
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ***** **DATI OSCURATI** *****, nell'Esecuzione Immobiliare 255/2022 del R.G.E.

Procedente

***** **DATI OSCURATI** *****

contro

***** **DATI OSCURATI** *****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Descrizione	4
Confini.....	4
Dati Catastali	4
Corrispondenza catastale.....	5
Titolarità	5
PROVENIENZA.....	5
STORIA VENTENNALE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'	6
CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.....	6
Consistenza	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Stima.....	13
CRITERI ESTIMATIVI.....	13
Analisi del mercato	14
RICERCA COMPARABILI.....	15
Calcolo del valore di mercato	16
Formazione lotti	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 255/2022 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 2.000.000,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27

INCARICO

Con provvedimento del 27/03/2024, il sottoscritto ***** **DATI OSCURATI** *****

, veniva nominato incaricato in qualità di Esperto Stimatore della procedura, già nominato e sotto il vincolo del prestato giuramento, al fine di

“...procedere all’aggiornamento catastale oggetto di istanza (del creditore precedente - n.d.r.) e all’aggiornamento della stima conseguente;”.

PREMESSA

Ad inizio delle operazioni peritali relative all’incarico ricevuto il sottoscritto Esperto Stimatore, constatato l’aggravarsi della situazione di degrado igienico-sanitario dei luoghi, presentava istanza all’Ill.ma Giudice delle Esecuzioni in data 29/04/2024 al fine di:

- far mettere in sicurezza e sanificare i luoghi da ditte qualificate per il tramite del Custode Giudiziario;
- essere autorizzato ad avvalersi di un Ausiliario specializzato nei rilievi celerimetrici propedeutici all’aggiornamento degli atti catastali necessari.

La G.d.E. con provvedimento del 02/05/2024 autorizzava quanto richiesto.

In data 05/10/2024 il sottoscritto veniva informato dal Custode Giudiziario dell’avvenuta pulizia e messa in sicurezza dei luoghi.

In data 08/10/2024, stante l’incombente scadenza dei termini assegnati, il sottoscritto presentava istanza di proroga dei termini.

In data 10/10/2024 la G.d.E. concedeva la proroga richiesta disponendo il deposito della relazione peritale entro il 16/12/2024.

All’esito dell’aggiornamento degli atti di conservazione del Catasto (sia del Catasto Terreni che di quello dei Fabbricati) il sottoscritto riferisce a mezzo della relazione che segue.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

DESCRIZIONE

- In comune di Pietrasanta (LU) frazione di Marina di Pietrasanta – Via Duca della Vittoria, 91-93 angolo Via Umberto Maddalena.

Diritti di piena proprietà di fabbricato a destinazione turistico-ricettiva (ex residenza sanitaria assistita) sita ove sopra con accessi carrabili sia da Via Duca della Vittoria e sia da Via Umberto Maddalena.

Della superficie Commerciale (SEL) di mq. 1.600 circa.

Il fabbricato è elevato su sei piani fuori terra compreso il terrestre, oltre ad un piano seminterrato, ed è corredato da circostante terreno di resede sul quale insistono n. 2 box prefabbricati ad uso ripostiglio poco discosti dal corpo fabbrica principale.

Il tutto si presenta in stato di fatiscenza con infissi ed impianti danneggiati ed asportati a causa di effrazioni ed intrusioni. Tinteggiatura ed intonaci risultano ammalorati dalle copiose infiltrazioni di acqua piovana che hanno danneggiato anche le strutture dei balconi e della gronda.

Al piano terreno si trovano ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo, reception, vari locali ad uso ufficio e servizio, disimpegni, w.c., cucina, dispensa, spogliatoi, un locale designato a palestra, oltre al vano scala e n. 2 ascensori di collegamento ai vari piani.

Al primo piano si trovano n. 6 camere con bagno e balcone, una camera senza bagno e senza balcone, una centrale termica, disimpegno e corridoio con piccolo ripostiglio ed un servizio igienico.

Al secondo piano si trovano n. 6 camere con bagno e balcone, una camera senza bagno e senza balcone, disimpegno e corridoio con piccolo ripostiglio ed un servizio igienico.

Al terzo piano si trovano n. 6 camere con bagno e balcone, una camera con bagno ma senza balcone, disimpegno e corridoio con piccolo ripostiglio.

Al quarto piano si trovano n. 6 camere con bagno e balcone, n. 2 locali di sgombero, disimpegno e corridoio con piccolo ripostiglio.

Al quinto piano si trovano un disimpegno, una camera, n. 2 locali a zona giorno, n. 2 w.c., un'ampia terrazza con piccolo ripostiglio.

Nel seminterrato si trovano n. 4 vani ad uso cantina.

Con ogni annesso e connesso, adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura.

CONFINI

Confina a Nord-Est con i mappali 107 e 170, a Sud-Est con i mappali 37, 36, 35 e 34, a Sud-Ovest con la pubblica Via Duca della Vittoria e a Nord-Ovest con la pubblica via Umberto Maddalena; salvo se altri o meglio di fatto.

DATI CATASTALI

Censito al Catasto Fabbricati di Pietrasanta nel **Foglio 36 mapp. 33 sub. 2, Zona censuaria 2**, categoria D/2, Rendita euro 19.299,02; indirizzo catastale: Via Duca della Vittoria n. 91, piano: S1-T-1-2-3-5, intestato a DUCA DELLA VITTORIA S.R.L. con sede in PRATO (PO), c.f.: 01960060976 per la quota di 1/1 di Proprietà.

Dati derivanti da Variazione della Destinazione da Unità Collabente a Albergo in data 06/12/2024 pratica n. LU0117702 in atti dal 09/12/2024.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

In precedenza l'immobile era censito al Catasto Fabbricati di Pietrasanta nel foglio 36 mapp. 33 sub. 1, Zona censuaria 2 categoria F/2, senza rendita, indirizzo catastale: VIA DUCA DELLA VITTORIA n. 93, piano: S1-T-1-2-3-5, intestato a DUCA DELLA VITTORIA S.R.L. con sede in PRATO (PO), c.f.: 01960060976 per la quota di 1/1 di Proprietà.

Dati derivanti da Variazione della Destinazione Albergo-Unità a Unità Collabente del 14/06/2016 pratica n. LU0060381 n. 23487.1/2016 a variazione del precedente identificativo Fg. 36 mapp. 33 Zona censuaria 2 categoria D/2.

