90.
- L'unità abitativa identificata come unità 10 del sub. 70, posta al piano primo, risulta libera nel lato est, nel lato nord confina con l'unità abitativa n. 9 del Sub. 70, nel lato ovest confina in parte con l'unità abitativa n. 9 del Sub. 70, in parte con lo spazio comune Sub.

- 90 ed in parte con l'unità abitativa n. 11 del Sub. 70, mentre nel lato sud confina con l'unità abitativa n. 11 del Sub. 70.
- L'unità abitativa identificata come unità 11 del sub. 70, posta al piano primo, risulta libera nel lato est ed ovest, nel lato nord confina in parte con l'unità abitativa n. 10 del Sub. 70 ed in parte con lo spazio comune Sub. 90 e Sub. 71, mentre nel lato sud confina con il Sub. 78.
  - L'unità abitativa identificata come unità 14 del sub. 70, posta al piano primo, risulta libera nel lato ovest, nel lato nord confina con il Sub. 78, nel lato est confina in parte con il Sub. 78 ed in parte con lo spazio comune Sub. 92, mentre a sud confina in parte con lo spazio comune Sub. 92 ed in parte con il Sub. 85.
  - Il Box identificato come Box "A" al piano interrato, confina a nord ed ovest con la via di corsa Sub. 88, ad est con lo scannafosso posto contro terra, mentre nel lato sud con il Box di cui al Sub. 66.
  - Il Box identificato come Box "B" al piano interrato confina a nord con il Box di cui al Sub. 66, ad est con lo scannafosso posto contro terra, ad ovest con la via di corsa Sub. 88, mentre nel lato sud con il Box di cui al Sub. 69.
  - Il Box identificato come Box "C" al piano interrato confina a nord con il Box di cui al Sub. 71, ad est con lo scannafosso posto contro terra, a sud risulta direttamente contro terra, mentre ad ovest confina con la via di corsa Sub. 88.
  - Il Box identificato come Box "D" al piano interrato confina a nord con il Box di cui al Sub. 72, ad est con la via di corsa Sub. 88, ad ovest con lo scannafosso posto contro terra, mentre nel lato sud con il Box "E" del Sub. 70.
  - Il Box identificato come Box "E" al piano interrato confina a nord con il Box "D" del Sub. 70, ad est con la via di corsa Sub. 88, ad ovest con lo scannafosso posto contro terra, mentre nel lato sud con il Box "F" del Sub. 70.
  - Il Box identificato come Box "F" al piano interrato confina a nord con il Box "E" del Sub. 70, ad est con la via di corsa Sub. 88 ed in parte con lo spazio comune sub. 89, ad ovest con lo scannafosso ed in parte direttamente contro terra, mentre nel lato sud con lo spazio comune Sub. 89.

**Eventuali comproprietari:**

Riguardo il subalterno n. 70 del mappale 391 foglio 161, non sono presenti altri comproprietari, in quanto risulta intestato totalmente (100/100) a [REDACTED]

Riguardo invece i subalterni n. 88-89-91-93-94-100, questi risultano di proprietà di [REDACTED] per la sola quota di 201/1000 e risultano in comproprietà con altri soggetti, come di seguito riportato:

- [REDACTED]  
Proprieta' 38/1000

- [REDACTED]  
Proprieta' 72/1000

- [REDACTED]  
Proprieta' 29/1000

- [REDACTED]  
Proprieta' 19/1000

Proprieta' 9/1000

Proprieta' 31/1000

Proprieta' 6/1000

Proprieta' 31/1000

Proprieta' 52/1000

Proprieta' 39/1000

Proprieta' 29/1000

Nuda proprieta' 16/1000

Usufrutto 16/1000

Proprieta' 11/1000

Proprieta' 6/1000

Proprieta' 6/1000

Proprieta' 6/1000

Proprieta' 6/1000

Proprieta' 20/1000

Proprieta' 10/1000

Proprieta' 6/1000

Proprieta' 30/1000

Proprieta' 24/1000

Proprieta' 24/1000

Proprieta' 20/1000

Proprieta' 24/1000

Proprieta' 12/1000

Proprieta' 201/1000

Proprieta' 15/1000

Proprieta' 35/3000

Proprieta' 35/3000

Proprieta' 35/3000

Nuda proprieta' 20/1000

Proprieta' 94/1000

Usufrutto 51/1000

Nuda proprieta' 31/1000

#### **Conformità catastale:**

Confrontando lo stato rilevato dal perito (vedi Allegato 39 rilievo del perito) con quanto rappresentato nelle ultime planimetrie catastali presenti presso il Catasto fabbricati di Massa Carrara, non si riscontrano rilevanti difformità. Le uniche differenze emerse sono le seguenti:

- In corrispondenza della porzione di unità al piano terra, identificata con il sub. 100 (alloggio del Custode), è stata riscontrata in loco la presenza di una tramezzatura che delimita una camera, rispetto alla zona soggiorno pranzo. Tramezzatura non riportata nelle planimetrie catastali.
- In corrispondenza della zona reception al piano terra, identificata con il subalterno 91, è presente in loco una porzione di tramezzatura in vetro-mattone, non riportata nelle planimetrie catastali. Sempre in tale zona, il vano adibito a locale tecnico pompe ascensori, adiacente alla reception, ma accessibile esclusivamente dall'esterno, risulta tramezzato nell'ultima parte, ricavandone un piccolo vano indipendente, non più accessibile dal vano tecnico, ma accessibile invece direttamente dalla zona reception. Anche tale modifica non risulta riportata nella planimetria catastale
- In corrispondenza del corpo distaccato, posto nel lato monti del lotto, che comprende al suo interno due unità, una delle porte di accesso all'unità interna posta a nord (unità identificata come "sub. 70 unità 35" nel rilievo del perito) e più precisamente la porta di accesso posta nella loggia centrale, dove risulta presente anche il muretto di divisione esterno delle due unità, risulta in loco, "finta", cioè è presente il solo infisso della persiana, ma l'apertura risulta tamponata, mentre nella planimetria catastale viene rappresentata come una regolare apertura.
- In corrispondenza della corte esterna (Sub. 94), nel lato monti dello stesso, in prossimità dell'unità 35, è presente un piccolo manufatto in muratura, adibito a locale tecnico, non riportato nelle planimetrie catastali.
- In corrispondenza dei box garage al piano interrato si riscontra allo stato attuale la presenza di alcuni pilastri, non riportati nella planimetria catastale, si riscontra inoltre la presenza di una risega nelle pareti laterali dello scivolo (sub. 88) e nella parete lato mare del vano tecnico (subb.89), non presenti nella planimetria catastale.



**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale

**Descrizione delle opere da sanare:** Vedi sopra conformità catastale

**Presentazione di nuovo DOCFA: € 10.500,00**

**Oneri Totali: € 10.500,00**

### 1.1 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

Si segnala che dei beni oggetto del presente procedimento fallimentare (Sub. 70; Sub. 88; Sub. 89; Sub. 91; Sub. 93; Sub. 94; Sub. 100 di cui al mappale 391 del Foglio 161 del Comune di Massa, escludendo il subalterno n. 70 che risulta di proprietà di [REDAZIONE] tutti gli altri 6 subalterni (cioè il Sub. 88; Sub. 89; Sub. 91; Sub. 93; Sub. 94 e Sub. 100) risultano in comproprietà con soggetti terzi estranei alla procedura fallimentare. Tali subalterni riguardano zone che risultano adibite a spazi comuni (come zona ingresso e reception, zona servizi disabili e lavanderia, corridoi, scale, ascensori, ex alloggio del custode, via di corsa e scivolo per i garage, corte esterna e parcheggi scoperti).

### 1.2 POSSIBILITA' FORMAZIONE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI DEI BENI OGGETTO DEL FALLIMENTO

Allo stato attuale le unità abitative oggetto di fallimento, risultano tutte identificate dal sub. 70, che è costituito da 8 unità abitative, oltre una unità adibita ad uso uffici, una unità adibita ad uso depositi e oltre n. 6 box auto al piano interrato. Il perito dopo aver consultato i tecnici dell'Agenzia del Territorio di Massa Carrara, segnala che esiste l'eventuale possibilità di poter frazionare il subalterno n. 70, in porzioni di U.I.U. .

Per realizzare tale frazionamento del sub. 70 oggetto di fallimento, necessita però presentare all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara, anche le planimetrie catastali di tutti gli altri subalterni costituenti l'intero complesso immobiliare (D2), formanti la Residenza Turistica Alberghiera denominata R.T.A. Doria. I tecnici dell'Agenzia del Territorio hanno evidenziato al sottoscritto, che per la redazione della pratica di cui sopra, necessita anche la firma dei proprietari di tutti i subalterni costituenti la Residenza Turistica Alberghiera denominata R.T.A. Doria non interessata dal fallimento, altrimenti in via eccezionale può bastare la firma del Perito, previa istanza autorizzativa del Giudice.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile risulta situato in via Lungomare di Levante n. 103 nel Comune di Massa e complessivamente è costituito da un edificio multipiano, con un ulteriore corpo di fabbrica distaccato e corte esterna. Allo stato attuale risulta accatastato come D2 (frazionato in più subalterni, tra cui quelli interessati dal presente procedimento fallimentare). Le porzioni d'immobile oggetto dalla procedura fallimentare riguardano alcune unità interne poste al piano terra ed al piano primo del corpo di fabbrica principale, le due unità costituenti il manufatto distaccato posto più a monte, alcuni box posti al piano interrato dell'edificio principale, oltre a zone destinate a spazi comuni (per la relativa quota di competenza). L'edificio principale si sviluppa in n. 5 piani fuori terra più il piano interrato, mentre il corpo di fabbrica distaccato, posto più a monte, è costituito da un unico piano fuori terra. L'intera unità immobiliare dispone di accessi sia dal lungomare (via Lungomare di Levante) che dalla strada parallela posta a monte del lotto, via G. Verdi. L'area esterna risulta totalmente recintata ed al suo interno sono presenti ampi spazi comuni e parcheggi scoperti, mentre muretti e recinzioni metalliche, delimitano aree di corte, che risultano ad uso esclusivo delle relative sub/unità poste al piano terra. La zona dove risulta ubicato l'immobile oggetto di procedura, è una zona a carattere prevalentemente residenziale e ricade nella località del Comune di Massa denominata Poveromo. L'immobile risulta antistante il litorale (tra l'immobile ed il litorale è presente esclusivamente il lungomare). La zona di ubicazione dell'immobile risulta interessata fortemente dal turismo estivo, vista

la zona prettamente balneare e risulta vicina alla Versilia e Marina di Massa.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** 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:** Ospedale (Buono), Scuole (Buono), Negozi (Buono), Farmacie (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/turistiche

**Importanti centri limitrofi:** Massa, Carrara, Versilia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Marina di Massa, Fascia costiera della Versilia, Alpi Apuane, Cave di Marmo di Carrara, Colline del Candia.

**Attrazioni storiche:** Castello Malaspina, Centro storico di Massa, Centro storico di Carrara.

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Libero:

Allo stato attuale l'immobile in generale e comunque nello specifico le porzioni d'immobile oggetto della presente procedura di fallimento, risulta in stato di completo abbandono. Durante i numerosi sopralluoghi eseguiti dal perito, non è mai stata riscontrata la presenza di nessuno all'interno dell'immobile, in molte unità però sono stati riscontrati palesemente segni di occupazione abusiva dei locali. Le porzioni d'immobile oggetto della presente procedura fallimentare, risultano attualmente intestate alla ditta [REDACTED] come sopra riportato più dettagliatamente.

