

**TRIBUNALE di MASSA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N.R.G. E.I. **83/2019**  
data udienza: 22 ottobre 2025

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Elena Baccioli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 1**

**Struttura alberghiera**

denominata "**[REDACTED]**"

*Redatto in conformità alla direttiva  
del Garante per la protezione dei dati personali*

**Esperto alla stima:** **Geom. Luigi Chioni**  
**Codice fiscale:** CHNLGU74S30G628B  
**Studio in:** Viale Giuseppe Mazzini 316  
55042 Forte dei Marmi  
**Telefono:** 0584 752173  
**Isritto all'Albo dei Geometri:** Massa Carrara n. 936  
**Email:** luigichioni@gmail.com  
**Pec:** luigi.chioni@geopec.it

Beni in **Montignoso (MS)**  
Località/Frazione **Cinquale**  
Via foce morta, 1

## INDICE

### **Lotto: 1 - Struttura alberghiera denominata " ██████████ "**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>3</b>
Corpo: A-Struttura alberghiera denominata .....	3
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>5</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>5</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>6</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>6</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>7</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>8</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>8</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>19</b>

Beni in **Montignoso (MS)**  
Località/Frazione **Cinquale**  
Via foce morta, 1

**Lotto: 1 - Struttura alberghiera denominata " [REDACTED] "**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A-Struttura alberghiera denominata " [REDACTED] ".**

**Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Cinquale, Via foce morta, 1**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis nato a [REDACTED], cf: OMISSIS,  
proprietà 1/1,  
foglio **19**, particella **217**, subalterno **4**,  
scheda catastale **MS0166149 del 14/12/2007**,  
indirizzo Via foce morta, 1, piano S1-T-1-2-3,  
comune Montignoso,  
categoria D/2, rendita € Euro 25.509,96

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2008 Pratica n.MS0158718 in atti dal 10/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.8231.1/2008)

Confini: L'unità immobiliare staggita confina con via foce morta, particella 219, 216, 213 , 1833, 222, 1513 del fg 19 di Montignoso

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di Omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]  
[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

A fronte della sentenza Corte d'Appello di Genova, n. 272/19 del 22.02.2019, r.g. n. 1109/2016 confermata dalla sentenza Corte di Cassazione n. 2486/2024 del 30/10/2024 risulta che i sig.ri Omissis (precedente) e Omissis (intervenuto) hanno diritto di ricevere una quota pari a 1/3 cadauno dell'immobile esecutato in qualità di coeredi.

Note: Nell'estratto per riassunto atto di matrimonio non è riportata alcuna annotazione (*in un certificato di matrimonio, l'assenza di annotazioni, in particolare quelle relative al regime patrimoniale, significa che i coniugi sono in regime di comunione legale dei beni*).

Conformità catastale:

*Premessa: il piano interrato risulta ancora al grezzo e a causa di allagamento non è possibile accedere e svolgere rilievo. Per l'accesso al piano interrato è stato possibile percorrere la scala in cemento armato esterna, fino al raggiungimento dell'ingresso, dal quale è possibile affacciarsi e rilevare l'acqua stagnante e lo stato di rifinitura al Grezzo (vedi documentazione fotografica allegata).*

*Si premette inoltre che l'intero lotto recintato, a servizio dell'██████████, oltre a comprendere l'unità immobiliare staggita, censita al fg. 19 mappale 217 sub.4, comprende anche i mappali 216 e 219 lato Liguria non oggetto della presente procedura e sopra i quali insiste sia parte dell'area esterna a servizio dell'albergo sia 3 cancelli di cui 2 carrabili e 1 pedonale.*

**Sul posto non è materializzata la dividente tra l'unità immobiliare staggita e i mappali 216 e 219.**

**Quanto sopra premesso, sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto alla consistenza/rappresentazione catastale:**

**AI PIANO TERRA:**

lieve variazione spazi interni; variazioni prospettiche di vario genere (es.: errata rappresentazione aperture esterne) ; variazione di sagoma (tra cui errore di rappresentazione dell'inclinazione del lato lato Liguria); errata rappresentazione delle "tende" sul lato Liguria (rappresentate diversamente rispetto allo stato di fatto. Si segnala che le tende rilevate sconfinano oltre il perimetro del subalterno 4, insistendo in parte sul mappale 216 non oggetto della presente procedura); errata rappresentazione delle pertinenze esterne (caldaia, magazzino, tettoia) che di fatto risultano ampliate e/o tamponate rispetto alla planimetria catastale; mancata rappresentazione del gazebo sotto il quale è posizionata la vasca idromassaggio;

**AI PIANO PRIMO:**

lieve variazione spazi interni; variazioni prospettiche di vario genere (es.: errata rappresentazione aperture esterne, mancata rappresentazione scala antincendio sul prospetto lato mare e relativa porta di accesso al corridoio, risulta erroneamente rappresentata una scala di accesso esterno sul lato monti che di fatto non esiste);

**AI PIANO SECONDO:** lieve variazione spazi interni; variazioni prospettiche e di sagoma di vario genere (es.: errata rappresentazione aperture esterne, errata rappresentazione della terrazza (copertura piana priva di pavimentazione) lato mare/Viareggio);

**AI PIANO TERZO:** lieve variazione spazi interni; variazioni prospettiche e di sagoma di vario genere;

**Regolarizzabili mediante:**

**Tipo Mappale per aggiornamento della mappa;**

**Aggiornamento planimetria catastale, mediante pratica DOCFA.**

**Descrizione delle opere da sanare:**

**AL PIANO SEMINTERRATO:** aggiornare il piano rispetto allo stato di fatto che al momento dei sopralluoghi risulta non rilevabile in quanto allagato.