L'area su cui sorge il fabbricato è identificata al Catasto Terreni del medesimo Comune nel foglio 5 mapp. 33, ENTE URBANO di mq. 2.065 a Partita Speciale n. 1 esente da rendita. Dati derivanti da Tipo Mappale del 27/11/2024 Pratica n. LU0114933 in atti dal 27/11/2024 presentato il 27/11/2024 (n. 114933.1/2024) e precedente Tipo Mappale n. 2249.1/1994 del 12/05/1994 pratica LU0254487.

CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria dell'immobile è conforme allo stato dei luoghi.

L'intestazione catastale è coerente con quanto risulta dall'atto provenienza e quanto pubblicato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare.

TITOLARITÀ

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

- ***** **DATI OSCURATI** ***** (Proprietà 1/1)
***** **DATI OSCURATI** *****
***** **DATI OSCURATI** *****
***** **DATI OSCURATI** *****
***** **DATI OSCURATI** *****

PROVENIENZA

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

Società ***** **DATI OSCURATI** ***** S.R.L. con sede in Prato (PO), c.f.:01960060976 per la quota di 1/1 alla quale pervenne dalla soc. ***** **DATI OSCURATI** ***** per Atto di Fusione di Società per Incorporazione del 23/05/2006 ai rogiti Notaio Lops Andrea di Prato n. 332764 di repertorio, trascritto il 01/06/2006 a Pisa ai nn. reg. part. 7483 e reg. gen. 12389.

STORIA VENTENNALE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Alla soc. ***** **DATI OSCURATI** ***** , dante causa dell'attuale esecutata, pervenne dalla soc. ***** **DATI OSCURATI** ***** per Atto di Scissione del 18/12/2004 ai rogiti Notaio Monaco Fabio di Viareggio (LU) n. 34089 di repertorio, trascritto a Pisa il 22/01/2005 ai nn. reg. part. 764 e reg. gen. 1519.

Alla soc. ***** **DATI OSCURATI** ***** per Atto di Compravendita del 02/04/1997 ai rogiti Notaio Guidugli Umberto di Pietrasanta (LU) n. 79227 di repertorio, trascritto a Pisa il 19/04/1997 ai nn. reg. part. 3900 e reg. gen. 5486.

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie principale		1140,00 mq	1	1140,00 mq	0,00 m	T-1-2-3-4
Servizi ed accessori interni		202,00 mq	0,7	141,40 mq	0,00 m	
Accessori esterni e tettoie		103,00 mq	0,3	30,90 mq	0,00 m	
Scantinato		99,00 mq	0,5	49,50 mq	0,00 m	
Balconi vista mare		40,00 mq	0,35	14,00 mq	0,00 m	3-4
Balconi vista ridotta		80,00 mq	0,2	16,00 mq	0,00 m	
Attico		64,00 mq	1,3	83,20 mq	0,00 m	5
Terrazza attico		110,00 mq	0,5	55,00 mq	0,00 m	5
Resede e parcheggi (max 30% sup. utile)		480,00 mq	0,15	72,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1602,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1602,00 mq		

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Sussiste corrispondenza tra i dati catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il bene non è convenientemente divisibile in natura.

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

- 1) Le spese di gestione, ove si tratti di beni non facenti parte di condominio, non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.
- 2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva poiché, nel caso delle ipoteche, direttamente correlate al valore dell'immobile liberato, ossia in base al prezzo di aggiudicazione.
- 3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.
Anche per quanto attiene gli onorari relativi all'espletamento della pratica amministrativa, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile, stante l'assenza di tariffe professionali e la discrezionalità del mercato.
Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato esclusivamente in termini orientativi di larga massima per quanto attiene per gli importi economici relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.
Pertanto, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone.
- 4) In relazione all'eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da evidenziare che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti dell'immobile. In ogni caso allo stato non è possibile determinare un importo esatto degli oneri economici necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, ove necessario, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili.

STATO CONSERVATIVO

Si tratta di un edificio con struttura in cemento armato tamponato con laterizi e rivestito in piastrelle. I solai sono in latero-cemento con copertura piana a terrazza. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e dotati di avvolgibili; alcuni sono stati asportati.

All'interno le porte sono in legno, in gran parte danneggiate.

Gli intonaci sono con finitura "a civile" e tinteggiati a tempera.

La pavimentazione delle scale è in materiale lapideo mentre le pavimentazioni dei piani sono in ceramica in parte ammalorata.

Tinteggiatura ed intonaci risultano fortemente danneggiati dalle copiose infiltrazioni di acqua piovana che hanno deteriorato anche le strutture dei balconi e della gronda.

A seguito di intervento di sanificazione le pavimentazioni sono state pulite dal guano precedentemente presente in grandi quantità ed al momento del sopralluogo si presentavano in condizioni non perfette ma accettabili.

Alla luce dello stato dei luoghi pare di poter ritenere che i lavori autorizzati con l'ultimo titolo edilizio siano stati interrotti nella loro fase iniziale, allo smantellamento degli impianti. Successivamente si sono verificate effrazioni e danneggiamenti di rilevante entità.

Il tutto si presenta in stato di fatiscenza con infissi ed impianti danneggiati ed asportati a causa di effrazioni ed intrusioni.

Le infiltrazioni di acqua piovana, rispetto al sopralluogo effettuato dal sottoscritto in occasione della prima relazione peritale, hanno ulteriormente danneggiato i solai provocando il distacco di buona parte degli intonaci con probabile interessamento delle pignatte in laterizio.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti a comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La zona è inserita nell'ambito di paesaggio n. 2 Versilia e costa apuana.

Non si evidenziano usi civici riportati sul PIT della Regione Toscana.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura: cemento armato.

Tamponamento: in laterizio non coibentato.

Muratura e solai: da ristrutturare.

Copertura: piana da ristrutturare.

Pareti interne a civile da ristrutturare.

Pavimentazione interna: ceramica.

Infissi: alluminio e vetro con avvolgibili in PVC; porte interne in legno tamburato.

Scale: lastre in pietra tipo Marmo di Trani

Impianto elettrico vandalizzato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero ed affidato alla Custodia Giudiziaria.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

ISCR. N. 5521 DEL 15/11/2006 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito per atto ai rogiti Notaio Lops Andrea di Prato (PO) del 06/11/2006 n. 337749/21400, iscritta a Pisa in data 15/11/2006 ai nn. reg. part. 5521 e reg. gen. 25653.