Note: Si segnala che sia in corrispondenza dei locali oggetto di procedura, sia in corrispondenza degli altri locali ed anche in corrispondenza degli spazi comuni interni ed esterni, sono presenti beni mobili di vario genere come arredi, elettrodomestici, accessori ecc. danneggiati e che necessitano di essere rimossi. In corrispondenza dell'area esterna ad uso comune (Sub. 94) sono presenti cumoli di arredi ed elettrodomestici danneggiati, ed in corrispondenza della zona esterna adibita a parcheggi scoperti, è stata rilevata la presenza di un automobile, anch'essa in evidente stato di abbandono.

### 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:

*Iscrizioni:*

##### - Ipoteca volontaria

Stato: attiva

A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Importo Capitale: € 765.000,00

Importo Ipoteca: € 1.530.000,00

A rogito di: Notaio [REDACTED] in data 30/07/2003 Rep. 57858

Iscritta a Massa-Carrara in data 01/08/2003 ai nn. RP 1430 RG 7887

Note:

Per l'Ipoteca di cui sopra risultano successivi documenti correlati, sotto elencati:

Annotazione n. 235 del 14/02/2004 (erogazione a saldo)

Annotazione n. 1885 del 08/11/2004 (frazionamento in quota)

Annotazione n. 1487 del 28/11/2011 (proroga durata)

Iscrizione n. 600 del 21/06/2023

##### - Ipoteca volontaria

Stato: attiva

A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]  
Derivante da: Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Importo Capitale: € 850.000,00  
Importo Ipoteca: € 1.700.000,00  
A rogito di: Notaio [REDACTED] in data 04/06/2007 Rep. 67374/22322  
Iscritta a Massa-Carrara in data 12/06/2007 ai nn. RP 1644 RG 7025  
Note:  
Per l'ipoteca di cui sopra risultano successivi documenti correlati, sotto elencati:  
Annotazione n. 1488 del 28/11/2011 (proroga durata)

**- Ipoteca volontaria**

Stato: attiva  
A Favor [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]  
Derivante da: Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Importo Capitale: € 4.500.000,00  
Importo Ipoteca: € 9.000.000,00  
A rogito di: Notaio [REDACTED] in data 27/05/2008 Rep. 121742/26194  
Iscritta a Massa-Carrara in data 30/05/2008 ai nn. RP 1128 RG 5816

**- Ipoteca Giudiziale**

A Favor [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo - Tribunale di Massa Rep. 746 del 24/11/2020  
Importo Capitale: € 37.500,00  
Importo Spese: € 5.000,00  
Importo Totale: € 42.500,00  
Iscritto a Massa-Carrara in data 18/02/2021 ai nn. RP 147 RG 1380

*Pignoramenti:*

**- Pignoramento**

A Favor [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]  
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili – Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa Rep. 2733/2016 del 16/09/2016  
Trascritto a Massa-Carrara in data 29/09/2016 ai nn. RP 6202 RG 8612

**- Pignoramento**

A Favor [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]  
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili – Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa Rep. 970/2017 del 23/03/2017  
Trascritto a Massa-Carrara in data 30/03/2017 ai nn. RP 1902 RG 2782

**- Pignoramento**

A Favor [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]  
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili – Pubblico Ufficiale UNEP Rep. 57/2022 del 22/01/2022  
Trascritto a Massa-Carrara in data 31/01/2022 ai nn. RP 644 RG 799

Altre Trascrizioni:

**- Fallimento**

A Favor

Contro:

Sentenza dichiarativa di Fallimento – Pubblico Ufficiale Tribunale di Massa Rep. 27/2022 del 11/11/2022

Trascritto a Massa-Carrara in data 12/12/2022 ai nn. RP 9857 RG 12694

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

- Atto Unilaterale d'obbligo Rep. 47520 del 02/02/1998 tra la trascritto il 24/02/1998 al Reg. Part. 1243 Reg. Gen. 1623 (vedi Allegato 19)
- Accordo sottoscritto con il Comune di Massa in data 13/11/2018, con il quale i proprietari dell'immobile si impegnano al ripristino della legittima destinazione d'uso della struttura Turistico-Ricettiva (vedi Allegato 33)

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non risulta condominio, ma una R.T.A. Residenza Turistica Alberghiera

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Millesimi di proprietà:** Non risulta condominio, ma una R.T.A. Residenza Turistica Alberghiera con Tabelle Millesimali redatte dall'Ing. (vedi Allegato 38)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non si evidenziano particolari problematiche per l'accesso all'immobile da parte di disabili, se vengono realizzate piccole modifiche di adeguamento, naturalmente i servizi igienici dovranno essere adeguatamente adattati.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non noto se presente

**Indice di prestazione energetica:** Non noto se presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presenti

**Avvertenze ulteriori:** Le unità abitative oggetto di fallimento ed anche le altre unità abitative costituenti il complesso turistico ricettivo, risultano in pessimo stato di conservazione (Allegato 41 Documentazione fotografica Allegato 40)

**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

Allo stato attuale l'immobile è destinato a struttura turistica alberghiera (RTA)

**RICOSTRUZIONE VICENDE EDILIZIE / AMMINISTRATIVE DEL COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO DENOMINATO RTA DORIA**

Il Perito riporta qui di seguito una sintetica cronostoria degli atti e dei provvedimenti amministrativi, succedutisi nel tempo in merito al complesso turistico ricettivo denominato RTA Doria. Secondo il P.R.G.C. approvato con deliberazione G.R.T. n. 10603 del 20/10/1980, l'area sulla quale ricadeva l'immobile del quale fanno parte i beni oggetto del Fallimento, all'epoca destinato a casa

per ferie, di proprietà di [redacted] era totalmente destinata a "Rispetto stradale", - con deliberazione n. 650 del 21/03/1990, il Consiglio Comunale ha adottato una parziale variante al vigente P.R.G., finalizzata al recupero delle strutture ricettive, approvata con stralci e prescrizioni con deliberazione G.R.T. n. 9510 del 18/10/1993.

Conseguentemente detto immobile, è stato inserito nell'allegato 1B della citata deliberazione tra le "strutture vincolate", per le quali veniva accordata la possibilità di un aumento della volumetria esistente sino al 30%.

Nell'anno 1994 [redacted] proprietario di una Casa per Vacanze sita in Massa in Viale Lungomare di Levante 103, richiese ed ottenne dal Comune di Massa una Concessione Edilizia la n. 9310110 del 16/07/1994 per la ristrutturazione dell'edificio (vedi Allegato 17), allora adibito a Casa Vacanze per suore. Detto edificio venne poi acquistato [redacted] facente capo al signor [redacted] la quale ottenuta la voltura della concessione, diede corso ai lavori di ristrutturazione, ottenendo poi una nuova Concessione edilizia in Variante n. 9806071 del 13/11/1998 (vedi Allegato 18), anche mediante ampliamento di volume del fabbricato nella misura del 20%, sempre volta alla ristrutturazione di una struttura alberghiera, nella quale si fa esplicito riferimento, all'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto da [redacted] el 02/02/1998 (vedi Allegato 19), in cui veniva espressamente riconosciuta e ribadita la destinazione alberghiera, con l'impegno ad esercitare una gestione unitaria dell'immobile, secondo quella che era la destinazione prevista. In data 4 aprile 1998 veniva costituita la Società [redacted], avente la formale finalità di "gestire alberghi, immobili ad uso residenziale e turistico, strutture ricettive per il turismo, pizzerie, bar, pubblici esercizi in genere", le cui quote dovevano essere trasferite agli acquirenti delle varie unità abitative, contestualmente al trasferimento della proprietà immobiliare.

In data 23/01/2001 è stata rilasciata, al complesso nel suo insieme, come unitariamente destinato ad un'attività ricettiva, l'autorizzazione n. 9 ad abitare il "fabbricato destinato a residenza turistico alberghiera - residence", contenente l'elencazione delle unità abitative con finalità meramente descrittive della composizione del complesso, piano per piano (vedi ultima pagina dell'Allegato n. 18.). Nel corso del 2006 iniziarono accertamenti da parte del Comune di Massa (controllo attività edilizia della Polizia Municipale) e della GDF sul modo in cui erano gestite le varie RTA nella zona di Massa, tra cui il residence Doria e venne rilevato che l'attività della società indicata come il gestore del complesso RTA Doria, risultava occuparsi sostanzialmente dell'immobile, come se fosse un complesso condominiale. Veniva accertato l'abusivo cambio di destinazione da turistico-ricettivo a residenziale ed il frazionamento senza titolo delle unità abitative facenti parte della RTA, con accampionamento delle singole unità immobiliari in categoria A2, oltre alla realizzazione di numerosi abusi edilizi, quali l'avvenuta realizzazione di modifiche planivolumetriche, prospettiche e delle altezze interpiano del fabbricato, una diversa distribuzione interna e esterna, il frazionamento di un resede con attribuzione esclusiva di porzioni a singole unità immobiliari. Nel corso degli anni le singole unità immobiliari sono state trasferite a diversi proprietari con vari contratti, nei quali è previsto che il trasferimento, abbia ad oggetto la piena proprietà di una "porzione immobiliare facente parte della RTA".

Conseguentemente venivano emesse molteplici determinazioni dirigenziali nei confronti dei singoli proprietari delle varie unità immobiliari, dei legali rappresentanti della società [redacted] e della [redacted] con cui veniva ordinata la demolizione delle opere abusive, la cessazione dell'utilizzazione residenziale abusiva ed il ripristino della destinazione turistico-ricettiva, compreso l'accampionamento della struttura in categoria catastale D2.

Successivamente veniva presentata al SUAP dalla [redacted] (società di gestione della RTA) e da alcuni comproprietari di singole unità abitative, la pratica n° 58588/07 finalizzata a sanare esclusivamente le modeste difformità edilizie, senza entrare in merito all'abusivo frazionamento e al cambio di destinazione d'uso dell'immobile, pratica che veniva però rigettata il 11/07/2007.

Seguirono alcune istanze del 12/02/2008, con le quali alcuni dei proprietari presentarono singole richieste di cambio di destinazione d'uso e di parziale sanatoria, tutte rigettate per varie motivazioni (per uso difforme da quello originariamente concesso, per mancanza di autorizzazione provvisoria all'esercizio dell'attività, decaduta in data 06.09.2007 con nota n°9287, per violazioni igienico

sanitarie rilevate dall'AUSL, per mancanza di Certificato Prevenzione Incendi).