**AI PIANO TERRA:** lieve variazione spazi interni; variazioni prospettiche di vario genere (es.: errata rappresentazione aperture esterne); variazione di sagoma (tra cui errore di rappresentazione dell'inclinazione del lato lato Liguria); errata rappresentazione delle "tende" sul lato Liguria (rappresentate diversamente rispetto allo stato di fatto. Si segnala che le tende rilevate sconfinano oltre il perimetro del subalterno 4, insistendo in parte sul mappale 216 non oggetto della presente procedura); errata rappresentazione delle pertinenze esterne (caldaia, magazzino, tettoia) che di fatto risultano ampliate e/o tamponate rispetto alla planimetria catastale; mancata rappresentazione del gazebo sotto il quale è posizionata la vasca idromassaggio;

**AI PIANO PRIMO:** lieve variazione spazi interni; variazioni prospettiche di vario genere (es.: errata rappresentazione aperture esterne, mancata rappresentazione scala antincendio sul prospetto lato mare e relativa porta di accesso al corridoio, risulta erroneamente rappresentata una scala di accesso esterno sul lato monti che di fatto non esiste);

**AI PIANO SECONDO:** lieve variazione spazi interni; variazioni prospettiche e di sagoma di vario genere (es.: errata rappresentazione aperture esterne, errata rappresentazione della terrazza (copertura piana priva di pavimentazione) lato mare/Viareggio);

**AI PIANO TERZO:** lieve variazione spazi interni; variazioni prospettiche e di sagoma di vario genere;

**Tipo Mappale: € 2.500,00**

**Pratica DOCFA (grado complessità: alto, visto il numero di piani e di vani da trattare): €**

**2.000,00**

**Oneri Totali: € 4.500,00**

**Note: Si segnala che la consistenza dell'unità immobiliare staggita, in particolare la sagoma del fabbricato e il perimetro della corte di pertinenza, come censita al fg. 19 mappale 217 sub.4, di cui alla scheda catastale MS 166146 del 14/12/2007, non corrispondono alla mappa catastale. In particolare, sovrapponendo la corte censita nella scheda catastale censita all'urbano, sconfinava sulla mappa catastale sui terreni censiti alle particelle 216 e 219 non oggetto della presente procedura. Non risultano correttamente censite nemmeno le pertinenze presenti all'interno del lotto.**

**Note sulla conformità catastale: La mappa catastale e la planimetria catastale non sono conformi allo stato di fatto.**

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

NO

**Note:** A fronte della sentenza Corte d'Appello di Genova, n. 272/19 del 22.02.2019, r.g. n. 1109/2016 confermata dalla sentenza Corte di Cassazione n. 2486/2024 del 30/10/2024 risulta che i sig.ri Omissis (precedente) e Omissis (interventuto) hanno diritto di ricevere una quota pari a 1/3 cadauno dell'immobile esecutato in qualità di coeredi.

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

L'immobile risulta situato in località **Cinquale di Montignoso**, lungo l'arteria principale **Viale Marina** che costeggia anche l'aeroporto e che dal mare porta fino al centro di Montignoso.

Distante circa 1 km dal mare è ubicato a poche centinaia di metri a valle del tratto autostradale Genova-Livorno.

Zona prettamente **turistico/residenziale** composta prevalentemente da fabbricati mono e plurifamiliari e/o piccoli condomini con corte esclusiva.

La zona è costituita principalmente da fabbricati ristrutturati o di recente costruzione, adibite in gran parte anche a seconde case per il mare.

Nelle immediate vicinanze della struttura staggita si trovano piccole attività commerciali ubicate lungo il Viale Marina, tra cui bar, discount Conad, pizzerie, ortofrutta, farmacia, alimentari, tabacchi. La costruzione della struttura denominata "██████████", risale a prima degli anni '60, poi successivamente oggetto di vari interventi di ristrutturazione ed ampliamento di cui l'ultimo importante di ampliamento risalente al 2001.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale/turistica a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Centro commerciale (nel raggio di 3Km), ospedale Unico Apuano (NOA) (distante 7 km), Farmacia (nel raggio di 300 mt), Scuole di istruzione (nel raggio di 1Km), Porticciolo turistico del Cinquale per diporto (nel raggio di 1 km), Discount CONAD (Distante 100 mt).

**Caratteristiche zone limitrofe:** mista residenziale/turistica

**Importanti centri limitrofi:** Forte dei Marmi (4Km), Pietrasanta (8km), Massa (7km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi apuane, bacini marmiferi, litorale marino, Versilia, lago di Porta.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Montignoso, Castello Aghinolfi.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello autostradale di Massa 7 km, Casello autostradale di Versilia 6km, Stazione ferroviaria di Massa Centro 7km, Stazione ferroviaria di Querceta 4km

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: La struttura è attualmente occupata e gestita dal debitore ed aperta al pubblico come Hotel. I vani al piano terra (cucina/ristorante/reception/bar etc) e le camere ai piani superiori risultano arredate e funzionanti a servizio dell'attività alberghiera. Il piano seminterrato risulta ancora allo stato grezzo (senza pavimenti,intonaci etc), allagato e non utilizzato.

### 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:

- **Costituzione di vincolo** a favore di Regione Toscana contro Omissis;  
A rogito di Notaio Fornaciari Chittoni Carlo in data 15/06/1998 ai nn. 19131  
iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 30/06/1998 ai nn. 5855/4351;  
Vincolo trascritto su particella censita al fg.19 particella 217 (l'unità immobiliare fg 19  
particella 217 è stata soppressa in data 26/04/1989). Ad oggi, l'unico subalterno cen-  
sito al mappale 217 è il subalterno 4 oggetto di pignoramento.  
Quadro "D": Il Sig. Omissis in proprio e quale unico titolare dell'omonima ditta individ-  
uale "Omissis", corrente in ██████████, is-  
critta la n. Omissis del registro delle imprese di Massa Carrara, Partita iva Omissis, pro-  
prietario del fabbricato ad uso albergo denominato "████████", posto in Comune di  
Montignoso, Via Foce Morta, con terreno pertinenziale, si impegna nei confronti della  
Regione Toscana a non modificare la destinazione turistica dell'immobile sopra  
descritto, per la durata di anni 10 (dieci).