Importo ipoteca: € 5.600.000,00 di cui in linea Capitale € 2.800.000,00.

A favore di ***** **DATI OSCURATI** *****.

Contro ***** **DATI OSCURATI** *****.

Grava sul bene identificato catastalmente nel Comune di Pietrasanta nel foglio 36 mappale 33.

ISCR. N. 4263 DEL 03/10/2008 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito per atto ai rogiti Notaio Lops Andrea di Prato (PO) del 30/09/2008 n. 344538/25231, iscritta a Pisa in data 03/10/2008 ai nn. reg. part. 4263 e reg. gen. 21071.

Importo ipoteca: € 5.600.000,00 di cui in linea Capitale € 2.800.000,00.

A favore di ***** **DATI OSCURATI** *****.

Contro ***** **DATI OSCURATI** *****.

Grava sul bene identificato catastalmente nel Comune di Pietrasanta nel foglio 36 mappale 33.

ISCR. N. 12 DEL 03/01/2011 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Finanziamento per atto ai rogiti Notaio Lops Andrea di Prato (PO) del 29/12/2010 n. 349160/28698, iscritta a Pisa in data 03/01/2011 ai nn. reg. part. 12 e reg. gen. 44.

Importo ipoteca: € 5.800.000,00 di cui in linea Capitale € 2.900.000,00.

A favore di ***** **DATI OSCURATI** *****.

Contro ***** **DATI OSCURATI** *****.

Grava sul bene identificato catastalmente nel Comune di Pietrasanta nel foglio 36 mappale 33.

Successive Annotazioni:

Annotazione n. 1863 del 04/10/2012 per Modifica al Contratto di Finanziamento

Annotazione n. 284 del 21/02/2014 per Modifica al Contratto di Finanziamento

ISCR. N. 1351 DEL 06/05/2019 - Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ingunzione fiscale (Art. 7, comma 2, Lettera GG-Quater D.L. 70/2011) per Atto Amministrativo della soc. Andreani Tributi S.R.L. con sede in Macerata (MC) del 13/10/2017 rep. n. 281/309, iscritta a Pisa in data 06/05/2019 ai nn. reg. part. 1351 e reg. gen. 8591.

Importo ipoteca: € 57.761,76 di cui in linea Capitale € 28.880,88.

A favore di ***** **DATI OSCURATI** *****.

Contro ***** **DATI OSCURATI** *****.

Grava sul bene identificato catastalmente nel Comune di Pietrasanta nel foglio 36 mappale 33 sub. 1.

Pignoramenti:

TRAS. N. 17539 DEL 24/11/2022 - Pignoramento Immobiliare derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca in data 26/10/2022 rep. n. 4296, trascritto a Pisa in data 24/11/2022 ai nn. reg. part. 17539 e reg. gen. 24533.

A favore di ***** **DATI OSCURATI** *****.

Contro ***** **DATI OSCURATI** *****.

Grava sul bene identificato catastalmente nel Comune di Pietrasanta nel foglio 36 mappale 33 sub. 1.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in esame risulta assoggettata a vincoli urbanistici e territoriali.

Nell'Approvato Piano Operativo approvato con Delibera CC n° 22 del 26.06.2024, stato pubblicato sul BURT n. 41 del 09.10.2024.

- Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 17/03/2023 - "Piano Operativo Comunale – Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute al Piano Operativo adottato con deliberazione n° 78 del 13 dicembre 2021, accoglimento delle indicazioni contenute nel parere motivato ex art. 26 L.R.10/2010 e contestuale revoca di quattro aree di modesta entità del PO adottato";
- Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 17/03/2023 - " Piano Operativo Comunale – Riadozione ai sensi dell'art. 19 della L.R.65/2014 di quattro aree" - Pubblicato sul BURT n°13 del 29.03.2023;
- Determinazione dirigenziale n. 886 dell'11/05/2023 - Elaborati allegati alla delibera di C.C.n.11 del 17.03.2023 - piano operativo comunale – approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute al piano operativo adottato con deliberazione n° 78 del 13dicembre 2021, accoglimento delle indicazioni contenute nel parere motivato ex art. 26 l.r.10/2010 e contestuale revoca di quattro aree di modesta entità del PO adottato – correzioni errori materiali, inesattezze meramente formali e coerenza con risultanze assunte dal consiglio comunale.

L'immobile di cui trattasi risulta ricadente in zona regolamentata dall'Art. 25.19 "F4- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere turistico ricettivo soggette a intervento diretto".

L'immobile ricade in area di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004 art. 136) Decreto 94/1953.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta edificato in ordine ai titoli di seguito riportati:

- **C.E. n. 329 del 04/07/1968** rilasciata per la "costruzione albergo di 24 camere oltre cucina, soggiorno, pranzo e servizi vari" cui ha fatto seguito la dichiarazione di agibilità/abitabilità rilasciata dall'Ufficio di Igiene e Sanità comunale in data 09/05/1970.
- **C.E.S. n. 717/s del 26/02/1999** in positivo esito alla domanda di Condonò n. 721 presentata in data 30.01.1986 al prot. n. 678; corredata da Autorizzazione Ambientale n. 67 del 20/01/1999.
- **C.E. n. 185 del 14/08/1991** rilasciata per la "parziale ristrutturazione, ampliamento e installazione di ascensore" e successiva **Variante in corso d'opera n. 173 del 14/07/1992**.