In data 16.05.2008 veniva emessa la determinazione dirigenziale n. 2070 di revoca dell'autorizzazione ad abitare n. 9 del 23.01.2001 (vedi Allegato 20) in quanto:

- era stato inequivocabilmente accertato, che l'immobile in relazione al quale era stata rilasciata l'autorizzazione ad abitare quale RTA, originariamente concesso come attività turistico – alberghiera, non era mai stato invero utilizzato conformemente al progetto contenuto nel titolo abilitativo;
- era stata dichiarata decaduta con nota prot. 9287 del 06.09.2007 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Massa Carrara, l'autorizzazione provvisoria all'esercizio dell'attività, atto presupposto all'autorizzazione ad abitare rilasciata dal Comune;
- erano state accertate dalla USL numerose violazioni alla normativa igienico sanitaria;
- non era stato rilasciato Certificato di Prevenzione Incendi;

Il 12/08/2008, con determinazione dirigenziale n°3436 (vedi Allegato 21), preso atto che la struttura nonostante la citata revoca dell'autorizzazione ad abitare, continuava ad essere utilizzata, come accertato in differenti date, sia dalla Polizia Municipale, sia dal Nucleo Vigilanza Edilizia, il Comune di Massa ordinò lo sgombero dei locali della RTA DORIA e conseguentemente venivano promossi da vari destinatari, molteplici ricorsi avanti il TAR della Toscana ad oggi definiti.

In data 21 agosto 2009, con prot. n. 46252, preso atto del persistere della situazione abusiva rilevata e sanzionata, nonché dell'evoluzione giurisprudenziale in materia di lottizzazione abusiva, in caso di contestazione dell'intervenuto frazionamento e della modifica della destinazione d'uso a civile abitazione, di strutture licenziate con destinazione turistico-ricettiva, veniva inviata a tutti i soggetti interessati "Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli art. 7 e seguenti della L. 241/90, finalizzato all'eventuale applicazione delle sanzioni previste dall'art. 30 del DPR 380/01" ed il 28/02/2011 veniva emessa determina n° 860 a conclusione del procedimento (vedi Allegato 22), e seguenti due determinazioni (n° 2243 del 08/06/2011 e n° 2265 del 09/06/2011), con cui il Comune di Massa dava atto della decorrenza dei 90 giorni, per l'avvenuta acquisizione dei beni di alcuni degli intimati al patrimonio disponibile del Comune (le proprietà degli intimati sarebbero state acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune).

L'iter amministrativo si concluderà poi il 17/05/2016 con la trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate a favore del dell'Ente (con RG 4278 e RP 3150) dell'acquisizione delle suite, che veniva impugnata davanti al TAR con successo per i ricorrenti.

Esauriti i giudizi dinanzi al TAR e pendente impugnazione innanzi al Consiglio di Stato, giunti ormai alla fine del 2018, si arriva ad una definizione conciliativa del contenzioso tra comproprietari e Comune.

L'accordo del 13/11/2018 (vedi Allegato 33), stipulato tra il Comune di Massa ed i vari comproprietari Della RTA Doria, compresi [redacted] viene di seguito così riassunto:

- Il Comune di Massa si impegnava "ad emanare in via di autotutela entro giorni 30 dalla sottoscrizione del presente accordo, l'annullamento d'ufficio dei provvedimenti di confisca ... al fine di consentire la definizione dei procedimenti amministrativi, di ripristino della legittima destinazione d'uso della struttura turistico-ricettiva denominata RTA Doria ... e tutti i proprietari rinunciano ad ogni pretesa risarcitoria nei confronti del Comune, per gli eventuali effetti lesivi derivanti dai provvedimenti impugnati nei giudizi avanti il Giudice Amministrativo";

- Mentre i comproprietari si impegnavano a sanare gli abusi edilizi e soprattutto a dare attivazione alla RTA, con ciò richiamando l'atto unilaterale di impegno risalente al 2008, sottoscritto dal loro dante causa verso il Comune;

Dopo l'accordo del 2018 tramite l'Ing. [redacted], tutti i comproprietari si "sono riattivati" per "regolarizzare" la situazione dell'immobile.

Il primo atto promosso è la sanatoria edilizia e correlata paesaggistica.

Viene effettuato il deposito dell'istanza di sanatoria al protocollo n° 39864 del 07/07/2020, a cui seguirà il Provvedimento del dirigente n. 376 del 05/05/2021 di rilascio autorizzazione UNICA SUAP e di attestazione di conformità in sanatoria (Vedi Allegato 37).

È importante sottolineare che la sanatoria che ha avuto esito positivo, è ancora un atto "coerente"

con la destinazione di uso come RTA.

E' soltanto nel 2021 che i comproprietari riuniti "cambiano le intenzioni" e quindi si attivano con la proposizione della Istanza di cambio di destinazione d'uso da RTA a residenziale prot. 63762 del 20/09/2021, sempre con l'ausilio dell'Ing. [REDACTED] (vedi Allegato 35)

Il cambio di destinazione d'uso è richiesto funzionalmente al rilascio di permesso a costruire in deroga agli strumenti urbanistici.

Il riferimento è il DPR 380/2011, che regola l'attività edilizia all'art.14 (L), Permesso a costruire in deroga agli strumenti urbanistici ed in sintesi viene chiesto al Comune di autorizzare l'attività di ripristino e modifica dell'immobile, funzionalmente ad una destinazione d'uso cambiata da RTA a residenziale, "posto che l'RTA non è mai è stata attivata ed oggi sarebbe stato troppo oneroso farlo, poiché durante le vicende sopra descritte, l'immobile si era completamente deteriorato. Nella relazione tecnica a corredo del Permesso a costruire in deroga, viene evidenziato che per la proprietà appare economicamente svantaggioso intraprendere l'attività turistico ricettiva e sostenere le spese preordinate alla sua attivazione. L'atto con cui il Comune potrebbe accogliere l'istanza di cambio di destinazione d'uso da RTA a residenziale, rientra ovviamente nei poteri discrezionali del Comune, con coinvolgimento anche la parte politica (il Consiglio Comunale).

All'istanza di cambio di destinazione d'uso da RTA a residenziale del 14/09/2021, risultano allegati le tavole architettoniche relative allo stato legittimo (Tavole 1-2-3), allo stato progettuale (Tavole 4-5-6) ed allo stato sovrapposto (Tavole 7-8-9) a firma dell'Ing. [REDACTED] (vedi Allegato 35). Si segnala che nello stato progettuale Tavola 4, si riscontrano delle modifiche architettoniche e impiantistiche anche per le unità abitative facenti parte attualmente del Fallimento n. 23/2022 (alcune unità immobiliari risultano ampliate a discapito dell'unità abitativa n. 11 che risulta soppressa), per l'unità 34 risulta cambiata la destinazione da ufficio a civile abitazione, mentre per la 35 da deposito a civile abitazione. Tali modifiche sarebbero state effettuate dall'Ing. [REDACTED] su incarico del signor Covini Fabrizio, secondo quanto riferito dallo stesso Ing. [REDACTED]

*(Art. 14 - (L) Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici - Decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001 - n. 380.*

*1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.*

*1.bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214*

*2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.*

*3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 ).*

Dopo la presentazione dell'Istanza di cambio di destinazione d'uso da RTA a residenziale, i proprietari delle unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale RTA Doria, richiedevano allo studio legale [REDACTED] in parere (vedi Allegato 32), al fine di chiarire se la richiesta di permesso di costruire in deroga (art. 14 DPR 380/01) presentata in data 20/09/21 al Comune di Massa, per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da residenza turistico alberghiera in residenziale, fosse conforme alle prescrizioni vigenti e dunque legittima ed assentibile e se la realizzazione del progetto, contrastava con il contenuto dell'accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge n.241/90 stipulato tra le parti in data 13/11/2018 (vedi Allegato 33).

Alla proposta di permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art. 14, comma 1-bis, d.P.R. n. 380/2001 per il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari da RTA a residenziale,

presentata dai proprietari delle unità immobiliari facenti parte del complesso RTA Doria, il Dirigente del Settore Edilizia Do.t Arch. [REDACTED] del Comune di Massa, con nota prot. n. 6397 del 27.01.2022 (vedi Allegato 34), ha comunicato ai proprietari il diniego al permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del d.P.R. n. 380/2001, in quanto l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso RTA, rientrava "in un accordo convenuto tra le parti in un quadro di accordo transitorio di risoluzione del contenzioso pregresso /.../ ad oggi non onorato".

Nonostante la comunicazione del Comune di Massa di cui sopra, effettuata con nota prot. n. 6397 del 27.01.2022, dagli incontri che nel febbraio 2023 i Curatori fallimentari Avv. Matteo Nerbi e Dott.ssa Cathy Vigneron, hanno avuto presso gli uffici del Comune di Massa, emergeva che l'istanza di cambio di destinazione d'uso da RTA a residenziale, era ancora pendente e che per valutare alcune criticità in punto di diritto, il Comune avrebbe conferito un incarico ad un legale esterno per ricevere un parere pro veritate (Vedi Allegato 36 parere dello studio Legale [REDACTED]). In data 08/08/23 il Comune di Massa con nota di cui al Prot. 63667 del 08/08/23, in riferimento alla Richiesta di Permesso a costruire in deroga agli strumenti urbanistici, con cambio di destinazione d'uso da RTA a residenziale (prot. 63762 del 20/09/2021), dopo aver analizzato il parere "pro veritate" dello studio [REDACTED] dello studi [REDACTED], richiedeva all'RTA Doria al fine di poter procedere all'istruttoria, una integrazione comprovante in maniera oggettiva la non fattibilità economica della RTA "Doria", considerato che nella relazione tecnica allegata alla richiesta di permesso di costruire in deroga, veniva soltanto accennato il non " ritorno economico derivante dall'attivazione dell'attività della RTA" (vedi Allegato 29).

I proprietari della RTA Doria e la Curatela Fallimentare, inviavano distintamente al Comune di Massa l'integrazione richiesta ed il responsabile del Servizio Edilizia dott. Arch. [REDACTED] con documento di cui al prot. 25760 del 27/03/24 (vedi Allegato 30) inviava loro in risposta, una relazione tecnico economica di valutazione RTA Doria per Permesso di costruire in deroga secondo il Comune di Massa.

Più precisamente all'interno di tale documento a pag. 2, il tecnico comunale Arch. Gianfranchi riassume la proposta di valutazione fatta dall'Ing. [REDACTED] per l'RTA Doria (cioè valore a mq dell'attuale destinazione d'uso in RTA pari a 2.000,00 €/mq, valore futuro con destinazione d'uso residenziale pari a 4.000,00 €/mq, da cui l'importo da corrispondere all'Amministrazione Comunale, per la realizzazione di opere pubbliche di riqualificazione, secondo la valutazione effettuata dall'Ing. [REDACTED] risultava pari a € 1.000.436,00 complessivi) e la successiva proposta dell'Amministrazione Comunale a seguito dell'Istruttoria del Servizio Edilizia privata ( e cioè valore a mq dell'attuale destinazione d'uso in RTA posto pari a 2.000,00 €/mq, mentre il valore futuro con destinazione d'uso residenziale stimato pari a 4.100,00 €/mq, da cui l'importo complessivo da corrispondere all'Amministrazione Comunale, per la realizzazione di opere pubbliche di riqualificazione e richiesto dalla stessa Amministrazione Comunale, risultava pari a € 3.066.275,00 dei quali € 2.746.275,00 ai sensi dell'art. 14 del DPR 280/01 ed € 320.000,00 per importo Città Pubblica / Oneri di urbanizzazione di 1° e 2°).