- **Domanda Giudiziale - Risoluzione di Contratto** a favore di Omissis contro Omissis; A  
rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Massa in data 22/03/2003 ai nn. 2721  
iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 10/04/2003 ai nn. 3930/2819;  
Domanda trascritta su particella censita al fg.19 particella 217, a favore di Omissis e  
Omissis. Suddetta unità immobiliare è stata soppressa in data 26/04/1989. Ad oggi  
l'unico subalterno censito al mappale 217 è il subalterno 4 oggetto di pignoramento.  
Quadro "A": si trascrive atto di citazione con il quale i signori Omissis e Omissis  
chiedono che venga dichiarata l'avvenuta risoluzione del contratto di vitalizio notaio  
C.F. Chittoni del 1/9/88 rep. 2830/992 trascritto l'1/10/88 part. 5261, ai sensi dell'art.  
1453 C.C. per l'inadempimento posto in essere dal convenuto Omissis.  
Quadro "C": I signori Omissis e Omissis eleggono domicilio presso lo studio dell'Avv.  
████████, Massa.

- **Avvenuta trascrizione di Domanda Giudiziale** a favore di Omissis contro Omissis;  
A rogito di Agenzia del Territorio di Massa Carrara in data 10/04/2003 ai nn. 2819  
iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 18/04/2003 ai nn. 4287/521;  
Formalità trascritta su particella censita al fg.19 particella 217, a favore e contro di  
Omissis e Omissis (l'unità immobiliare fg 19 particella 217 è stata soppressa in data  
26/04/1989). Ad oggi, l'unico subalterno censito al mappale 217 è il subalterno 4 og-  
getto di pignoramento.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Mantenere la destinazione alberghiera. Non consentito dallo strumento urbanistico in vigore il cambio di destinazione d'uso.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

Nessuna.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di Omissis contro ██████████;

Derivante da: 726-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI ;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB DI MASSA in data 14/06/2019 ai nn. 1689 iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 27/06/2019 ai nn. 5786/4432;

Sezione "D":

Quadro "A": il pignoramento e' stato eseguito per un credito a precetto, notificato in data 17 maggio 2019, dell'importo complessivo di euro 279.160,26 oltre interessi legali dal 10 maggio 2019 al saldo e spese successive occorrente.

Quadro "C": il signor Omissis elegge domicilio i n massa presso lo studio dell'Avv. ██████████.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Immobile non soggetto a gestione condominiale.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Immobile non soggetto a gestione condominiale.

**Millesimi di proprietà:** Immobile non soggetto a gestione condominiale

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'unico piano accessibile ai soggetti diversamente abili è il piano terreno. Gli altri piani sono collegati mediante scale interne/esterne prive di servoscala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Immobile non soggetto a gestione condominiale

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non noto

**Note Indice di prestazione energetica:** Non noto.

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna.

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

Immobile non soggetto a gestione condominiale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Omissis nato a [REDACTED] proprietario ante ventennio ad oggi.

In forza di Scrittura privata con sottoscrizione autenticata (compravendita) a rogito di Notaio Fornaciari Chittoni Carlo, in data 01/09/1988, ai nn. 2830/992 (allegato); trascritto a Massa-Carrara, in data 01/10/1988, ai nn. 7363/5261.

Note: A fronte della sentenza Corte d'Appello di Genova, n. 272/19 del 22.02.2019, r.g. n. 1109/2016 confermata dalla sentenza Corte di Cassazione n. 2486/2024 del 30/10/2024 risulta che i sig.ri Omissis (procedente) e Omissis (intervenuto) hanno diritto di ricevere una quota pari a 1/3 cadauno dell'immobile esecutato in qualità di coeredi.6.2 .

### PROPRIETARI PRECEDENTI

Omissis, nato a [REDACTED] cf OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso a costruire del 17.03.1953

Intestazione: Omissis di Omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione casa di 3 vani in piani terra

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/03/1953

NOTE: A suddetto rilascio, è stata poi richiesta variante per ampliamento in data 30.09.1953. Negli archivi comunali, la documentazione a corredo dei titoli indicati, è solamente quella allegata alla presente perizia, ovvero l'autorizzazione rilasciata dal sindaco in data 17/3/1953 e la richiesta di ampliamento con il relativo grafico.

Numero pratica: Licenza Edilizia n.467 del 20.03.1973 (variante)

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Intervento su fabbricato esistente ante 1967

Per lavori: Ristrutturazione e sopraelevazione fabbricato ad uso albergo

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente ante 1967

Rilascio in data 20/03/1975 al n. di prot. 467

NOTE: Negli archivi comunali è stato reperito il grafico della variante approvato a cui ha fatto seguito il rilascio della Licenza Edilizia 467 del 20.03.1975 (allegato).

Numero pratica: Concessione Edilizia in sanatoria L.47/85 n.625 del 12.12.1994

Intestazione: richiesta da: Omissis - rilasciata a: Omissis

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Realizzazione fabbricato ad uso deposito e ampliamento con sottotetto abitabile di fabbricato uso turistico ricettivo

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente ante 1967

Presentazione in data 30/05/1986 al n. di prot. 6203

Rilascio in data 12/12/1994 al n. di prot. 625

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € Lire 12.64. Importo residuo: € 0,00

NOTE: Il condono riguarda anche la sanatoria dei lavori svolti in difformità alla C.E. 467 del 1973.

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 1167 del 23.01.1995

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 1167 del 23/01/1995

Per lavori: Ristrutturazione edilizia dell'immobile adibito ad albergo

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente ante 1967

Presentazione in data 27/01/1994 al n. di prot. 709

Rilascio in data 23/01/1995 al n. di prot. 1167 - pratica 3433/1994

NOTE: Previste opere di ristrutturazione edilizia comprendenti: demolizione, accorpamento, ridistribuzione delle volumetrie di pertinenza e cambio di destinazione d'uso.

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 2019 del 14.11.2001

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sanatoria per difformità alla CE 1167/95 e ampliamento edificio uso alberghiero

Oggetto: Sanatoria e ampliamento

Presentazione in data 22/09/2001 al n. di prot. 12119/1494

Rilascio in data 14/11/2001 al n. di prot. 2019-pratica 6550

NOTE: Concessione Edilizia avente per oggetto la sanatoria ai sensi dell'art.13 L.47/85 per difformità alla C.E. n.1167/95 e l'ampliamento dell'edificio ad uso alberghiero.