- **C.E. n. 322 del 17/12/1993** rilasciata per la "ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione da struttura turistico-ricettiva a struttura residenziale per anziani ed inabili (******* DATI OSCURATI *******)" e successiva **Variante in corso d'opera n. 28 del 23/02/1994**.
- **C.E. n. 386 del 10/11/1999** rilasciata per la "realizzazione di un vano da utilizzare a centrale termica" corredata dall'Autorizzazione Ambientale n. 267/99 del 30/06/1999.
- **D.I.A n. 2421 del 21/06/2004** prot. 20214 per "modifiche interne" asseverata da Tecnico Abilitato iscritto al Collegio dei Geometri di Lucca al n. 768.
- **D.I.A n. 2145 del 25/03/2009** prot. 10918 per "cambio di destinazione d'uso da R.S.A. a struttura ricettiva - Albergo" asseverata da Tecnici Abilitati iscritti all'Ordine degli Architetti di Lucca al n. 241 ed all'Ordine degli Ingegneri di Pistoia al n. 580. Correlata comunicazione di inizio lavori in data 20/03/2010 prot. n. 12904. **LAVORI INTERROTTI NELLA FASE INIZIALE DELLO SMANTELLAMENTO E NON TERMINATI.**

Il nuovo accesso e rilievo eseguito successivamente alla pulizia, sanificazione e messa in sicurezza dei locali ha consentito di eseguire un preciso raffronto tra il rilievo dello stato dei luoghi ed i disegni allegati ai predetti titoli abilitativi. Da tale accertamento sono emerse alcune imprecisioni grafiche nonché differenze ascrivibili a modifiche intervenute successivamente ai permessi di cui sopra.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si sintetizzano come in appresso:

- Nell'ultimo titolo asseverato compaiono n. 2 ripostigli discosti dal fabbricato principale e posti in angolo Sud-Est che non risultano da alcun titolo abilitativo precedente;
- Risulta realizzata una tettoia in espansione ad uno dei box di cui sopra senza titolo;
- Ampliamento della zona retrostante l'ascensore al piano terreno;
- Trasformazione di una tettoia in una palestra per i clienti;
- Differenti suddivisioni interne di alcuni locali;
- Diversa posizione e dimensioni del vano centrale termica;
- Lievi differenze dimensionali;
- Tombatura di una cantina in angolo Sud-Est che sui disegni risulta accessibile con scala interna mentre in realtà l'accesso è chiuso con lamiera in acciaio dall'esterno;
- La terrazza di accesso alla centrale termica è priva di parapetti.
- S.E.&O.

Non ricorrendo le condizioni di cui all'art. 40 u.c. della Legge 4/85, l'aggiudicatario dovrà procedere alla rimessione in pristino stato e conformità dei luoghi con i disegni allegati ai predetti titoli abilitativi ovvero, ove ne ricorrano le condizioni e l'opportunità, valutare la convenienza di adire la procedura di sanatoria secondo le normative vigenti al momento.

Si terrà conto che l'immobile è assoggettato ai vincoli territoriali esposti nel capitolo "Normativa Urbanistica".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;

- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.
- Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.
- Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.
- Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

STIMA

CRITERI ESTIMATIVI

La valutazione è stata eseguita adottando il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL).

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta per ciascuna tipologia di immobile si è ritenuto idoneo adottare, tra i vari criteri estimativi, il metodo del confronto di mercato noto come Market Comparison Approach – M.C.A.:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle

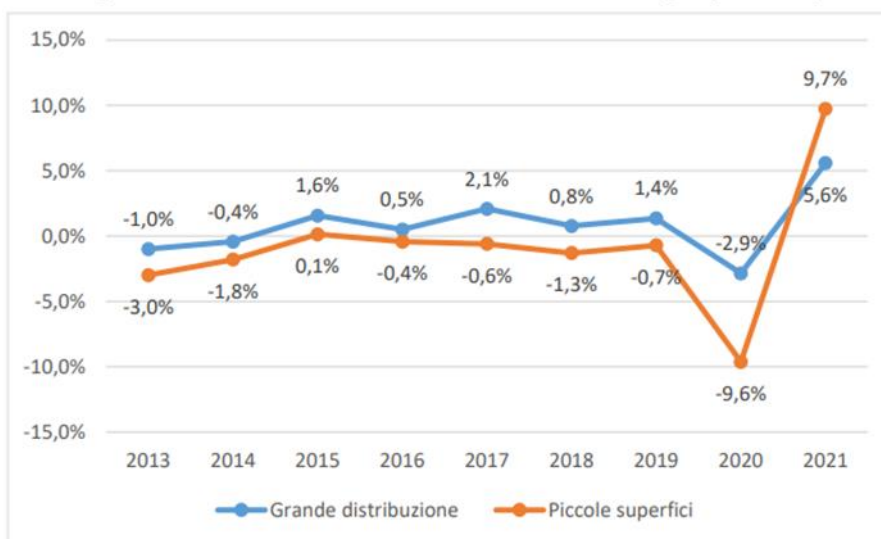
Valutazioni Immobiliari, 2018). A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).

ANALISI DEL MERCATO

Il mercato della zona è contraddistinto da un costante attivismo della domanda che negli ultimi tempi mostra segni di espansione. Ciò comporta un aumento dei prezzi che determina un lieve calo del numero delle transazioni. La situazione si può riassumere coi seguenti quadri sinottici:

- o Il primo reca l'indicazione delle variazioni del numero di vendite.
- o Il secondo indica l'andamento del numero di vendite dell'intero settore non residenziale.

Fonte OMI su dati ISTAT



Fonte Fisco Oggi

Indice Ntn (numero transazioni normalizzate) per il settore non residenziale (aggregazione nazionale):



RICERCA COMPARABILI

E' stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionatesi nelle zone limitrofe a quella del soggetto di stima.

La ricerca ha fornito numerosi riscontri, in gran parte non ritenuti validamente selezionabili per la fattispecie. L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare due comparabili che si prestano in modo ottimale allo scopo.

1. Comparabile A

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Nicola Lucchesi di Viareggio in data 28/05/2019 rep. 4767/2606 trascritto a Pisa al n° 7187 di reg. part. e al n° di reg. gen. 10375 in data 29/05/2019

In Comune di Pietrasanta Via Alfredo Catalani n. 63-65.