Successivamente con documento di cui al prot. 36009 del 06/05/24 (vedi Allegato 31) il Comune di Massa comunicava alla Curatela Fallimentare, che al protocollo dell'Ente era pervenuta la nota n. 34089 del 26/04/24, con la quale l'Ing. [REDACTED] comunicava che tutti i proprietari del compendio immobiliare denominato RTA Doria, con la sola esclusione della società [REDACTED] accettavano la quantificazione dell'importo da corrispondere all'Ente, resa dal Settore Edilizia Privata e che era necessario quindi acquisire anche l'adesione della Curatela Fallimentare, al fine di avviare l'iter tecnico amministrativo indicato dall'art. 14 del DPR 380/01 e s.m.i., con il conseguente coinvolgimento anche del Consiglio Comunale.

Al punto 2. a pag. 2 dell'Allegato 31 il Servizio Edilizia Privata del Comune di Massa, riporta nel dettaglio la quantificazione dell'importo da corrispondere all'Ente.

Per quanto concerne le ipotesi di pagamento del totale da corrispondere all'Ente per un complessivo di € 3.066.275,00 nel documento (Allegato 31) viene riportato come di seguito specificato

- a. € 2.746.275,00 ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 e s.m.i., pertanto essendo i costi non codificati da norme specifiche possono essere trattati come indicato dal vigente



"Regolamento entrate patrimoniali" approvato con Delibera di CC n.15 del 17/03/2009.  
Sul punto con apposita Convenzione proposta dai richiedenti si potrà formulare le modalità di pagamento e di eventuale rateizzo rappresentando sin da subito, che nel caso di rateizzi al massimo 3 rate annuali le stesse devono avere una adeguata polizza fideiussoria;

- b. € 320'000,00 valore determinato per gli OO.UU., codificati da norme specifiche, nelle quali è previsto un pagamento al massimo di 4 rate semestrali sempre con relativa e adeguata polizza fideiussoria.

Il Servizio Edilizia Privata del Comune di Massa evidenzia inoltre a pag. 2 del documento, che la suddivisione delle quote dei singoli proprietari, non è di competenza dell'Ente e suggerisce di trattare il procedimento tra i singoli privati e la curatela fallimentare.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In riferimento alle porzioni di immobile oggetto della presente procedura esecutiva, i proprietari attuali sono i seguenti:

- Sub. 70: [redacted] (per la quota di 1000/1000)
- Sub. 88: [redacted] (per la quota di 201/1000 + altri, vedi elenco comproprietari al punto 1)
- Sub. 89: [redacted] (per la quota di 201/1000 + altri, vedi elenco comproprietari al punto 1)
- Sub. 91: [redacted] (per la quota di 201/1000 + altri, vedi elenco comproprietari al punto 1)
- Sub. 93: [redacted] (per la quota di 201/1000 + altri, vedi elenco comproprietari al punto 1)
- Sub. 94: [redacted] (per la quota di 201/1000 + altri, vedi elenco comproprietari al punto 1)
- Sub. 100: [redacted] (per la quota di 201/1000 + altri, vedi elenco comproprietari al punto 1)

### Elenco provenienza proprietà:

- L'attuale proprietario risulta [redacted] dalla data del 12/07/2017 ad oggi, in forza di Atto Amministrativo –Retrocessione, trascritta in data 12/07/2017 al Reg. Part. 4406 Reg. Gen. 6182 Pubblico Ufficiale Comune di Massa Rep 116/2017 del 17/01/17. Documenti successivi correlati Trascrizione n. 3285 del 15/05/19 e Trascrizione n. 3893 del 19/05/23
- Dal 17/05/2016 al 12/07/2017 proprietà del COMUNE DI MASSA, in forza di Atto Amministrativo – Provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune, Trascritto in data 17/05/2016 al Reg. Part. 3150 Reg. Gen. 4278.
- Dal 19/04/2010 al 17/05/2016 proprietà [redacted] forza di Atto di Mutamento di Denominazione o ragione Sociale, Notaio [redacted] Rep. 69934/24430 del 26/03/2010, Trascritto in data 19/04/2010 al Reg. Part. 2467 Reg. Gen. 3577.
- Dal 31/12/2002 al 19/04/2010 proprietà [redacted] forza di Atto di Compravendita, Notaio Dalle Luche Dario Rep. 55149/18329 del 21/12/2002, Trascritto in data 31/12/2002 al Reg. Part. 9222 Reg. Gen. 12887. Atto a favore [redacted]
- Dal 12/04/1994 al 31/12/2002 [redacted], in forza di Atto di Compravendita, Notaio [redacted] Rep. 42704 del 06/04/1994, Trascritto in data 12/04/1994 al Reg. Part. 2381 Reg. Gen. 3160. (Atto contro [redacted] della congregazione delle



ad abitare n. 9 del 29/01/2001

**Determina Dirigenziale n. 3436 del 12/08/2008**, con la quale il Comune di Massa ordina lo sgombero dei locali della RTA DORIA

**Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 L. 241/90 Prot. n. 46252 del 21/08/2009**, finalizzato all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 30 del DPR 380/01

**Determina n. 860 del 28/02/2011**, a conclusione del procedimento e seguenti due **determinazioni n. 2243 del 08/06/2011 e n. 2265 del 09/06/2011**, con cui comunicava l'inizio della decorrenza dei 90 gg, trascorsi i quali i beni di alcuni degli intimati, sarebbero stati acquisiti dal Comune.

**Deposito dello stato legittimo (Presenza d'atto) n. 76310 del 05/12/2019**

Intestazione: [REDACTED]

Pratica presentata per Correzione di Errore formale titoli edilizi del complesso Turistico ricettivo denominato RTA Doria

**Parere di Conformità Urbanistica relativo all'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 76301 del 19/04/2021**

Intestazione: [REDACTED]

Inerenti: Modifiche prospettiche, distribuzione e sistemazioni esterne (vedi Allegato 24)

**Richiesta di Permesso di costruire in deroga per cambio di Destinazione d'uso da RTA a Residenziale prot. 63762 del 20/09/21 registrato nel programma dell'edilizia al n. 77240 (vedi Allegato 35) attualmente ancora in corso di valutazione da parte del Settore edilizia Privata del Comune di Massa.**

Intestazione: [REDACTED]

### 7.1 Conformità edilizia:

Per la verifica della regolarità edilizia dei beni immobiliari interessati dalla presente procedura fallimentare, necessita confrontare lo stato rilevato dal Perito (Allegato 39) con la pratica edilizia "**Parere di Conformità Urbanistica relativo all'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 76301 del 19/04/2021**" (Allegato 24)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Confrontando lo stato rilevato dal perito durante i vari sopralluoghi e rilievi eseguiti in loco, con la pratica edilizia sopra indicata (Parere di Conformità Urbanistica relativo all'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 76301 del 19/04/2021), si riscontrano le seguenti irregolarità:

- In corrispondenza dell'unità al piano terra, identificata con il sub. 100 (Alloggio del Custode), è stata riscontrata in loco la presenza di una tramezzatura, che delimita una camera da letto dalla zona soggiorno pranzo, tramezzatura non riportata nei grafici allegati alla pratica edilizia.
- In corrispondenza della zona reception al piano terra, identificata con il subalterno 91, è presente in loco una porzione di tramezzatura in vetro-mattone, non riportata nei grafici allegati alla pratica edilizia. Sempre in tale zona, il vano adibito a locale tecnico pompe ascensori, adiacente alla reception, ma accessibile esclusivamente dall'esterno, risulta tramezzato nell'ultima parte, ricavandone un piccolo vano indipendente, non più accessibile dal vano tecnico, ma accessibile invece direttamente dalla zona reception. Anche tale modifica non risulta riportata nei grafici allegati alla pratica edilizia.
- In corrispondenza del corpo distaccato, posto nel lato monti del lotto, che comprende al suo interno due unità (la n. 34 e la n. 35), una delle porte di accesso all'unità interna posta a nord (unità

identificata come "sub. 70 unità 35" nel rilievo del perito) e più precisamente la porta di accesso posta nella loggia centrale, dove risulta presente anche il muretto di divisione esterno delle corti delle due unità, risulta in loco, "finta", cioè è presente il solo infisso della persiana, ma l'apertura risulta tamponata, mentre nella tavola 4 del progetto architettonico della pratica edilizia, viene rappresentata come una regolare apertura. Dal sopralluogo effettuato in loco dal perito, la destinazione dell'unità 35 sembrerebbe quella di un alloggio abitativo (basandosi sulla presenza degli arredi interni) e non un deposito come riportato nella pratica edilizia. Si riscontrano inoltre nell'unità 35 differenze dimensionali in alcune aperture perimetrali, rispetto a quelle riportate nella pratica edilizia (più precisamente l'altezza delle due porte finestre è 224 cm in loco, mentre nella pratica edilizia è riportato 240 cm)

- Dal sopralluogo effettuato in loco dal perito, la destinazione dell'unità 34 sembrerebbe quella di un alloggio abitativo (basandosi sulla presenza degli arredi interni) e non uffici come riportato nella pratica edilizia. Si riscontrano inoltre piccole differenze dimensionali nelle altezze delle aperture perimetrali, rispetto a quelle riportate nella pratica edilizia.
- In corrispondenza della corte esterna (Sub. 94), nel lato monti dello stesso, in prossimità del corpo di fabbrica a se stante, è presente un piccolo manufatto in muratura, adibito a locale tecnico di dimensione in pianta circa 2.2 x 2.3 metri, non riportato nella pratica edilizia.
- In corrispondenza dei box garage al piano interrato si riscontra per il box indicato con la lettera F nel rilievo del perito, una forma diversa dello stesso, rispetto a quanto presente nella pratica edilizia, con conseguente diversa forma del vano tecnico adiacente.  
Si riscontra inoltre la presenza di una risega nelle pareti laterali dello scivolo (sub. 88) e nella parete lato mare del vano tecnico (sub.89), non presenti nei grafici architettonici
- Si riscontrano in maniera diffusa, in generale piccole differenze dimensionali tra le misure dei vani indicate nei grafici allegati alla pratica edilizia e quelle rilevate in loco dal perito, differenze comunque rientranti nella tolleranza del 2%.  
Nella zona comune e nella reception, identificate con il sub. 91 alcune aperture perimetrali, differiscono dimensionalmente oltre il 2% della tolleranza consentita; le differenze si riscontrano nella larghezza, rispetto a quanto rappresentato nella pratica edilizia.

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di pratica edilizia in sanatoria, presso il settore Urbanistica del Comune di Massa.

Presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria: € 8.500,00 (importo riferito solo alla quota parte di beni oggetto di fallimento). Per la sanatoria dovranno comunque essere presentate le piante di tutti i piani con i relativi prospetti e sezioni a firma di tutti i comproprietari.