Pratica Sismica n.25/03 c.a.depositata presso Ufficio Genio Civile Regione Toscana in data 21.01.2003.

Numero pratica: Comunicazione opere liberamente eseguibili prot 20665/2017

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Comunicazione opere liberamente eseguibili di manutenz.ordinaria

Per lavori: Manutenzione ordinaria

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente ante 1967

Presentazione in data 19/12/2017 al n. di prot. 20665

NOTE: Con la suddetta pratica è stato comunicato che in data 19/12/2017 avrebbero avuto inizio i lavori di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 136 LRT 65/2014 e dell'art. 17 della LRT 39/2005, contemplati tra quelli eseguibili senza l'acquisizione di un preventivo titolo edilizio ma con la semplice preventiva comunicazione.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Alberghi e pensioni [D2]

Premessa: L'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Montignoso è la Concessione Edilizia n. 2019 del 14/11/2001 rilasciata per "la sanatoria ai sensi dell'art.13 L.47/85 per difformità alla C.E. n. 1167/95 e l'ampliamento dell'edificio ad uso alberghiero". In particolare, come riportato nella relazione tecnica a firma del progettista, il progetto ha concesso:

- 1) la sanatoria di ampliamento del locale interrato con la formazione di un locale di sgombero e di un locale cantina per una superficie complessiva di mq 182,06;
- 2) la sanatoria di ampliamento del locale Hall per mq. 15,50;
- 3) la sanatoria per mancata realizzazione del solarium al 2° e 3° piano;
- 4) la realizzazione in ampliamento di quattro camere con bagno, due al piano terra e due al piano primo, per un totale di mq. 121,18.

-----

**Dal confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo titolo edilizio C.E. n 2019/2001, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Il piano seminterrato risulta ancora al grezzo e a causa di allagamento non è possibile accedere e svolgere rilievo. Per l'accesso al piano seminterrato è stato possibile percorrere la scala in cemento armato esterna, fino al raggiungimento dell'ingresso, dal quale è possibile affacciarsi e rilevare l'acqua stagnante e lo stato di rifinitura al grezzo.

Si precisa inoltre che l'intero lotto recintato, a servizio dell'██████████, oltre a comprendere l'unità immobiliare staggita, censita al fg. 19 mappale 217 sub.4, comprende anche i mappali 216 e 219 lato Liguria non oggetto della presente procedura e sopra i quali insiste sia parte dell'area esterna a servizio dell'albergo sia 3 cancelli di cui 2 carrabili e 1 pedonale. Sul posto non è materializzata la dividente tra l'unità

Per tutti i piani: mancata installazione dell'ascensore.

**AI PIANO TERRA:**

- Variazione spazi interni;
- variazioni prospettiche di vario genere (es.: errata rappresentazione aperture esterne);
- variazione di sagoma (tra cui errore di rappresentazione dell'inclinazione del lato lato Liguria);
- REALIZZAZIONE IN ASSENZA DI TITOLO delle "tende" sul lato Liguria (rappresentate nelle planimetrie catastali diversamente rispetto allo stato di fatto. Si segnala che la tenda rilevata sconfinava oltre il perimetro del subalterno 4 staggito, insistendo in parte sul mappale 216 non oggetto della presente procedura);
- REALIZZAZIONE IN ASSENZA DI TITOLO del forno per pizze che di fatto modifica il prospetto lato monte al piano terra, compresa la demolizione del forno precedente ubicato in prossimità dell'attuale;
- DEMOLIZIONE IN ASSENZA DI TITOLO del vano scala esterno per accedere al piano primo lato monte;
- REALIZZAZIONE IN ASSENZA DI TITOLO di ampia tettoia di circa mq 100 (mt 12.60x7.90 circa) utilizzata come sala da pranzo esterna (rappresentata nelle planimetrie catastali), insistente sul prospetto lato mare;
- REALIZZAZIONE DI VOLUMI ESTERNI DI PERTINENZA, ubicati nella stessa zona in cui erano presenti volumi che dovevano essere stati oggetto di demolizione a seguito del rilascio della C.E. 1167/1994 nella quale era appunto prevista la demolizione ed accorpamento con cambio di destinazione d'uso (da s.n.r. a residenziale alberghiera) della volumetria relativa alla cantina e ripostiglio identificati nel progetto in questione al "Corpo 2" e "Corpo 3" pari a mc. 219,20. Secondo suddetto titolo, l'unica pertinenza esterna che doveva rimanere integra era quella del "Locale Caldaia". Le pertinenze esistenti rilevate dal CTU, carenti della legittimità urbanistica, risultano sia parzialmente che mal rappresentate nelle planimetrie catastali come locale caldaia, ripostiglio, tettoia; si precisa che le planimetrie catastali non legittimano urbanisticamente i manufatti.
- REALIZZAZIONE IN ASSENZA DI TITOLO di gazebo sotto il quale è posizionata la vasca idromassaggio;
- REALIZZAZIONE IN ASSENZA DI TITOLO di scala esterna antincendio in struttura metallica insistente sul prospetto lato mare, che dal piano di campagna porta al piano primo.

**AI PIANO PRIMO:**

- Variazione spazi interni;
- variazioni prospettiche di vario genere (es.: errata rappresentazione aperture esterne, mancata rappresentazione scala antincendio sul prospetto lato mare e relativa porta di accesso al corridoio, risulta erroneamente rappresentata una scala di accesso esterno sul lato monti che di fatto non esiste);

**AI PIANO SECONDO:**

- Variazione spazi interni;
- variazioni prospettiche e di sagoma di vario genere, realizzazione in difformità al titolo dell'ampia copertura piana (calpestabile ma non pavimentata) ubicata nell'angolo mare/Viareggio avente una superficie di circa mq 90, eseguita al posto del sottotetto;

**AI PIANO TERZO:**

- Variazione spazi interni;
- variazioni prospettiche e di sagoma di vario genere.

**Regolarizzabili mediante:** Ripristino allo stato legittimo per le opere non sanabili e Permesso di costruire in Sanatoria per le opere sanabili.

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni prospettiche e variazioni spazi interni.

Non sono sanabili aumenti di superfici e/o volumi oltre quelli consentiti dall'art. 25 delle NTA vigenti del Piano Operativo.