Piena proprietà di fabbricato a destinazione turistico ricettiva a uso albergo, elevato su cinque piani fuori terra, oltre a due piani interrati e al terrazzo di copertura, così composto:

- al piano secondo interrato: area adibita a parcheggio e spazi di manovra, disimpegno con locale ascensore, elevatore monta auto, piccolo locale pompa di sollevamento, altro disimpegno con vano scale, ulteriore vano scale sul lato nord-ovest;

- al piano primo interrato: area adibita a parcheggio e spazi di manovra, tre disimpegni, un ingresso scala esterna, vano quadri elettrici, tre bagni, due spogliatoi, locale per derrate alimentari e celle frigo, locale ascensore, elevatore monta auto, cinque vani scala per accedere al piano superiore, locale tecnico (cabina Enel);

- al piano terra da ingresso-reception, sala colazione, due "living", ufficio, bar, office bar, sala da pranzo, sala riunioni, cucina, due disimpegni, tre bagni, antibagno, due locali ascensore, piattaforma di sollevamento auto coperta da tettoia, tre scale interne, tre scale esterne di cui una di sicurezza e una protetta da tettoia;

- al piano primo da disimpegno-vano scala, corridoio, due locali ascensore, sette camere con bagno, tre camere con bagno e terrazzo, una camera con disimpegno, bagno e terrazzo, due piccoli vani a uso guardaroba, oltre scala esterna di sicurezza;

- al piano secondo da disimpegno-vano scala, corridoio, due locali ascensore, tre camere con bagno, sette camere con bagno e terrazzo, una camera con disimpegno, bagno e terrazzo, due piccoli vani a uso guardaroba, oltre scala esterna di sicurezza;

- al piano terzo da disimpegno-vano scala, corridoio, due locali ascensore, tre camere con bagno, sette camere con bagno e terrazzo, una camera con disimpegno, bagno e terrazzo, due piccoli vani a uso guardaroba, oltre scala esterna di sicurezza;

- al piano quarto da disimpegno-vano scala, corridoio, due locali ascensore, tre camere con bagno, sette camere con bagno e terrazzo, una camera con disimpegno, bagno e terrazzo, due piccoli vani a uso guardaroba, oltre scala esterna di sicurezza;

- al piano quinto da terrazzo con sovrastanti pannelli solari, due locali ascensore, un vano scala, vasca idromassaggio, vano tecnico, oltre scala esterna di sicurezza.

(il titolo è corredato da planimetrie catastali -n.d.r.).

Nota: Il comparabile "A" è sito a circa 50 metri in linea d'aria dal soggetto di stima.



2. Comparabile B

Atto di vendita ai rogiti Notaio Dario Cortucci di Milano in data 22/04/2022 rep. 52761/24224 trascritto a Pisa al n° 6363 reg. part. e al n° 8833 reg. gen. in data 29/04/2022

In Comune di Pietrasanta Piazza Gabriele D'Annunzio 4.

Piena proprietà della porzione di fabbricato, a destinazione alberghiera (sotto l'insegna *** DATI OSCURATI ***), con annessa area pertinenziale. *(il titolo non contiene maggiori descrizioni ma è corredato da planimetrie catastali -n.d.r.)*

Nota: Il comparabile "B" è sito a circa 700 metri in linea d'aria dal soggetto di stima.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Seguono tabelle di valutazione:

SCHEDA			
PERSONALIZZATO			
- Saggio annuo di variazione prezzi degli immobili	fonte	OMI	2,94%
RIVALUTAZIONE			
- Principali			1,00
- Cucina e locali di servizio			0,70
- Magazzini e ripostigli			0,40
- Vasca idromassaggio			0,80
- Terrazzi			0,35
- Lastrici Solari Esclusivi			0,45
- Box Auto			0,35
- Posti Auto Interrati			0,25
- Balconi			0,25
- Balconi vista mare			0,40
- Cantine			0,50
- Verande			0,60
- Pergolati			0,60
- Access. Ester. (ripostigli, soffitte non collegate, ecc.)			0,40
- Attico			1,50
- Resede esclusivo *			0,03
ANALISI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE			
caratteristica			incidenza unitaria
VANI (VAN) Costo unitario (n)			€ 0,00
SERVIZI IGIENICI (SER)	- Costo di ricostruzione		€ 5.000,00
	- vetusta		15
	- durata		20
IMPIANTO CONDOMINIALE (IPC)	- Costo di ricostruzione		€ 70.000,00
	- vetusta		15
	- durata		15
LIVELLO DI PIANO (LIV) valori (n) (con ascensore segno "+" senza segno "-")			1,00%
MANUTENZIONE EDILIZIA (MAN) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	Variazione Minimo (1)– Medio (2)		€ 300.000,00
	Variazione Minimo (1)– Massimo (3)		€ 600.000,00
SITUAZIONE EDILIZIA (EDL) Conformità urb/edil, scarichi, ecc. (1-6)			€ 20.000,00
IMPIANTI (IMP) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	Variazione Minimo (1) – Medio (2)		€ 200.000,00
	Variazione Minimo (1)–Massimo (3)		€ 400.000,00
CLASSE ENERGETICA (CLE) scala cardinale	Variazione (1) – (2)		€ 30.000,00
<i>n.b.: questa scala è relativa alle differenze di classe tra i comparabili ed il soggetto. Per valore minimo si intende quello più in basso nella scala "A-B-C-D-E-F-G" ovvero più vicino alla "G" per massimo invece quello più vicino alla "A"</i>	Variazione (2) – (3)		€ 100.000,00
	Variazione (3) – (4)		€ 200.000,00
CLASSE SISMICA (CSI) scala cardinale Minima (1) ---- Massima (4):	Variazione (1) – (2)		€ 3.000,00
	Variazione (2) – (3)		€ 6.000,00
<i>n.b.: questa scala è relativa alle differenze di classe tra i comparabili ed il soggetto. Per valore minimo si intende quello più in basso nella scala "A-B-C-D-E-F-G" ovvero più vicino alla "G" per massimo invece quello più vicino alla "A"</i>	Variazione (3) – (4)		
			€ 12.000,00

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Foto								
Estremi contratto	<i>Atto di Vendita ai rogiti Notaio Nicola Lucchesi di Viareggio in data 28/05/2019 rep. 4767/2606 trascritto a Pisa al n° 7187 di reg. part. e al n° di reg. gen. 10375 in data 29/05/2019</i>		<i>Atto Notaio Dario Cortucci di Milano in data 22/04/2022 rep. 52761/24224 trascritto a Pisa al n° 6363 reg. part. e a l n° 8833 reg. gen. in data 29/04/2022</i>					
Prezzo (PRZ)	€ 3.550.000,00		€ 3.800.000,00		€ 0,00		?	
Data (DAT) mesi	67		31		0		0	
Indirizzo	Via Catalani 63/65		Piazza Gabriele D'Annunzio 4		0		Via Duca della Vittoria 91/93	
Dati catastali	Fg. 36 mapp. 412 subb. 3,4,5,6.		Fg. 28 mapp. 53 sub. 2		0		Fg. 36 mapp. 33 sub. 1	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	1.592,00	1.592,00	1.549,29	1.549,29	0,00	0,00	1.017,00	1.017,00
Cucina e locali di servizio (SER)	435,00	304,50	393,17	275,22	0,00	0,00	422,00	295,40
Magazzini e ripostigli (MAG)	0,00	0,00	248,69	99,48	0,00	0,00	91,00	36,40
Vasca idromassaggio (VAS)	133,00	106,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	227,00	102,15	0,00	0,00	0,00	0,00	134,00	60,30
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	1.038,00	259,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Scop. (PAS)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	99,00	39,60	562,09	224,84	0,00	0,00	80,00	32,00
Sup. Balconi vista mare (BVM)	72,00	36,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40,00	20,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coll. (AES)	68,00	27,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Attico (ATT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64,00	96,00
Resede Esclusivo* (RES*)	641,00	19,23	1.380,00	41,40	0,00	0,00	1.460,00	43,80
Superficie commerciale		2.486,58		2.190,22		0,00		1.600,90