Pagamento sanzione pecuniaria: Non è al momento quantificabile la somma necessaria inerente gli oneri di sanatoria (sanzioni e diritti di segreteria da versare al Comune di Massa) in quanto la quantificazione di tale importo, è a carico dell'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Massa)

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Beni facenti parte di un complesso turistico alberghiero (D2)

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	C.C. n. 142 del 30/07/2019
Zona omogenea:	Ambito di Conservazione A.C. 6.01

Norme tecniche di attuazione:	Vedi scheda relativa A.C. 6.01
Immobile soggetto a convenzione:	Non sono presenti convenzioni, ma a seguito del rilascio della C.E. n. 9310110 del 16/07/1994 e successiva voltura della stessa alla soc. FEDO s.r.l. e Variante n. 9806071 del 13/11/98, è stato sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo (vedi Allegato 19)
Obblighi derivanti:	L'atto unilaterale d'obbligo prevedeva che l'immobile venisse utilizzato con destinazione alberghiera (R.T.A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Si E' presente il Vincolo Paesaggistico ed il Vincolo Idrogeologico.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Atto Unilaterale d'obbligo, con cui alla data odierna è consentito il solo utilizzo dell'immobile come R.T.A.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Si, in quanto alla data odierna è consentito il solo utilizzo dell'immobile come R.T.A.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non presente
Rapporto di copertura:	Non presente
Altezza massima ammessa:	vedi NTA
Volume massimo ammesso:	vedi NTA
Altro:	Nel 2021 è stata presentata dai comproprietari della RTA un'istanza per cambio di destinazione d'uso da RTA a residenziale (prot. 63762 del 20/09/2021) che risulta ancora pendente.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedi conformità Edilizia punto 7.1

**Descrizione: Porzione di immobile ad uso RTA**

Le unità abitative oggetto della presente procedura fallimentare, fanno parte di un complesso immobiliare adibito a Residenza Turistica Alberghiera, sito in Località Poveromo a Massa e più precisamente in via Lungomare di levante n. 103, con accesso oltre che dal Viale Lungomare di levante, anche dalla strada parallela posta lato monti denominata Via G. Verdi.

Il fabbricato costituente il complesso immobiliare, secondo quanto riportato nel Parere di conformità urbanistica relativo all'attestazione di conformità in sanatoria n. 76301 del 19/04/2021, rilasciato dal Comune di Massa, è composto da 36 unità e relative pertinenze, di cui 33 sono unità abitative adibite ad uso turistico alberghiero, mentre due unità sono adibite rispettivamente ad uso ufficio ed ad uso magazzino, oltre una unità destinata all'alloggio del custode; il fabbricato è dotato inoltre di 16 box auto al piano interrato e di spazi comuni (reception, sala comune, bagni comuni, percorsi interni ed esterni comuni e parco comune con posti auto scoperti).

L'immobile nel suo complesso è costituito da un grande corpo di fabbrica principale, costituito da n. 4 piani fuori terra + un piano interrato. E' presente un ulteriore corpo di fabbrica distaccato, ad un solo piano fuori terra, posto più a monte rispetto al fabbricato principale. Esternamente sono presenti ampie aree esterne

pianeggianti, adibite a giardino, parcheggi scoperti, zone destinate a locali contatori ecc.

Ad oggi l'immobile versa in uno stato di degrado sia internamente che esternamente, come è possibile vedere dalla documentazione fotografica (vedi Allegato 41).; in particolare le parti comuni e quasi tutte le unità abitative sono state bersaglio di ruberie, intrusioni ed occupazioni abusive avvenute nel tempo, che hanno comportato danni irreparabili agli infissi interni ed esterni, la devastazione dei bagni per saccheggiare le rubinetterie ed i raccordi in metallo, il furto del rame dei canali di gronda e dei discendenti, che ha comportato il deterioramento delle facciate e copiose infiltrazioni nelle terrazze, che costituiscono lastrico solare, provocando distacchi d'intonaco in molte zone. Inoltre lo scempio perpetrato dagli occupanti abusivi e da numerosi atti di vandalismo, ha danneggiato le suppellettili, le pavimentazioni in legno e le superfici murarie. A tali circostanze va aggiunto il degrado dello scantinato adibito a garage, che è rimasto a lungo allagato per il non funzionamento delle pompe anti-allagamento. Allo stato attuale è fortemente danneggiato tutto ciò che risulta visibile, quali intonaci, pavimentazioni, infissi, sanitari, impiantistica in generale e nessuna porzione d'immobile risulta utilizzabile. Rovi ed infestazioni da verde, hanno completamente ricoperto i percorsi esterni pavimentati. Come è facile intuire le criticità e l'avanzato stato di degrado sopra descritto, impone di adottare interventi di manutenzione molto pesanti ed onerosi.

Le porzioni d'immobile oggetto della presente procedura, sono identificate da n. 4 unità abitative al piano terra, con relative corti private recintate, da n. 4 unità abitative al piano primo, accessoriate da balconi/terrazze, da n. 2 unità con le relativi corti private recintate, che costituiscono il corpo di fabbrica distaccato posto nel lato monti, da n. 6 box al piano interrato del corpo di fabbrica principale, oltre alla quota parte indivisa di alcuni spazi comuni del corpo di fabbrica principale e dell'area esterna e da una quota di diritto di proprietà dell'alloggio del custode.

Occorre sottolineare che a causa del danneggiamento delle porzioni di edificio che costituiscono parti comuni, come le facciate, gli ascensori con relativa impiantistica, l'impianto antincendio, le illuminazioni, la copertura ecc., il Perito per procedere ad una corretta individuazione del giusto valore di mercato dei beni oggetto di fallimento, ha dovuto realizzare un computo metrico estimativo preliminare, delle opere necessarie per il ripristino sia delle porzioni di unità immobiliari oggetto del fallimento, sia per il ripristino delle parti comuni quali facciate, via di corsa dei garage, pulizie esterne ecc. (vedi Allegato 40).

Si segnala che per riattivare la RTA, necessiterà comunque un intervento di ristrutturazione congiunto dell'intero complesso immobiliare e cioè che interessi quindi anche le unità abitative non oggetto del fallimento.

Si riporta di seguito la descrizione inerente la composizione interna delle singole unità abitative oggetto del fallimento (l'identificazione delle unità tramite lettere d'alfabeto fa riferimento all'allegato n. 39 Rilievo del Perito).

- L'unità abitativa identificata come Unità 4 del Sub. 70, posta al piano terra del corpo di fabbrica principale, risulta composta da un vano con spazi adibiti ad ingresso, angolo cottura e zona soggiorno pranzo / camera, oltre ad un vano adibito a wc. Esternamente è corredata da una corte esclusiva recintata posta nel lato est, parzialmente pavimentata, con cancellino pedonale verso la corte comune esterna.
- L'unità abitativa identificata come Unità 6 del Sub. 70, posta al piano terra del corpo di fabbrica principale, risulta composta da un vano con spazi adibiti ad ingresso, angolo cottura / zona soggiorno pranzo / camera, oltre ad un vano adibito a wc. Esternamente è corredata da una corte esclusiva recintata posta nel lato est, parzialmente pavimentata, con cancellino pedonale verso la corte comune esterna.
- L'unità abitativa identificata come Unità 7 del Sub. 70, posta al piano terra del corpo di fabbrica principale, risulta composta da un vano adibito a soggiorno pranzo con angolo cottura, da uno spazio adibito a disimpegno, da n. 2 camere da letto e da n. 2 wc. Esternamente è corredata da una corte esclusiva recintata posta nel lato est, parzialmente pavimentata, con cancellino pedonale verso la corte comune esterna.
- L'unità abitativa identificata come Unità 8 del Sub. 70, posta al piano terra del corpo di fabbrica principale, risulta composta da un vano adibito a soggiorno pranzo con angolo cottura, da un piccolo disimpegno, da n. 1 camera da letto e da n. 1 wc. Esternamente è corredata da una corte esclusiva recintata posta nel lato est e nord, parzialmente pavimentata, con cancellino pedonale verso la corte

comune esterna.

- L'unità abitativa identificata come Sub. 100 (Alloggio del Custode), posta al piano terra del corpo di fabbrica principale, risulta composta da un vano adibito a soggiorno pranzo con angolo cottura, da un piccolo disimpegno/antibagno, da n. 1 camera da letto e da n. 1 wc. Come già indicato al punto 7.1 "Conformità Edilizia", l'unità Sub. 100 risulta avere in loco una tramezzatura interna delimitante la camera da letto, non riportata nei grafici allegati all'attestazione di conformità in sanatoria n. 76301 del 19/04/2021
- L'unità abitativa identificata come Unità 9 del Sub. 70, posta al piano primo del corpo di fabbrica principale, risulta composta da un vano adibito a soggiorno pranzo con angolo cottura, da un piccolo disimpegno, da n. 1 camera da letto e da n. 1 wc. Esternamente è corredata da una terrazza esclusiva posta nel lato nord.
- L'unità abitativa identificata come Unità 10 del Sub. 70, posta al piano primo del corpo di fabbrica principale, risulta composta da un vano adibito a soggiorno pranzo con angolo cottura, da un piccolo disimpegno, da n. 1 camera da letto e da n. 1 wc. Esternamente è corredata da una terrazza esclusiva posta nel lato est.
- L'unità abitativa identificata come Unità 11 del Sub. 70, posta al piano primo del corpo di fabbrica principale risulta composta da un vano adibito a soggiorno pranzo con angolo cottura, da un piccolo disimpegno, da n. 1 camera da letto e da n. 1 wc. Esternamente è corredata da una terrazza esclusiva posta nel lato ovest.
- L'unità abitativa identificata come Unità 14 del Sub. 70, posta al piano primo del corpo di fabbrica principale, risulta composta da un vano adibito a soggiorno pranzo con angolo cottura, da n. 1 camera da letto e da n. 1 wc. Esternamente è corredata da una terrazza esclusiva posta nel lato ovest.
- L'unità abitativa identificata come Unità 34 del Sub. 70, posta al piano terra del corpo di fabbrica distaccato, da quanto visionato in loco dal Perito durante i sopralluoghi, è risultata composta da un vano adibito a soggiorno pranzo con angolo cottura, da un disimpegno, da n. 2 camere da letto e da n. 2 wc. Esternamente è corredata da una corte esclusiva recintata posta nel lato est e sud, parzialmente pavimentata, con due cancellini pedonali, di cui uno nel lato est ed uno nel lato sud, entrambi comunicanti con la corte comune esterna. Come già indicato al punto 7.1 "Conformità Edilizia", l'unità 34 risulta urbanisticamente adibita ad uffici con n. 2 bagni.
- L'unità abitativa identificata come Unità 35 del Sub. 70, posta al piano terra del corpo di fabbrica distaccato, da quanto visionato in loco dal Perito durante i sopralluoghi, è risultata composta da un vano adibito a soggiorno pranzo con angolo cottura, da un disimpegno, da n. 2 camere da letto e da n. 2 wc. Esternamente è corredata da una corte esclusiva recintata posta nel lato est, parzialmente pavimentata, con un cancellino pedonale nel lato est, comunicante con la corte comune esterna. Come già indicato al punto 7.1 "Conformità Edilizia", l'unità 35 risulta urbanisticamente adibita a deposito con n. 2 bagni.
- Per quanto riguarda i 6 box (indicati con le lettere A-B-C-D-E-F nel rilievo del Perito Allegato 39), questi risultano tutti costituiti ciascuno da un unico vano, dotato di accesso tramite porta basculante direttamente dalla via di corsa comune Sub. 88, oltre ad essere dotati ciascuno di un'apertura finestrata comunicante con l'adiacente scannafosso.
- Per la descrizione inerente la composizione delle porzioni di immobile oggetto della presente procedura, adibite a spazi comuni, si rimanda a quanto rappresentato nell'Allegato n. 39 Rilievo del Perito.