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa nel rispetto

del volume esistente. Per le strutture ricettive alberghiere ai sensi della L.R. 86/16, sono inoltre ammessi ampliamenti una-tantum nei limiti del 10% della SE esistente e comunque fino ad un massimo di 100 mq per struttura, esclusivamente finalizzati alla qualificazione dell'offerta ricettiva ed all'ampliamento dei servizi e degli spazi comuni, da attuarsi attraverso intervento diretto.

A seguito delle verifiche svolte, non sono sanabili e dovranno essere demolite le opere le seguenti opere, come meglio rappresentate anche nella tavola 4 allegata redatta dal CTU:

- (i) le tende lato Liguria in struttura metallica addossate al fabbricato (oltretutto sconfinanti sul lotto non oggetto di pignoramento),
- (ii) le pertinenze adiacenti al locale caldaia (in parte in muratura e in parte tamponate con pannelli metallici),
- (iii) il gazebo dove è posizionata la vasca idromassaggio;
- (iv) il forno sul retro che costituisce aumento volumetrico;
- (v) la tettoia al piano terra costituita da tettoia in metallo coperta da pannelli coibentati di circa 100 mq, perchè pur rientrando nell'ampliamento ammesso una-tantum dell'art. 25 delle NTA, non rispetta l'art. 44 comma 3 lettera d) delle NTA in cui la S.C. deve essere minore o uguale al 25% della superficie del lotto interessato.

Costi di massima necessari per la Sanatoria/ripristino:

Permesso di Costruire in Sanatoria (incarico professionista-rilievo/restituzione/relazioni/documentazione tecnica a corredo della pratica, etc): € 12.000,00

Sanzione: € 1.032,00

Diritti di segreteria: € 250,00

Demolizione e rimessa in pristino allo stato legittimo opere di cui al punto (i): € 1.500,00

Demolizione e rimessa in pristino allo stato legittimo opere di cui al punto (ii): € 5.000,00

Demolizione e rimessa in pristino allo stato legittimo opere di cui al punto (iii): € 1.500,00

Demolizione e rimessa in pristino allo stato legittimo opere di cui al punto (iv): € 2.000,00

Demolizione e rimessa in pristino allo stato legittimo opere di cui al punto (v): € 3.000,00

Oneri Totali: € 26.282,00

Note sulla conformità edilizia:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto C.T.U., lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro esaustivo, dettagliato e definitivo sulla questione.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle 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.**

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 in termini orientativi**, 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 e che comunque nel caso in questione, con avvio di procedimento sanzionatorio e tipologia di abuso riscontrato, non sono ad oggi computabili. Si precisa inoltre che all'interno dei titoli edilizi considerati legittimi, non sono presenti pratiche/schemi relativi alla parte impiantistica e strutturale.

Precisato quanto sopra, ad oggi il C.T.U., in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, non è in grado di stabilire se la consistenza di fatto sia stata eseguita a perfetta regola d'arte e secondo la normativa vigenti all'epoca.

Quanto sopra premesso, si precisa pertanto che in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati,

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 a i 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.Lgs192/2005 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.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Alberghi e pensioni [D2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Operativo Comunale (P.O.C.)
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n 70 del 21.12.2022 e successiva n 19 del 12.06.2024
Zona omogenea:	UTOE 7 (Cinquale)
Norme tecniche di attuazione:	NTA art.25-Strutture turistico ricettive
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	Vedi NTA
Altezza massima ammessa:	Vedi NTA
Volume massimo ammesso:	Vedi NTA
Altro:	Vedi art. 25 NTA (Strutture turistico ricettive "Zona B") Vedi art. 44 comma 3 NTA (zona di tutela Aeroporto i Massa-Cinquale "zona di

	rispetto di tipo B")
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	<p>Art. 25 – Strutture turistico ricettive 1. Il Piano Operativo individua con apposita grafia le strutture turistico ricettive di tipo alberghiero e residence ai sensi degli artt. 24 e 62 della L.R. 86/16 presenti nel territorio comunale. Per tali strutture gli interventi sono finalizzati all'adeguamento ed al miglioramento dell'offerta ricettiva ed all'ampliamento dei servizi nel rispetto dei valori paesaggistici, ambientali ed urbanistici del territorio in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale. 2. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa nel rispetto del volume esistente. Per le strutture ricettive alberghiere ai sensi della L.R. 86/16, sono inoltre ammessi ampliamenti una-tantum nei limiti del 10% della SE esistente e comunque fino ad un massimo di 100 mq per struttura, esclusivamente finalizzati alla qualificazione dell'offerta ricettiva ed all'ampliamento dei servizi e degli spazi comuni, da attuarsi attraverso intervento diretto. Tali ampliamenti non possono determinare aumento dei posti letto e/o della capacità ricettiva complessiva, né ampliamento degli spazi destinati al pernottamento. Per le strutture ricettive ubicate nella fascia di 300 m dalla linea di costa, gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni del PIT-PPR relative ai territori costieri di cui al successivo Capo VI, ed in particolare non potranno determinare un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti. 3. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre, nel rispetto degli indirizzi del Piano Strutturale, uno specifico Piano di Settore nel quale siano individuati gli obiettivi di qualificazione del settore turistico ricettivo, le esigenze di adeguamento e riqualificazione delle strutture alberghiere, gli interventi ammissibili sulle strutture esistenti e le relative dotazioni di servizi, gli eventuali interventi ammissibili sulle strutture che non rivestano carattere strategico per la valorizzazione turistica del territorio comunale, ivi compresa anche la riconversione residenziale e/o l'introduzione di modelli di gestione innovativi nel patrimonio edilizio esistente (condhotel, albergo diffuso, ecc.). All'interno del Piano di Settore potranno essere programmati interventi di rigenerazione/riqualificazione del tessuto anche attivando procedure di perequazione o trasferimento di SE, nonché di eventuali cambi d'uso. 4. In assenza del Piano di Settore di cui al precedente comma 3 per le strutture ricettive esistenti non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso. 5. Il Piano Operativo individua, nella disciplina di cui al Titolo V delle presenti</p>

	norme, specifici ambiti da destinare alla realizzazione di campeggi ed aree di sosta ai sensi degli artt. 24 e 28 della L.R. 86/16, per i quali si rinvia alla specifica Scheda Norma di cui all'Allegato I.
--	--

## Descrizione:

**Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto A**  
**Struttura alberghiera denominata "██████████"**

L'Hotel ██████ è situato in Via Foce Morta 1 località Cinquale (Montignoso), si trova a circa 1 km dalle spiagge di Cinquale e a circa 5 km dal centro di Forte dei Marmi.