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	45	57	0	37
Impianto Condominiale (IPC)	2	2	0	0
Livello piano (LIV) (n)	0	0	0	0
Manutenzione (MAN) (1-3)	3	3	0	1
Situazione Edilizia (EDL) (1-6)	3	3	0	2
Impianti (IMP) (1-3)	3	3	0	1

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO	
TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL :

TERZO TEOREMA DEI PREZZI

Superficie Principale	$P(1) = \frac{\text{PREZZO COMP. } \times (1 - \text{RAPP. COMPL. TERRENI})}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}} \times \text{Rapp. Posizione}$
Superficie Secondaria	$P(i) = P(1) \times \text{Rapporto Mercantile}$
Superficie Esterna	$P(e) = \frac{\text{PREZZO COMPARABILE} \times \text{RAPPORTO COMPLEMENTARE}}{\text{SUPERFICIE ESTERNA}} \times \text{Rapp. Posizione}$

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO

Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?		1			
Teorema/Immobilii	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 927,98
TERZO TEOREMA DEI PREZZI	€ 927,98	€ 1.127,74	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato				----	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE
PPM/Immobilii	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	€ 0,00
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		1,00
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 927,98	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / formula	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE	COMPARABILE	COMPARABILE
			"A"	"B"	"C"
p(DAT) €/mesi		$P * s/12$	€ 8.697,50	€ 9.310,00	€ 0,00
p(SUP) €/mq	€ 927,98	1,00	€ 927,98	€ 927,98	€ 0,00
p(SER) €/mq	€ 927,98	0,70	€ 649,59	€ 649,59	€ 0,00
p(MAG) €/mq	€ 927,98	0,40	€ 371,19	€ 371,19	€ 0,00
p(VAS) €/mq	€ 927,98	0,80	€ 742,39	€ 742,39	€ 0,00
p(TER) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LSE) €/mq	€ 927,98	0,45	€ 417,59	€ 417,59	€ 0,00
p(BOX) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAC) €/mq	€ 927,98	0,25	€ 232,00	€ 232,00	€ 0,00
p(PAS) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 927,98	0,40	€ 371,19	€ 371,19	€ 0,00
p(BVM) €/mq	€ 927,98	0,50	€ 463,99	€ 463,99	€ 0,00
p(VER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 927,98	0,40	€ 371,19	€ 371,19	€ 0,00
p(ATT) €/mq	€ 927,98	1,50	€ 1.391,97	€ 1.391,97	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ATT) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RES*) €/mq	€ 927,98	0,03	€ 27,84	€ 27,84	€ 0,00
p(VAN) €/n	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/n	€ 5.000,00	$Cx(1 - t/n)$	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 0,00
p(IPC) €/n	€ 70.000,00	$Cx(1 - t/n)x(QMM)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LIV) €/n	Se SOGGETTO >=	$P * L$	€ 35.500,00	€ 38.000,00	€ 0,00
	Se SOGGETTO <	$P * L/(1+L)$	€ 35.148,51	€ 37.623,76	€ 0,00
p(MAN) €/n		(1-2)	€ 300.000,00	€ 300.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 600.000,00	€ 600.000,00	€ 0,00
p(EDL) €/n		(1-6)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00
p(IMP) €/n		(1-2)	€ 200.000,00	€ 200.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 400.000,00	€ 400.000,00	€ 0,00
p(CLE) €/n		(1-2)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 200.000,00	€ 200.000,00	€ 0,00
p(CSI) €/n		(1-2)	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI			
CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 3.550.000,00	€ 3.800.000,00	€ 0,00
Data	€ 582.732,50	€ 288.610,00	€ 0,00
Superficie Principale	-€ 533.589,31	-€ 493.955,22	€ 0,00
Superficie Cucina e servizi	-€ 8.444,63	€ 18.727,59	€ 0,00
Superficie Magazzini	€ 33.778,52	-€ 58.533,36	€ 0,00
Superficie Vasca idromassaggio	-€ 98.737,22	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	-€ 38.836,02	€ 55.957,28	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	-€ 240.811,17	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Balconi	-€ 7.052,66	-€ 178.948,22	€ 0,00
Superficie Balconi vista mare	-€ 14.847,70	€ 18.559,63	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	-€ 25.241,09	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Attico	€ 89.086,21	€ 89.086,21	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Resedi *	€ 22.800,50	€ 2.227,16	€ 0,00
Vani	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	-€ 10.000,00	-€ 25.000,00	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	-€ 600.000,00	-€ 600.000,00	€ 0,00
Situazione Edilizia/Urbanistica	-€ 20.000,00	-€ 20.000,00	€ 0,00
Impiantistica	-€ 400.000,00	-€ 400.000,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 2.280.837,93	€ 2.496.731,07	€ 0,00

RICONCILIAZIONE		
$D\% =$	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}}$	$\times 100$
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	8,65%	< 10,00%

Media tra i comparabili corretti: $(2.280.837,93 + 2496.731,07) : 2 = \text{€ } 2.388.784,50$

Valore di stima del bene: € 2.400.000,00 (diconsi euro duemilioniquattrocentomila/00) in c.t.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri ed onorari di regolarizzazione urbanistica	1,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia sui vizi	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione (già compreso nel calcolo MCA)		

Prezzo a base d'asta: € 2.000.000,00 in cifra tonda

FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - In comune di Pietrasanta (LU) frazione di Marica di Pietrasanta - Via Duca della Vittoria, 91-93 angolo via Umberto Maddalena.