**N.B.** Il computo metrico estimativo redatto dal Perito (vedi Allegato 40), è da considerarsi un computo puramente preliminare e non definitivo, redatto per indicare l'attuale situazione degli immobili oggetto di fallimento e si riferisce allo stato dei luoghi riscontrato dal perito estimatore, durante i sopralluoghi effettuati nel periodo marzo – luglio 2024.

Per la redazione di un computo metrico definitivo, necessiterebbero accertamenti tecnici, che esulano dal presente incarico.

Le lavorazioni riferite ai subalterni 70-88-89-91-93-94-100 oggetto del Fallimento n. 23/2022 di [REDACTED] sopra elencate, vanno intese da realizzarsi contemporaneamente a tutte le altre lavorazioni necessarie per il restauro complessivo dell'immobile, in quanto gli interventi di ripristino delle altre unità abitative non oggetto di fallimento, sono propedeutici alla ristrutturazione dei subalterni oggetto di fallimento.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Allo stato attuale, le porzioni d'immobile oggetto della presente fallimento risultano intestate come di seguito riportato:

#### Foglio 161, Mappale 391 Subalterno n. 70, del Comune di Massa:

Intestazione al catasto:

#### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED]

#### Foglio 161, Mappale 391 Subalterni n. 88-89-91-93-94-100, del Comune di Massa:

Intestazione al catasto:

#### Quota e tipologia del diritto

201/1000 di [REDACTED]

Superficie complessiva commerciale dei beni oggetto di fallimento mq **641,62**

Le porzioni di fabbricato oggetto di procedura fallimentare sono poste al piano scantinato, terra e primo del corpo principale, oltre al copro di fabbrica distaccato ad un solo piano fuori terra.

L'edificio in origine è stato costruito ante 1967.

L'edificio è stato ristrutturato dal 1994 al 1999

Per le altezze interne si rimanda ai grafici del rilievo del Perito.

**Stato di manutenzione generale:** Come già evidenziato, l'immobile risulta in pessimo stato di conservazione e fortemente danneggiato, a causa della prolungata incuria, unitamente ad attività di saccheggio, furto e vandalismo, oltre ad essere stato occupato abusivamente. L'area esterna che comprende zone adibite a giardini esclusivi e zone di uso comune, risulta completamente infestata dalla vegetazione. Il piano interrato è stato visivamente oggetto di ripetuti allagamenti (un parziale allagamento è stato riscontrato anche dal Perito, negli ultimi sopralluoghi eseguiti a giugno/luglio 2024.)

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **di varie tipologie, in parte in c.a. in parte lignea**

materiale: **C.A. / legno**

condizioni: **in parte ammalorata**

Note: Sono presenti infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dalle coperture in generale, oltre all'aggravamento dovuto all'incuria e ad atti vandalici e di furto (diveolto anche il canale di gronda ed i pluviali). Le strutture in c.a. risultano parzialmente ammalorate a causa dell'esposizione delle armature metalliche a continua umidità. Per la porzione di copertura in legno invece, alcuni travicelli lignei risultano irreparabilmente ammalorati in corrispondenza degli incastri.

Fondazioni

tipologia: **a platea**



materiale: **c.a.**  
condizioni: **non rilevabile**

#### Strutture verticali

materiale: **c.a.**  
condizioni: **sufficienti**  
Le strutture in c.a. verticali, come i pilastri risultano solo parzialmente ammalorate e necessitano di trattamenti localizzati per il ripristino dei copriferri ammalorati con trattamento antiruggine e passivante dei ferri d'armatura in tali zone.  
Al piano interrato sono presenti strutture verticali costituite da pareti in c.a. Anche in questo caso, visti anche i ripetuti allagamenti del piano interrato, necessitano di interventi di ripristini corticali.

#### Travi

materiale: **c.a.**  
condizioni: **sufficienti**  
Le travi in c.a. risultano solo parzialmente ammalorate e necessitano di trattamenti localizzati per il ripristino dei copriferri ammalorati con trattamento antiruggine e passivante dei ferri d'armatura in tali zone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

##### Cancello

tipologia: **anta a battente**  
materiale: **acciaio**  
apertura: **manuale / elettrico**  
condizioni: **da ristrutturare**  
Note: il lotto è dotato di più ingressi. Nel lato mare è presente un cancelletto pedonale ed un cancello carrabile, mentre nel lato monti è presente un ulteriore cancello carrabile. Il cancello carrabile lato mare originariamente era dotato di automazione, ma allo stato attuale risulta danneggiata e non più funzionante. Ugualmente per l'elettroserratura del cancelletto pedonale. Internamente al lotto, le unità poste al piano terra, sono dotate di corti esclusive, ciascuna perimetrata da recinzione costituita da muretti e soprastante ringhiera. Ogni corte privata è dotata di almeno un cancelletto pedonale di accesso. Tutti i cancelli e ringhiere risultano in ferro zincato a caldo. Alcuni cancelletti risultano parzialmente danneggiati o semibloccati, mentre altri sono addirittura stati rimossi.

##### Infissi esterni

tipologia: **ante a battente / fissi**  
materiale: **legno**  
protezione: **persiane**  
condizioni: **da sostituire**  
Note: Gli infissi in generale (finestre e portefinestre) sono costituiti da finestre con struttura in legno e vetrocamera. La maggior parte degli infissi risulta in pessimo stato, con il telaio completamente rovinato o danneggiato, ugualmente per le relative persiane. Alcuni infissi (anche finestre fisse in corrispondenza delle zone comuni) risultano vandalizzati, forzati e con i vetri rotti, oltre ad avere cardini e serrature forzati, rotti e danneggiati anch'essi.

##### Infissi interni

tipologia: **a battente**  
materiale: **legno tamburato**  
condizioni: **da sostituire**

Manto di copertura

Note: all'interno dei locali, le porte risultano per la maggior parte danneggiate da atti vandalici e comunque ammalorate dall'incuria ed esposizione prolungata all'umidità.

materiale: **in parte tegole in cotto, in parte pavimentazione in cotto per i lastrici solari, in parte guaina bituminosa**

coibentazione: **non noto se presente**

condizioni: **necessitanti d'intervento**

L'immobile per come è strutturato, è dotato di più tipologie di coperture. Le porzioni di unità immobiliare interessate dalla presente procedura, ricadono in zone con soprastanti porzioni di coperture pavimentate a lastrico solare, copertura inclinata con manto in tegole, solaio orizzontale con guaina bituminosa.

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni**

coibentazione: **non noto se presente**

rivestimento: **intonaco rifinito al civile / cemento armato a faccia vista**

condizioni: **da ristrutturare**

Note: Le tamponature perimetrali risultano in muratura, intonacate al civile. Allo stato attuale le superfici murarie, in particolar modo gli intonaci, risultano ammalorati, distaccati o in fase di distacco in molte zone e necessitano pertanto di essere ripristinati.

Pavim. Esterna

materiale: **vario**

condizioni: **sufficienti**

Note: Le aree pavimentate esterne risultano in parte in piastrelle in cotto, in particolar modo per i marciapiedi e le porzioni di pavimentazioni all'interno delle corti esclusive. Altre zone esterne ad uso comune (come per esempio i parcheggi scoperti comuni ed i vialetti dal parcheggio agli ingressi carrabili) risultano pavimentate mediante autobloccanti. Allo stato attuale, risulta impossibile verificare con precisione e stimare se via siano zone di pavimentazione danneggiata, che necessita interventi di ripristino in quanto la maggior parte delle pavimentazioni, risulta ricoperta da sporco, terra, vegetazione, strato di aghi di pino, materiale vario ecc... Sicuramente necessita un intervento di pulizia generale delle pavimentazioni esterne (pulizia mediante idropulitrice, pulizia con acido ecc).

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica / listoni in legno**

condizioni: **da ripulire / in parte da ristrutturare**

Note: Le pavimentazioni interne risultano in parte in elementi di marmo, in parte in piastrelle di ceramica/gres ed in parte in listoni di legno. In alcune zone, in particolar modo nelle zone pavimentate con elementi in legno, sono stati riscontrati importanti danneggiamenti della stessa, causati dallo stato di abbandono, umidità e danneggiamenti.

Portone di ingresso

tipologia: **di Vario Genere**

materiale: **legno / metallo**

condizioni: **da sostituire**

Note: Le porzioni d'immobile oggetto del presente procedimento, sono dotate di più porte d'ingresso. Le porzioni di unità immobiliari adibite a singole unità, sono dotate di portoncini di tipo blindato. Gli stessi risultano tutti forzati e danneggiati.

Le zone comuni, sono dotate di porte d'ingresso in legno e vetrate, ed

anch'esse risultano ammalorate, forzate e danneggiate.

Nelle zone di corridoio degli spazi comuni, sono presenti anche porte di tipo tagliafuoco. Anche in questo caso sono stati riscontrati ammaloramento dell'infisso metallico a causa dell'esposizione prolungata in ambiente umido e danneggiamenti dei cardini e serrature delle stesse, che risultavano dotate inoltre di maniglioni antipanico.

Rivestimento

ubicazione: **bagni e cucine**

materiale: **ceramica**

condizioni: **da ripulire / da sostituire dove danneggiato**

#### Impianti:

Elettrico

tipologia: **Sotto traccia**

tensione: **220V** (non nota la tensione per l'impianto degli ascensori)

condizioni: **da ristrutturare**

conformità: **non presente**

Note: Allo stato attuale gli impianti in generale di tutte le porzioni immobiliari oggetto della presente procedura risultano fortemente danneggiati a causa di atti vandalici e furti. Mancano in più punti componenti dei quadri elettrici, frutti, eccc...

Fognatura

tipologia: **non rilevabile**

rete di smaltimento: **non rilevabile**

recapito: **collettore o rete comunale**

ispezionabilità: **non rilevato**

condizioni: **non rilevate**

conformità: **non noto se presente**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**

alimentazione: **diretta da rete comunale**

rete di distribuzione: **non rilevata**

condizioni: **da ristrutturare**

conformità: **Non noto se presente**

Gas

tipologia: **sottotraccia**

alimentazione: **metano**

rete di distribuzione: **non rilevata**

condizioni: **da ristrutturare**

conformità: **Non noto se presente**

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1994/1998 durante la ristrutturazione generale dell'immobile. Non è noto se siano stati eseguiti ulteriori interventi dopo tale periodo.

Note	Come già evidenziato, l'impianto elettrico risulta danneggiato e necessita di importanti interventi di ripristino, oltre al rilascio di nuove certificazioni per poter essere nuovamente utilizzato.
------	--

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994/1998 durante la ristrutturazione generale dell'immobile. Non è noto se siano stati eseguiti ulteriori interventi dopo tale periodo.
Note	Anche gli impianti di riscaldamento risultano fortemente danneggiati. Ugualmente le caldaie risultano o mancanti o irreparabilmente danneggiate a seguito di atti vandalici / furti di materiale.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Sono presenti impianti di condizionamento sia in corrispondenza delle singole unità interne che in corrispondenza delle zone comuni. Tali impianti, come gli altri, risultano fortemente danneggiati, vandalizzati o oggetto di furti.

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Note	E' presente l'impianto antincendio (sono visibili i nastri ai vari piani), ma anch'esso risulta danneggiato.