L'immobile ad uso alberghiero è stato realizzato a più riprese nel tempo, con struttura in muratura portante per quanto riguarda la porzione vecchia risalente agli anni 1970, mentre per quanto riguarda la parte più recente, eseguita in ampliamento alla preesistente agli inizi degli anni 2000, è stata realizzata con struttura in cemento armato e tamponata con mattoni tipo "Poroton".

Le facciate sono rifinite con mattoni sabbiati faccia a vista tipo S. Marco, gli infissi sono in alluminio in parte protetti con persiane in alluminio e in parte privi di persiane.

L'edificio si articola su tre livelli fuori terra ed uno interrato, collegati tramite scala interna. Non risulta installato ascensore, ma predisposto apposito vano per installazione futura.

Nel suo complesso il fabbricato risulta composto da:

Piano terra:

hall e reception, salone, bar, n. 5 disimpegni, n. 3 wc, area bar, cucina, n. 3 dispense, n. 1 wc a servizio di una delle dispense, n. 5 camere dotate ognuna di wc privato e balcone. Sul lato mare a ridosso del fabbricato un'ampia tettoia, mentre sul lato Liguria, a protezione dell'ingresso principale, due ampi tendoni su struttura metallica.

Il piano è accessibile da vari ingressi, quelli lato Liguria, lato Mare, lato Monti, oltre che da una rampa lato Mare e da una scala esterna lato Monti.

Piano primo:

n. 6 camere dotate ognuna di wc privato, n. 5 camere dotate ognuna di wc privato e accesso al terrazzo, n. 5 camere dotate ognuna di wc privato e balcone, n. 3 disimpegni, n. 2 ripostigli. Il piano è collegato dal vano della scala interna e da n. 2 scale esterne.

Piano secondo:

n. 1 camera armadi dotata di wc privato, n. 3 camere dotate ognuna di wc privato, n. 4 camere dotate ognuna di wc privato e balcone, ripostiglio, n. 1 camera custode dotata di wc privato, n. 2 disimpegni. Il piano è collegato dal vano della scala interna e dalla scala esterna.

Piano terzo:

n. 1 ripostiglio.

Il piano è collegato unicamente dal vano della scala interna.

Piano interrato:

non accessibile per allagamento, ancora al grezzo privo quindi di rifiniture e impianti.

Il lotto di pertinenza del fabbricato, censito catastalmente sempre al subalterno 4 (lo stesso dell'edificio) è di circa 1800 mq al netto delle strutture legittime, ed offre un ampio giardino dotato di parcheggio. All'interno del lotto sono ubicate manufatti di vario genere e consistenza, in parte eseguiti in assenza di titolo e non sanabili, che al momento sono utilizzati come tettoia, magazzini, deposito macchinari e attrezzi oltre ad area lavanderia. Nella parte centrale della corte lato mare è presente gazebo (anch'esso realizzato in assenza di titolo) in struttura lignea sotto il quale è stata posizionata una vasca idromassaggio.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████████ -

Regime Patrimoniale: ██████████ - Data Matrimonio: ██████████

#### Eventuali comproprietari:

A fronte della sentenza Corte d'Appello di Genova, n. 272/19 del 22.02.2019, r.g. n. 1109/2016 confermata dalla sentenza Corte di Cassazione n. 2486/2024 del 30/10/2024 risulta che i sig.ri Omissis (precedente) e Omissis (intervenuto) hanno diritto di ricevere una quota pari a 1/3 cadauno dell'immobile esecutato in qualità di coeredi.

Superficie complessiva di circa mq **3.647,00**

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

L'edificio è stato costruito nel: 1953 e poi successivamente e in più volte ampliato e ristrutturato.

L'edificio è stato ristrutturato l'ultima volta: inizio anni 2000 e poi successivamente oggetto lavori manutenzione Ordinaria anno 2017.

ha un'altezza utile interna di circa m. S1 (310 cm c.a.); PT (315cm c.a.); 1P (295 cm c.a.); 2P (295 cm c.a.), 3P (200-270 cm variabile c.a.)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In considerazione dei lavori di ampliamento avvenuti agli inizi degli anni 2000 e dei lavori di manutenzione ordinaria svolti nel 2017, la struttura ricettiva adibita ad albergo, aperta al pubblico e in attività al momento della stesura della presente stima, risulta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Si precisa che durante i sopralluoghi svolti, necessari per il rilievo della struttura e l'inventario dei beni mobili, sono stati ispezionati tutti i vari vani componenti la struttura.

Come premesso il livello di manutenzione rilevato è sufficiente per quanto riguarda i vani al piano terra, primo, secondo e terzo, mentre scarso e ancora al grezzo privo di rifiniture e impianti il piano interrato che al momento dei sopralluoghi risultava tra l'altro inaccessibile a causa della presenza di un livello di acqua alta circa 15/20 cm. su tutto il piano di calpestio.