Diritti di piena proprietà di fabbricato a destinazione turistico-ricettiva (ex residenza sanitaria assistita) sita ove sopra con accessi carrabili sia da Via ***** DATI OSCURATI ***** ai civici n. 91-93 e sia da Via Umberto Maddalena.

Della superficie Commerciale (SEL) di mq. 1.600 circa.

Il fabbricato è elevato su sei piani fuori terra compreso il terrestre, oltre ad un piano seminterrato, ed è corredato da circostante terreno di resede sul quale insistono n. 2 box prefabbricati ad uso ripostiglio poco discosti dal corpo fabbrica principale.

Il tutto si presenta in stato di fatiscenza con infissi ed impianti danneggiati ed asportati a causa di effrazioni ed intrusioni. Tinteggiatura ed intonaci risultano ammalorati dalle copiose infiltrazioni di acqua piovana che hanno danneggiato anche le strutture dei balconi e della gronda.

Al piano terreno si trovano ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo, reception, vari locali ad uso ufficio e servizio, disimpegno, w.c., cucina, dispensa, spogliatoi, un locale designato a palestra, oltre al vano scala e n. 2 ascensori di collegamento ai vari piani.

Al primo piano si trovano n. 6 camere con bagno e balcone, una camera senza bagno e senza balcone, una centrale termica, disimpegno e corridoio con piccolo ripostiglio ed un servizio igienico.

Al secondo piano si trovano n. 6 camere con bagno e balcone, una camera senza bagno e senza balcone, disimpegno e corridoio con piccolo ripostiglio ed un servizio igienico.

Al terzo piano si trovano n. 6 camere con bagno e balcone, una camera con bagno ma senza balcone, disimpegno e corridoio con piccolo ripostiglio.

Al quarto piano si trovano n. 6 camere con bagno e balcone, n. 2 locali di sgombero, disimpegno e corridoio con piccolo ripostiglio.

Al quinto piano si trovano un disimpegno, una camera, n. 2 locali a zona giorno, n. 2 w.c., un'ampia terrazza con piccolo ripostiglio.

Nel seminterrato si trovano n. 4 vani ad uso cantina.

Con ogni annesso e connesso, adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Pietrasanta (LU) - Via Duca della Vittoria, 91-93	1600,90 mq	1.499,15 €/mq	€ 2.400.000,00	100,00%	€ 2.400.000,00
				Valore di stima:	€ 2.400.000,00

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

Valore di stima del bene: € 2.400.000,00

Prezzo a base d'asta: € 2.000.000,00 in cifra tonda

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

Lucca, li 10/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
**** DATI OSCURATI ****

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - In comune di Pietrasanta (LU) frazione di Marina di Pietrasanta - via Duca della Vittoria, 91-93 angolo via Umberto Maddalena.

Diritti di piena proprietà di fabbricato a destinazione turistico-ricettiva (ex residenza sanitaria assistita) sita ove sopra con accessi carrabili sia da Via Duca della Vittoria e sia da Via Umberto Maddalena.

Della superficie Commerciale (SEL) di mq. 1.600 circa.

Il fabbricato è elevato su sei piani fuori terra compreso il terrestre, oltre ad un piano seminterrato, ed è corredato da circostante terreno di resede sul quale insistono n. 2 box prefabbricati ad uso ripostiglio poco discosti dal corpo fabbrica principale.

Il tutto si presenta in stato di fatiscenza con infissi ed impianti danneggiati ed asportati a causa di effrazioni ed intrusioni. Tinteggiatura ed intonaci risultano ammalorati dalle copiose infiltrazioni di acqua piovana che hanno danneggiato anche le strutture dei balconi e della gronda.

Al piano terreno si trovano ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo, reception, vari locali ad uso ufficio e servizio, disimpegni, w.c., cucina, dispensa, spogliatoi, un locale designato a palestra, oltre al vano scala e n. 2 ascensori di collegamento ai vari piani.

Al primo piano si trovano n. 6 camere con bagno e balcone, una camera senza bagno e senza balcone, una centrale termica, disimpegno e corridoio con piccolo ripostiglio ed un servizio igienico.

Al secondo piano si trovano n. 6 camere con bagno e balcone, una camera senza bagno e senza balcone, disimpegno e corridoio con piccolo ripostiglio ed un servizio igienico.

Al terzo piano si trovano n. 6 camere con bagno e balcone, una camera con bagno ma senza balcone, disimpegno e corridoio con piccolo ripostiglio.

Al quarto piano si trovano n. 6 camere con bagno e balcone, n. 2 locali di sgombero, disimpegno e corridoio con piccolo ripostiglio.

Al quinto piano si trovano un disimpegno, una camera, n. 2 locali a zona giorno, n. 2 w.c., un'ampia terrazza con piccolo ripostiglio.

Nel seminterrato si trovano n. 4 vani ad uso cantina.

Con ogni annesso e connesso, adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura.

DATI CATASTALI

Censito al Catasto Fabbricati di Pietrasanta nel **Foglio 36 mapp. 33 sub. 2, Zona censuaria 2**, categoria D/2, Rendita euro 19.299,02; indirizzo catastale: Via Duca della Vittoria n. 91, piano: S1-T-1-2-3-5, intestato a *** DATI OSCURATI *** per la quota di 1/1 di Proprietà.

Prezzo base d'asta: € 2.000.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 255/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.000.000,00