**Ascensori:**

L'immobile dispone di ascensori	SI
Note	Le porzioni d'immobile oggetto della presente procedura, includono tra gli spazi comuni n. 3 ascensori. Tali ascensori risultano al momento inutilizzabili in quanto il vano macchine risulta visivamente ammalorato dal tempo, gli ascensori risultano privi del collaudo periodico ed uno addirittura presenta una porta a chiusura del vano ascensore, danneggiata.

**Scarichi:**

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

Porzione di immobile	Descrizione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub. 70 – Unità 4 P.T. Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Unità Abitativa	sup reale lorda	45,19	1,00	45,19
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	45,19	0,10	4,52
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	31,31	0,02	0,63
Sub. 70 – Unità 6 P.T. Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Unità Abitativa	sup reale lorda	63,02	1,00	63,02
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	63,02	0,10	6,30
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	46,48	0,02	0,93
Sub. 70 – Unità 7 P.T. Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Unità Abitativa	sup reale lorda	75,50	1,00	75,50
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	75,50	0,10	7,55
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	30,00	0,02	0,60
Sub. 70 – Unità 8 P.T. Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Unità Abitativa	sup reale lorda	57,15	1,00	57,15
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	57,15	0,10	5,72
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	140,85	0,02	2,82
Sub. 70 – Unità 9 P. 1° Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Unità Abitativa	sup reale lorda	49,90	1,00	49,90
	Balcone	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
	Balcone	sup reale lorda	5,20	0,10	0,52
Sub. 70 – Unità 10 P. 1° Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Unità Abitativa	sup reale lorda	40,17	1,00	40,17
	Balcone	sup reale lorda	9,80	0,30	2,94
Sub. 70 – Unità 11 P. 1° Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Unità Abitativa	sup reale lorda	42,44	1,00	42,44
	Balcone	sup reale lorda	9,30	0,30	2,79
Sub. 70 – Unità 14 P. 1° Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Unità Abitativa	sup reale lorda	41,64	1,00	41,64
	Balcone	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
	Balcone	sup reale lorda	10,60	0,10	1,06
Sub. 70 – Unità 34 P.T. Corpo indipendente (Unità interne con quota di possesso del 1000/1000)	Uffici	sup reale lorda	73,40	1,00	73,40
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	73,40	0,10	7,34
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	185,70	0,02	3,71
Sub. 70 – Unità 35 P.T. Corpo indipendente (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Locali deposito	sup reale lorda	79,25	0,25	19,81
	Area esterna	sup reale lorda	79,25	0,10	7,93

di possesso del 1000/1000)	(corte esclusiva)				
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	105,55	0,02	2,11
Sub. 70 – n. 6 Box al piano interrato del fabbricato principale (quota di possesso del 1000/1000)	N. 6 box al piano interrato	sup reale lorda totale	107,54	0,5	53,77
Sub. 100 (Unità Interna con quota di possesso del 201/1000)	Unità interna al P.T. del fabbricato principale (ex alloggio custode)	sup reale lorda	35,66 x 201/1000	1,00	7,17
					<b>641,62</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Destinazione d'uso: **Struttura alberghiera R.T.A.** (Residenza turistica alberghiera).

Si evidenzia che il Perito estimatore esegue una valutazione dei beni oggetto di fallimento, considerando che alla data della presente perizia, gli stessi beni fanno parte di una R.T.A. (Residenza turistica alberghiera), secondo quanto si riscontra nel "Parere di conformità urbanistica relativo all'attestazione di conformità in sanatoria n. 76301 del 19/04/2021 (vedi Allegato 24 ).

Per valutare la quotazione commerciale a metro quadro dell'immobile, si è tenuto conto dei valori utilizzati attualmente nel campo della mediazione immobiliare, ottenendo un valore medio pari a **2.000,00 €/mq**, per valutare gli immobili oggetto della presente procedura fallimentare. Tale valore concorda anche con quanto stimato dal settore edilizia del Comune di Massa (vedi Allegato 30 pag. 2).

Si evidenzia che il valore ottenuto riassume in se anche quello delle parti comuni, con la sola esclusione dell'unità adibita ad alloggio del custode, che ha una sua produttività in caso di locazione o vendita, considerando l'immobile nello stato conseguente la sua ristrutturazione

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Territorio

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Territorio

Uffici del registro di Massa Carrara Territorio

Ufficio tecnico di Comune di Massa - Settore Edilizia

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

### 8.3 Valutazione corpi:

**Beni costituenti parte di una Residenza turistica alberghiera denominata RTA Doria**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub. 70 – Unità 4 P.T. Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del	Mq 50,34	€ 2.000,00	€ 100.670,40

1000/1000)			
Sub. 70 – Unità 6 P.T. Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Mq 70,25	€ 2.000,00	€ 140.503,20
Sub. 70 – Unità 7 P.T. Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Mq 83,65	€ 2.000,00	€ 167.300,00
Sub. 70 – Unità 8 P.T. Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Mq 65,69	€ 2.000,00	€ 131.364,00
Sub. 70 – Unità 9 P. 1° Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Mq 57,92	€ 2.000,00	€ 115.840,00
Sub. 70 – Unità 10 P. 1° Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Mq 43,11	€ 2.000,00	€ 86.220,00
Sub. 70 – Unità 11 P. 1° Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Mq 45,23	€ 2.000,00	€ 90.460,00
Sub. 70 – Unità 14 P. 1° Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Mq 50,20	€ 2.000,00	€ 100.400,00
Sub. 70 – Unità 34 P.T. Corpo indipendente (Unità interne con quota di possesso del 1000/1000)	Mq 84,45	€ 2.000,00	€ 168.908,00
Sub. 70 – Unità 35 P.T. Corpo indipendente (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Mq 29,85	€ 2.000,00	€ 59.697,00
Sub. 70 – n. 6 Box al piano interrato del fab- bricato principale (quota di possesso del 1000/1000)	Mq 53,77	€ 2.000,00	€ 107.540,00
Sub. 100 (Unità Interna con quota di possesso del 201/1000)	Mq 7,17	€ 2.000,00	€ 14.335,32

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 1.283.237,92

Valore corpo	€ 1.283.237,92
Valore complessivo intero	€ 1.283.237,92
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.283.237,92

**Riepilogo:**

ID	Immobilabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Beni costituenti parte di una Residenza turistica alberghiera	R.T.A. Doria	641,62	€ 1.283.237,92	€ 1.283.237,92

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 128.323,79

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 19.000,00

Spese per interventi di ripristini vari (vedi computo metrico estimativo di massima Allegato 40) € 736.616,57

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**

Certificato energetico non noto se presente

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 399.297,56

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Operazione soggetta ad imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

**N.B.** Si evidenzia che tutte le lavorazioni considerate necessarie per il ripristino dell'immobile, si riferiscono allo stato dei luoghi riscontrato dal perito estimatore durante i sopralluoghi effettuati nel periodo marzo – luglio 2024.

I computi metrico estimativi (Allegato 40 e Allegato 53) sono da considerarsi computi puramente preliminari e non definitivi.

Per la redazione di un computo metrico definitivo, necessiterebbero accertamenti tecnici e rilievi, che esulano dal presente incarico.

**Allegati:**

- Allegato 1: Estratto di mappa catastale
- Allegato 2: Visura Catastale Storica Sub. 70
- Allegato 3: Visura Catastale Storica Sub. 88
- Allegato 4: Visura Catastale Storica Sub. 89
- Allegato 5: Visura Catastale Storica Sub. 91
- Allegato 6: Visura Catastale Storica Sub. 93
- Allegato 7: Visura Catastale Storica Sub. 94
- Allegato 8: Visura Catastale Storica Sub. 100
- Allegato 9: Planimetria catastale Sub. 70
- Allegato 10: Planimetria catastale Sub. 88
- Allegato 11: Planimetria catastale Sub. 89
- Allegato 12: Planimetria catastale Sub. 91



- Allegato 13: Planimetria catastale Sub. 93
- Allegato 14: Planimetria catastale Sub. 94
- Allegato 15: Planimetria catastale Sub. 100
- Allegato 16: Elaborato Planimetrico
- Allegato 17: C.E. n. 9310110 del 16/07/1994
- Allegato 18: C.E. n. 9806071 del 13/11/1998 con Tagliando Ultimazione Lavori, Comunicazione Fine lavori ed Autorizzazione ad Abitare n. 9 del 23/01/01
- Allegato 19: Atto Unilaterale d'Obbligo tra Comune di Massa [REDACTED]
- Allegato 20: Determina Dirigenziale n. 2070 del 16/05/2008, con la quale il Comune di Massa revoca l'autorizzazione ad abitare n. 9 del 29/01/2001
- Allegato 21: Determina Dirigenziale n. 3436 del 12/08/2008 (ordine di sgombero dei locali)
- Allegato 22: Determina Dirigenziale n. 860 del 28/02/2011, a conclusione del procedimento sanzionatorio
- Allegato 23: Deposito Stato Legittimo n. 76310 del 05-12-2019
- Allegato 24: Parere di Conformità Urbanistica relativo Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 76301 del 19/04/2021
- Allegato 25: Ispezione Ipotecaria Sub. 70 del 16/07/2024
- Allegato 26: Ispezione Ipotecaria Sub. 1-3-8-10-11-12-18-22-26-27-28-29-30-63-64 del 16/07/2024
- Allegato 27: Ispezione Ipotecaria Sub. 88-89-91-93-94-100 del 16/07/2024
- Allegato 28: Ispezione Ipotecaria Sub. 19 del 16/07/2024
- Allegato 29: Richiesta prova non convenienza economica
- Allegato 30: Relazione tecnica economica del Comune di Massa
- Allegato 31: Richiesta adesione all'importo da corrispondere al Comune di Massa
- Allegato 32: Parere studio [REDACTED]
- Allegato 33: Accordo transattivo del 13/11/2018
- Allegato 34: Nota 6397-2022
- Allegato 35: Pratica 77240 del 2021 per Richiesta cambio di destinazione
- Allegato 36: Richiesta Parere pro veritate a Genova
- Allegato 37 - Provvedimento Dirigenziale n. 376 del 5-5-2021
- Allegato 38 - Tabelle Millesimali [REDACTED]
- Allegato 39 - Rilievo del Perito
- Allegato 40 - Computo Metrico Preliminare RTA
- Allegato 41 - Documentazione Fotografica
- Allegato 42 - Nota Trascr. 147 del 18-02-2021
- Allegato 43 - Nota Trascr. 644 del 31-01-2022
- Allegato 44 - Nota Trascr. 1128 del 30-05-2010
- Allegato 45 - Nota Trascr. 1430 del 01-08-2003
- Allegato 46 - Nota Trascr. 1644 del 12-06-2007
- Allegato 47 - Nota Trascr. 1902 del 30-03-2017
- Allegato 48 - Nota Trascr. 3285 del 15-05-2019
- Allegato 49 - Nota Trascr. 3839 del 19-05-2023
- Allegato 50 - Nota Trascr. 6202 del 29-09-2016
- Allegato 51 - Nota Trascr. 9857 del 12-12-2022
- Allegato 52 - Nota Atto Compravendita 9222-12887 del 2002
- Allegato 53 - Computo Metrico Preliminare Integrativo cambio destinazione

## **VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI FALLIMENTO 23/2022 NELL'IPOTESI DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA ( RTA ) A RESIDENZIALE.**

Oltre al calcolo del valore dei beni oggetto di fallimento, considerati come facenti parte di una Residenza Turistica Alberghiera, a seguito dell'Istanza presentata in data 20/09/21 per il cambio di destinazione d'uso da RTA a residenziale, al Settore Urbanistica del Comune di Massa dall'Ing. [REDACTED], i Curatori Fallimentari hanno chiesto al sottoscritto, di quantificare il valore dei beni oggetto di fallimento, anche nell'ipotesi in cui venisse accettato dal Comune di Massa il cambio di destinazione in residenziale. Come evidenziato al punto 5.1 pag. 10 della presente perizia, dove si riporta la ricostruzione vicende edilizie / amministrative del complesso turistico ricettivo denominato RTA Doria a cui si rimanda, l'istanza di cambio di destinazione d'uso da RTA a residenziale, risulta ancora pendente. Nell'Allegato 30 si riscontra il documento di cui al prot. 25760 del 27/03/24, con cui il responsabile del Servizio Edilizia del Comune di Massa dott. Arch. Vinicio Gianfranchi, quantifica a pag. 2 l'importo complessivo da corrispondere all'Amministrazione Comunale, per la realizzazione di opere pubbliche di riqualificazione, richiesto dalla stessa Amministrazione Comunale, per il cambio di destinazione in residenziale.