Scarse le condizioni di manutenzione delle varie strutture presenti all'interno del lotto di pertinenza. Risulta curata la parte di corte scoperta che circonda il fabbricato, in parte adibita a giardino e in parte adibita a parcheggio scoperto.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: in parte <b>a capanna</b> materiale: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>copertura piana</b> materiale: <b>laterocemento</b> protetto con guaina a rotoli condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: porzione di copertura a terrazza
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Scala esterna posta sul retro in cemento armato con gradini rivestiti in granito.
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

## Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Si segnala anche l'esistenza di un cancello pedonale a due ante in ferro su Via Intercomunale. Ad eccezione del cancello carrabile su via Foce Morta lato ponente, gli altri tre cancelli sopra menzionati, aprono direttamente sui mappali 216 e 219 che benchè risultino all'interno del perimetro recintato dell'albergo, di fatto suddette particelle catastali non sono tra i beni oggetto di pignoramento.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Non tutti gli infissi sono protetti da persiane.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non nota</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>non visibile</b> rivestimento: <b>mattoni faccia a vista</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>clinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Parcheggio esterno all'interno della recinzione.
Pavim. Interna	materiale: <b>gres/monocottura/ceramica/laminato - non di pregio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Tutti i piani, escluso il seminterrato ancora al grezzo, sono pavimentati. Il materiale impiegato, come si evince dalla documentazione fotografica varia da piano a piano e in alcuni casi anche da vano a vano all'interno dello stesso piano. Questo a conferma che i lavori sono stati svolti nel tempo impiegando i materiali di rifinitura reperiti all'epoca della posa.
Plafoni	materiale: <b>rifinitura intonaco tinteggiato al civile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b>

accessori: **con maniglione antipanico**

condizioni: **sufficienti**

Note: Data l'importanza della struttura, sono presenti varie porte di ingresso, alcune con il maniglione antipanico ed altre senza.

Rivestimento

ubicazione: **bagno**

materiale: **mattonelle da rivestimento**

condizioni: **sufficienti**

Note: Le pareti dei bagni sono rivestite con mattonelle da rivestimento sino ad un'altezza di circa 220cm. Il materiale usato per il rivestimento non sempre è lo stesso impiegato nella pavimentazione.

Scale

posizione: **interna**

rivestimento: **marmo**

condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: scala interna di collegamento tra i vari piani

### Impianti:

Antincendio

tipologia: **estintori**

accessibilità VV.FF.: **sufficiente**

condizioni: **da verificare**

conformità: **non noto se presente**

Note: Impianto antincendio con rilevatori di fumo NASPI e estintori.

Ascensore

Note: Non è presente alcun impianto ascensore.

Risulta predisposto solo il vano ascensore in cemento armato.

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

tensione: **220V**

condizioni: **funzionante c**

conformità: **non noto se presente**

Termico

tipologia: **autonomo**

alimentazione: **metano**

rete di distribuzione: **non visibile**

diffusori: **termosifoni**

condizioni: **sufficienti**

conformità: **non noto se presente**

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non noto

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale (caldaia e termosifoni)

Stato impianto	Non noto
Potenza nominale	Non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non noto

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Solo su alcuni vani
--	---------------------

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Data di rilascio	
Scadenza	

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	Esiste solo il vano ascensore, senza ascensore.
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Criteri di calcolo della "superficie commerciale" fissati dal CTU.

- 1- Nella determinazione della superficie commerciali delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale
- 3- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
  - a- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni,..) – Coefficiente 1;
  - b- Verande chiuse – Coefficiente 0.80
  - c- Vani mansardati abitabili di altezza superiore a mt 1.50 – Coefficiente 0.75
  - d- Autorimesse - Coefficiente 0.50
  - e- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte di altezza superiore a mt 1.50, cantine e simili - Coefficiente 0.50 qualora comunicanti con i vani principali, 0.25 qualora non comunicanti;
  - f- Superficie dei balconi, terrazze, porticati e simili, di pertinenza delle camere di albergo - Coefficiente 0.25 - terrazze ampie fino a 25 mq - Coefficiente 0.25 e coeff. 0.10 per i successivi mq;
  - g- Soppalchi abitabili di superficie minima di mt 2.40 – Coefficiente 0.80
  - h- Soppalchi non abitabili – Coefficiente 0.20
  - i- Taverne e Locali seminterrati abitabili di altezza minima di mt 2.40 – Coefficiente 0.60
  - j- Locali tecnici con altezza superiore a mt 2.00 - Coefficiente 0.25
  - k- Superficie dell'area scoperta – Coefficiente 0.10 fino a mq 40, coefficiente 0.02 per l'eccedenza

Destinazione	Parametro	Sup. reale/potenziale	Coeff.	Sup. equivalente
1-Albergo Piano Terra - Vani principali e vani accessori diretti (Hall/reception/ristorante/camere/cucina etc)	Sup. esterna lorda	578,00	1,00	578,00
2-Albergo Piano Primo Vani principali e vani accessori diretti (camere/corridoi/servizi in genere)	Sup. esterna lorda	473,00	1,00	473,00
3-Albergo Piano Secondo Vani principali e vani accessori diretti (camere/corridoi/servizi in genere)	Sup. esterna lorda	285,00	1,00	285,00
4-Albergo Piano Terzo Vani accessori diretti (ripostiglio)	Sup. esterna lorda	6,00	0,25	1,50
5-Albergo Piano Interrato Vani accessori diretti (al grezzo)	Sup. esterna lorda	158,00	0,50	79,00
6-Albergo Piano T-Balconi camere	Sup. esterna lorda	32,00	0,25	8,00
7-Albergo Piano Primo-Balconi camere	Sup. esterna lorda	32,00	0,25	8,00
8-Albergo Piano Primo-Ampia terrazza 102 mq-fino 25 mq	Sup. esterna lorda	25,00	0,25	6,25
9-Albergo Piano Primo-Ampia terrazza 102 mq-oltre 25 mq	Sup. esterna lorda	77,00	0,10	7,70
10-Albergo Piano Secondo-Balconi camere	Sup. esterna lorda	18,00	0,25	4,50
11-Corte di pertinenza nella consistenza del sub 4 - fino a 40 mq	Sup. esterna lorda	40,00	0,10	4,00
12-Corte di pertinenza nella consistenza del sub 4 - da 40 a 1805 mq	Sup. esterna lorda	1.765,00	0,02	35,30
13-Albergo Locale caldaia accessorio indiretto	Sup. esterna lorda	18,00	0,25	4,50
		<b>3.507,00</b>		<b>1.494,75</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2024

Zona: Centrale/Cinquale

Tipo di destinazione: Terziaria (*per la destinazione terziaria il riferimento è solo uffici*)

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1900

Valore di mercato max (€/mq): 2900

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa.