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Pietrasanta (LU) - Via Duca della Vittoria, 91-93		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo	Superficie	1600,90 mq
Stato conservativo:	<p>Si tratta di un edificio con struttura in cemento armato tamponato con laterizi e rivestito in piastrelle. I solai sono in latero-cemento con copertura piana a terrazza. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e dotati di avvolgibili; alcuni sono stati asportati. All'interno le porte sono in legno, in gran parte danneggiate.</p> <p>Gli intonaci sono con finitura "a civile" e tinteggiati a tempera. La pavimentazione delle scale è in materiale lapideo mentre le pavimentazioni dei piani sono in ceramica in parte ammalorata. Tinteggiatura ed intonaci risultano fortemente danneggiati dalle copiose infiltrazioni di acqua piovana che hanno deteriorato anche le strutture dei balconi e della gronda.</p> <p>A seguito di intervento di sanificazione le pavimentazioni sono state pulite dal guano precedentemente presente in grandi quantità ed al momento del sopralluogo si presentavano in condizioni non perfette ma accettabili. Alla luce dello stato dei luoghi pare di poter ritenere che i lavori autorizzati con l'ultimo titolo edilizio siano stati interrotti nella loro fase iniziale, allo smantellamento degli impianti. Successivamente si sono verificate effrazioni e danneggiamenti di rilevante entità. Il tutto si presenta in stato di fatiscenza con infissi ed impianti danneggiati ed asportati a causa di effrazioni ed intrusioni.</p> <p>Le infiltrazioni di acqua piovana, rispetto al sopralluogo effettuato dal sottoscritto in occasione della prima relazione peritale, hanno ulteriormente danneggiato i solai provocando il distacco di buona parte degli intonaci con probabile interessamento delle pignatte in laterizio.</p>		
Descrizione:	<p>In comune di Pietrasanta (LU) frazione di Marica di Pietrasanta - via Duca della Vittoria, 91-93 angolo via Umberto Maddalena.</p> <p>Diritti di piena proprietà di fabbricato a destinazione turistico-ricettiva (ex residenza sanitaria assistita) sita ove sopra con accessi carrabili sia da via Duca della Vittoria e sia da Via Umberto Maddalena.</p> <p>Della superficie Commerciale (SEL) di mq. 1.600 circa.</p> <p>Il fabbricato è elevato su sei piani fuori terra compreso il terrestre, oltre ad un piano seminterrato, ed è corredato da circostante terreno di resede sul quale insistono n. 2 box prefabbricati ad uso ripostiglio poco discosti dal corpo fabbrica principale.</p> <p>Il tutto si presenta in stato di fatiscenza con infissi ed impianti danneggiati ed asportati a causa di effrazioni ed intrusioni. Tinteggiatura ed intonaci risultano ammalorati dalle copiose infiltrazioni di acqua piovana che hanno danneggiato anche le strutture dei balconi e della gronda.</p> <p>Al piano terreno si trovano ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo, reception, vari locali ad uso ufficio e servizio, disimpegni, w.c., cucina, dispensa, spogliatoi, un locale designato a palestra, oltre al vano scala e n. 2 ascensori di collegamento ai vari piani.</p>		

	<p>Al primo piano si trovano n. 6 camere con bagno e balcone, una camera senza bagno e senza balcone, una centrale termica, disimpegno e corridoio con piccolo ripostiglio ed un servizio igienico.</p> <p>Al secondo piano si trovano n. 6 camere con bagno e balcone, una camera senza bagno e senza balcone, disimpegno e corridoio con piccolo ripostiglio ed un servizio igienico.</p> <p>Al terzo piano si trovano n. 6 camere con bagno e balcone, una camera con bagno ma senza balcone, disimpegno e corridoio con piccolo ripostiglio.</p> <p>Al quarto piano si trovano n. 6 camere con bagno e balcone, n. 2 locali di sgombero, disimpegno e corridoio con piccolo ripostiglio.</p> <p>Al quinto piano si trovano un disimpegno, una camera, n. 2 locali a zona giorno, n. 2 w.c., un'ampia terrazza con piccolo ripostiglio.</p> <p>Nel seminterrato si trovano n. 4 vani ad uso cantina.</p> <p>Con ogni annesso e connesso, adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura.</p>
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni:

ISCR. N. 5521 DEL 15/11/2006 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito per atto ai rogiti Notaio Lops Andrea di Prato (PO) del 06/11/2006 n. 337749/21400, iscritta a Pisa in data 15/11/2006 ai nn. reg. part. 5521 e reg. gen. 25653.

Importo ipoteca: € 5.600.000,00 di cui in linea Capitale € 2.800.000,00.

A favore di **** DATI OSCURATI ****.

Contro **** DATI OSCURATI ****.

Grava sul bene identificato catastalmente nel Comune di Pietrasanta nel foglio 36 mappale 33.

ISCR. N. 4263 DEL 03/10/2008 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito per atto ai rogiti Notaio Lops Andrea di Prato (PO) del 30/09/2008 n. 344538/25231, iscritta a Pisa in data 03/10/2008 ai nn. reg. part. 4263 e reg. gen. 21071.

Importo ipoteca: € 5.600.000,00 di cui in linea Capitale € 2.800.000,00.

A favore di **** DATI OSCURATI ****.

Contro **** DATI OSCURATI ****.

Grava sul bene identificato catastalmente nel Comune di Pietrasanta nel foglio 36 mappale 33.

ISCR. N. 12 DEL 03/01/2011 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Finanziamento per atto ai rogiti Notaio Lops Andrea di Prato (PO) del 29/12/2010 n. 349160/28698, iscritta a Pisa in data 03/01/2011 ai nn. reg. part. 12 e reg. gen. 44.

Importo ipoteca: € 5.800.000,00 di cui in linea Capitale € 2.900.000,00.

A favore di **** DATI OSCURATI ****.

Contro **** DATI OSCURATI ****.

Grava sul bene identificato catastalmente nel Comune di Pietrasanta nel foglio 36 mappale 33.

Successive Annotazioni:

Annotazione n. 1863 del 04/10/2012 per Modifica al Contratto di Finanziamento

Annotazione n. 284 del 21/02/2014 per Modifica al Contratto di Finanziamento

ISCR. N. 1351 DEL 06/05/2019 - Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ingiunzione fiscale (Art. 7, comma 2, Lettera GG-Quater D.L. 70/2011) per Atto Amministrativo della soc. Andreani Tributi S.R.L. con sede in Macerata (MC) del 13/10/2017 rep. n. 281/309, iscritta a Pisa in data 06/05/2019 ai nn. reg. part. 1351 e reg. gen. 8591.

Importo ipoteca: € 57.761,76 di cui in linea Capitale € 28.880,88.

A favore di **** DATI OSCURATI ****.

Contro **** DATI OSCURATI ****.

Grava sul bene identificato catastalmente nel Comune di Pietrasanta nel foglio 36 mappale 33 sub. 1.

Pignoramenti:

TRAS. N. 17539 DEL 24/11/2022 - Pignoramento Immobiliare derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca in data 26/10/2022 rep. n. 4296, trascritto a Pisa in data 24/11/2022 ai nn. reg. part. 17539 e reg. gen. 24533.

A favore di **** DATI OSCURATI ****.

Contro **** DATI OSCURATI ****.

Grava sul bene identificato catastalmente nel Comune di Pietrasanta nel foglio 36 mappale 33 sub. 1.