Tale importo risulta complessivamente pari a € 3.066.275,00 dei quali € 2.746.275,00 ai sensi dell'art. 14 del DPR 280/01 ed € 320.000,00 per importo Città Pubblica / Oneri di urbanizzazione di 1° e 2°.

Il perito ha provveduto a scorporare dai due importi sopra evidenziati, le spettanti quote inerenti i beni immobiliari oggetto di fallimento, sulla base della superficie commerciale degli stessi beni oggetto di fallimento, rispetto alla superficie commerciale dell'intero complesso immobiliare, valuta complessivamente in mq 2.615,50 dal Settore Urbanistica del Comune di Massa (vedi pag. 2 dell'Allegato 30). Dai conteggi effettuati dal sottoscritto, è risultato che le quote gravanti sui beni oggetto del fallimento sono le seguenti:

- euro 783.969,00 ai sensi dell'art. 14 del DPR 280/01 per cambio destinazione
- euro 85.782,00 per importo Città Pubblica / Oneri di urbanizzazione di 1° e 2°

L'importo da corrispondere al Comune di Massa per la sola quota inerente i beni oggetto del fallimento, risulta quindi  $783.969,00 + 85.782,00 = \text{Euro } 869.751,00$

Per poter effettuare la valutazione economica dei beni oggetto di fallimento, nell'ipotesi in cui gli stessi divenissero ad uso residenziale, il Perito ha calcolato la superficie commerciale degli stessi, ricavandola dai disegni architettonici allegati all'Istanza di cambio di destinazione d'uso da RTA a residenziale del 14/09/2021, depositata presso il Settore Urbanistica del Comune di Massa (vedi Allegato 35).

Nello stato progettuale (vedi Tavola 4 dei disegni architettonici Allegato 35), si riscontrano le modifiche architettoniche ed impiantistiche rispetto allo stato autorizzato (Allegato 24), attuate su tutte le unità abitative compreso quelle oggetto di fallimento, per ottenere la destinazione residenziale. In tale stato di progetto alcune unità abitative facenti parte attualmente del Fallimento n. 23/2022, risultano ampliate a discapito dell'unità abitativa n. 11 che risulta soppressa, mentre per l'unità 34 risulta cambiata la destinazione da ufficio a civile abitazione e per l'unità 35 da deposito a civile abitazione. Tali modifiche sui beni oggetto del fallimento, sarebbero state effettuate dall'Ing. [REDACTED] su incarico del [REDACTED] secondo quanto riferito dallo stesso Ing. [REDACTED]

Evidenziato quanto sopra, per valutare la quotazione commerciale a metro quadro delle unità immobiliari, a seguito del cambio di destinazione in residenziale, si è tenuto conto dei valori utilizzati attualmente nel campo della mediazione immobiliare, ottenendo un valore medio pari a 4.100,00 €/mq. Tale valore concorda con il valore stimato dal settore edilizia del Comune di Massa (vedi Allegato 30 pag. 2), che considera ugualmente un valore pari a 4.100,00 €/mq, per la destinazione residenziale dell'immobile. Si evidenzia che il valore ottenuto, riassume in se anche quello delle parti comuni, con la sola esclusione dell'unità adibita ad alloggio del custode, che ha una sua produttività in caso di locazione o vendita, considerando l'immobile nello stato conseguente la sua ristrutturazione.

Le modifiche architettoniche ed impiantistiche sopra dette rispetto allo stato autorizzato, attuate sulle unità abitative oggetto di fallimento, per ottenere la destinazione residenziale, comportano dei costi che il perito ha quantificato nel Computo metrico preliminare integrativo di massima (allegato 53), che andranno sommati ai costi di ripristino degli immobili quantificati nel Computo metrico preliminare RTA (Allegato 40) e da porre a carico degli immobili oggetto di fallimento, con la propria quota parte.

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto del fallimento, nell'ipotesi di destinazione residenziale per il calcolo della loro quotazione commerciale, a cui andrà detratto i costi per interventi di ripristino, i costi per le modifiche realizzate per ottenere il passaggio a residenziale, le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e l'importo da corrispondere all'Amministrazione Comunale, per la realizzazione di opere pubbliche di riqualificazione ed oneri di urbanizzazione 1° e 2°, richiesto dalla stessa Amministrazione Comunale.

Si evidenzia che l'atto con cui il Comune potrebbe accogliere l'istanza di cambio di destinazione d'uso da RTA a residenziale, rientra ovviamente nei poteri discrezionali del Comune, ma con coinvolgimento del Consiglio Comunale.

Come già sopra evidenziato, merita ricordare che le lavorazioni riferite ai beni oggetto del Fallimento n. 23/2022 d [redacted] (vedi Allegato 40 ed Allegato 53), vanno intese da realizzarsi contemporaneamente a tutte le altre lavorazioni necessarie per il restauro complessivo dell'immobile, in quanto gli interventi di ripristino delle altre unità abitative non oggetto di fallimento, sono propedeutici alla ristrutturazione dei subalterni oggetto di fallimento.

Porzione di immobile	Descrizione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub. 70 – Unità 4 P.T. Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Unità Abitativa	sup reale lorda	45,19	1,00	45,19
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	45,19	0,10	4,52
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	31,31	0,02	0,63
Sub. 70 – Unità 6 P.T. Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Unità Abitativa	sup reale lorda	87,70	1,00	87,70
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	87,70	0,10	8,77
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	21,80	0,02	0,44
Sub. 70 – Unità 7 P.T. Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Unità Abitativa	sup reale lorda	50,84	1,00	50,84
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	50,84	0,10	5,08
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	54,66	0,02	1,09
Sub. 70 – Unità 8 P.T. Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Unità Abitativa	sup reale lorda	57,15	1,00	57,15
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	57,15	0,10	5,72
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	140,85	0,02	2,82
Sub. 70 – Unità 9 P. 1° Fabbricato Principale (Unità interna con quota	Unità Abitativa	sup reale lorda	64,70	1,00	64,70
	Balcone	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50

di possesso del 1000/1000)	Balcone	sup reale lorda	5,20	0,10	0,52
Sub. 70 – Unità 10 P. 1° Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Unità Abitativa	sup reale lorda	67,85	1,00	67,85
	Balcone	sup reale lorda	19,10	0,30	5,73
Sub. 70 – Unità 14 P. 1° Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Unità Abitativa	sup reale lorda	41,64	1,00	41,64
	Balcone	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
	Balcone	sup reale lorda	10,60	0,10	1,06
Sub. 70 – Unità 34 P.T. Corpo indipendente (Unità interne con quota di possesso del 1000/1000)	Unità Abitativa	sup reale lorda	73,40	1,00	73,40
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	73,40	0,10	7,34
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	185,70	0,02	3,71
Sub. 70 – Unità 35 P.T. Corpo indipendente (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Unità Abitativa	sup reale lorda	79,25	1	79,25
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	79,25	0,10	7,93
	Area esterna (corte esclusiva)	sup reale lorda	105,55	0,02	2,11
Sub. 70 – n. 6 Box al piano interrato del fabbricato principale (quota di possesso del 1000/1000)	N. 6 box al piano interrato	sup reale lorda totale	107,54	0,5	53,77
Sub. 100 (Unità Interna con quota di possesso del 201/1000)	Unità interna al P.T. del fabbricato principale (alloggio custode)	sup reale lorda	35,66 x 201/1000	1,00	7,17
					<b>701,12</b>

### VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO CON IPOTESI DESTINAZIONE RESIDENZIALE

#### Beni costituenti parte di una Residenza turistica alberghiera denominata RTA Doria

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub. 70 – Unità 4 P.T. Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Mq 50,34	€ 4.100,00	€ 206.374,32
Sub. 70 – Unità 6 P.T. Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Mq 96,91	€ 4.100,00	€ 397.314,60
Sub. 70 – Unità 7 P.T. Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Mq 57,02	€ 4.100,00	€ 233.770,52
Sub. 70 – Unità 8 P.T.	Mq 65,69	€ 4.100,00	€ 269.296,20

Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000) Sub. 70 – Unità 9 P. 1° Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Mq 72,72	€ 4.100,00	€ 298.152,00
Sub. 70 – Unità 10 P. 1° Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Mq 73,58	€ 4.100,00	€ 301.678,00
Sub. 70 – Unità 14 P. 1° Fabbricato Principale (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Mq 50,20	€ 4.100,00	€ 205.820,00
Sub. 70 – Unità 34 P.T. Corpo indipendente (Unità interne con quota di possesso del 1000/1000)	Mq 84,45	€ 4.100,00	€ 346.261,40
Sub. 70 – Unità 35 P.T. Corpo indipendente (Unità interna con quota di possesso del 1000/1000)	Mq 89,29	€ 4.100,00	€ 366.072,60
Sub. 70 – n. 6 Box al piano interrato del fab- bricato principale (quota di possesso del 1000/1000)	Mq 53,77	€ 4.100,00	€ 220.457,00
Sub. 100 (Unità Interna con quota di possesso del 201/1000)	Mq 7,17	€ 4.100,00	€ 29.387,41
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.874.584,05
Valore corpo			€ 2.874.584,05
Valore complessivo intero			€ 2.874.584,05
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.874.584,05

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Beni con destina- zione residenziale	Uso residenziale	701,12	€ 2.874.584,05	€ 2.874.584,05

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giu- diziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 287.458,40
--	--------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 19.000,00
Spese per interventi di ripristini vari (vedi computo metrico estimativo di massima RTA vedi Allegato 40)	€ 736.616,57
Spese per interventi necessari per passaggio da RTA a Residenziale (vedi Allegato 53)	€ 125.514,85
Importo da corrispondere al Comune di Massa ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 e s.m.i. per cambio destinazione a residenziale	€ 783.969,00
Importo da corrispondere al Comune di Massa per Oneri di Urbanizzazione 1° e 2° per cambio destinazione a residenziale	€ 85.782,00
<b>Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:</b> Certificato energetico non noto se presente	
<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b> <b>Valore immobile al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 836.243,22</b>

**Regime fiscale della vendita**

Operazione soggetta ad imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

Data generazione:  
19-07-2024

L'Esperto alla stima  
Ing. [REDACTED]