Ai fini della presente stima si è proceduto a valutare la consistenza dello stato di fatto della struttura alberghiera considerando solo le pertinenze legittime, e verificare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, in particolare tenendo conto:

- dell'ubicazione, degli accessi e della possibilità di parcheggio;
- della vetustà e della struttura in genere;
- della tipologia costruttiva e della storia del fabbricato, che di fatto è stato costruito nella sua interezza in un arco di oltre cinquant'anni a forza di ristrutturazioni e ampliamenti;
- della disposizione interna degli ambienti, degli accessori e delle rifiniture del bene, spesso differenti da piano a piano a seconda del periodo storico della costruzione;
- del collegamento tra i vari piani che può essere svolto esclusivamente a piedi tramite vano scala in quanto non esiste l'ascensore.

Tutto quanto sopra premesso e valutato, a seguito delle indagini di mercato svolte, si ritiene che il valore di mercato medio al metro quadrato per **strutture alberghiere** a Cinquale in condizioni di manutenzione "normale", sia di €uro 2.000,00/2.200,00.

**Per il caso in questione, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della struttura stagita, la posizione a ridosso dell'autostrada e del cavalcavia, della poca corte annessa e del livello di manutenzione e conservazione,** si ritiene che il valore di stima da applicare al metro quadrato sia di €uro **1.800,00**.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara, Comune di Montignoso;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa;  
Uffici del registro di Massa;  
Ufficio tecnico di Montignoso.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A-Struttura alberghiera denominata "██████████" - Alberghi e pensioni [D2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.690.550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
1-Albergo-Piano T Vani principali e vani acc. diretti	578,00	€ 1.800,00	€ 1.040.400,00
2-Albergo-Piano 1° Vani principali e vani acc. diretti	473,00	€ 1.800,00	€ 851.400,00
3-Albergo-Piano 2° Vani principali e vani acc. diretti	285,00	€ 1.800,00	€ 513.000,00
6-Albergo-Piano T-Balconi camere	8,00	€ 1.800,00	€ 14.400,00
7-Albergo-Piano 1°-Balconi camere	8,00	€ 1.800,00	€ 14.400,00
10-Albergo-Piano 2°-Balconi camere	4,50	€ 1.800,00	€ 8.100,00
8-Albergo-Piano 1°-Ampia terrazza 102mq-fino 25 mq	6,25	€ 1.800,00	€ 11.250,00
9-Albergo-Piano 1°-Ampia terrazza 102mq-oltre25 mq	7,70	€ 1.800,00	€ 13.860,00
4-Albergo-Piano 3° Vani accessori diretti (ripostiglio)	1,50	€ 1.800,00	€ 2.700,00
5-Albergo-Piano Interrato Vani acc. diretti (al grezzo)	79,00	€ 1.800,00	€ 142.200,00
13-Albergo-Locale caldaia accessorio indiretto	4,50	€ 1.800,00	€ 8.100,00
11-Corte di pertinenza nella consistenza del sub 4 - fino a 40 mq	4,00	€ 1.800,00	€ 7.200,00
12-Corte di pertinenza nella consistenza del sub 4 - da 40 a 1805 mq	35,30	€ 1.800,00	€ 63.540,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.690.550,00
<b>Valore Finale</b>	<b>€ 2.690.550,00</b>
Valore corpo	€ 2.690.550,00
Valore Accessori	€ 0,00

Valore complessivo intero € 2.690.550,00

Valore complessivo diritto e quota € 2.690.550,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-Struttura alberghiera denominata "██████████"	Alberghi e pensioni [D2]	1.494,75	€ 2.690.550,00	€ 2.690.550,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 538.110,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 30.782,00

Lavori di rifinitura del piano interrato per la trasformazione da "rustico" a "finito", per una superficie di circa 160 mq. € -160.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile in natura

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:****- A-Struttura alberghiera denominata "██████████"**

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: Non noto

**Pendenze condominiali:****- A-Struttura alberghiera denominata "██████████"**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Immobile non soggetto a gestione condominiale

Immobile non soggetto a gestione condominiale

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.961.658,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

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

**Considerazioni generali del CTU:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto C.T.U., lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro esaustivo, dettagliato e definitivo sulla questione.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle 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.

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 in termini orientativi, 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 e che comunque nel caso in questione, con avvio di procedimento sanzionatorio e tipologia di abuso riscontrato, non sono ad oggi computabili.

Si precisa inoltre che all'interno dei titoli edilizi considerati legittimi, non sono presenti pratiche/schemi relativi alla parte impiantistica e strutturale.

Precisato quanto sopra, ad oggi il C.T.U., in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, non è in grado di stabilire se la consistenza di fatto sia stata eseguita a perfetta regola d'arte e secondo la normative vigenti all'epoca.

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 83 / 2019 - Redatto in conformità alle direttive del Garante per la protezione dei dati personali  
Quanto sopra premesso, si precisa pertanto che in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, nello svolgimento delle operazioni stimative 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 a i 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.Lgs192/2005 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.

#### **Elenco degli allegati:**

- Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali;
- Foglio riassuntivo degli estremi catastali in for/mato .rtf.
- **Allegato 1: Documentazione catastale** (estratto di mappa, visura catastale, planimetria catastale, elaborato planimetrico);
- **Allegato 2:** Elenco delle formalità RRII e relative visure ipotecarie aggiornate;
- **Allegato 3:** Atto di provenienza;
- **Allegato 4:** Estratti e certificate del debitore;
- **Allegato 5:** Stima dei beni mobile;
- **Allegato 6:** Documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Montignoso;
- **Allegato 7:** Documentazione fotografica dell'esterno;
- **Allegato 8:** Documentazione fotografica degli interni;
- **Allegato 9:** Tavola 1 – Stato di fatto;
- **Allegato 10:** Tavola 2 – Stato autorizzato;
- **Allegato 11:** Tavola 3 – Stato di fatto con evidenziate le pertinenze da rimuovere eseguite in assenza di titolo edilizio;
- **Allegato 12:** Tavola 4 – Stato di fatto con evidenziati punti di ripresa fotografici esterni.

Data generazione:  
11-09-2025

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luigi Chioni**