

## TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tomei Tommaso, nell'Esecuzione Immobiliare 148/2024 del R.G.E.

promossa da

**TEVERE SPV S.R.L.**

Codice fiscale: 16405691003

ROMA (RM)

contro

\*\*\*\*\* Partita IVA: \*\*\*\*\* - PISA

già

\*\*\*\*\* Partita IVA: \*\*\*\*\* - PISA

\*\*\*\*\* Partita IVA: \*\*\*\*\* - PISA

\*\*\*\*\* Partita IVA: \*\*\*\*\* - PISA



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Elenco allegati.....	15
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>16</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 148/2024 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>17</b>

All'udienza del 04/12/2024, il sottoscritto Ing. Tomei Tommaso, con studio in Viale Michelangelo Buonarroti, 20 - 56122 - Pisa (PI), email [tommaso.tomei@ordineingegneripisa.it](mailto:tommaso.tomei@ordineingegneripisa.it); [totomei@libero.it](mailto:totomei@libero.it), PEC [tommaso.tomei@ingpec.eu](mailto:tommaso.tomei@ingpec.eu), Tel. 347 1564088, Fax 050 5200877, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno 227

Trattasi di immobile a destinazione alberghiera sito in Pisa, località Tirrenia, viale del Tirreno 227. La struttura si articola in cinque piani fuori terra, oltre a locali tecnici posti sulla copertura. Oltre ai necessari spazi funzionali all'attività (magazzini e ripostigli) e volumi tecnici per gli impianti l'hotel è dotato di reception con bar, sala pranzo con adiacente cucina, camere di varia metratura (con e senza balcone) oltre ad un ampio resede esclusivo in parte ad uso parcheggio. L'albergo è inoltre dotato di due vano scala che servono tutti i piani e di due ascensori.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno 227

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\*. (Proprietà 1/1)  
Partita IVA: \*\*\*\*\*

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La titolarità dell'immobile risale all'atto di compravendita del 25/02/2002, ai rogiti Notaio Cavallini Marta, rep. 35285 - racc. n. 19570 con la quale la società Merchant Leasing e Factoring S.P.A. cedeva alla società denominata \*\*\*\*\*, con sede in Pisa, fraz. Tirrenia, viale del Tirreno n.227. Successivamente con atto del 8/4/2024 ai rogiti Notaio Grosso Gianluca, rep.8399 è stata modificata la denominazione in \*\*\*\*\*.

La denominazione attuale deriva da un ulteriore atto del 13/05/2024, ai rogiti Notaio Cariello Massimo, rep. 31583, registrato in data 16/05/2024 - "Mutamento di denominazione di impresa" - Mod. Unico n. 85.1/2024.

## CONFINI

L'albergo confina a sud con la particella catastale 507 (proprietà \*\*\*\*\*) e con la particella 161 (proprietà \*\*\*\*\*). A nord confina con la particella 567 (proprietà \*\*\*\*\*) e con la particella 1462 (proprietà \*\*\*\*\*).

Ad ovest confina con viabilità di Viale del Tirreno e ad est con viabilità di viale dei Gattici.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Resede esclusivo (parcheggio e verde)	1797,00 mq	1797,00 mq	0,10	179,70 mq	0,00 m	Terra
Porticato e scale	504,00 mq	520,00 mq	0,50	260,00 mq	2,20 m	Terra
Locali tecnici e servizi	140,00 mq	163,00 mq	0,50	81,50 mq	2,20 m	Terra
Camere di servizio	92,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,00 m	Primo
Servizi comune (sala pranzo-cucina-hall)	549,00 mq	578,00 mq	0,80	462,40 mq	3,00 m	Primo
Balconi e ballatoi	116,00 mq	116,00 mq	0,25	29,00 mq	0,00 m	Primo
Camere piano secondo	382,00 mq	440,00 mq	1	440,00 mq	2,90 m	Secondo
Servizi e scale	38,00 mq	42,00 mq	0,8	33,60 mq	0,00 m	Secondo
Balconi	32,00 mq	32,00 mq	0,25	8,00 mq	0,00 m	Secondo
Camere piano terzo	382,00 mq	440,00 mq	1	440,00 mq	2,85 m	Terzo
Servizi e scale	38,00 mq	42,00 mq	0,80	33,60 mq	0,00 m	Terzo
Balconi	32,00 mq	32,00 mq	0,25	8,00 mq	0,00 m	Terzo
Camere piano quarto	299,00 mq	345,00 mq	1	345,00 mq	2,70 m	Quarto
Servizi e scale	130,00 mq	137,00 mq	0,8	109,60 mq	0,00 m	Quarto
Balconi	32,00 mq	32,00 mq	0,25	8,00 mq	0,00 m	Quarto

Totale superficie convenzionale:		2543,40 mq	
Incidenza condominiale:		0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:		2543,40 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/2002 al 10/09/2007	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 160, Sub. 3 Categoria D2 Rendita € 22.402,00
Dal 10/09/2007 al 08/01/2024	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 160, Sub. 4 Categoria D2 Rendita € 51.640,00
Dal 08/01/2024 al 13/05/2024	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 160, Sub. 5 Categoria D2 Rendita € 42.425,84
Dal 13/05/2024 al 12/05/2025	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 160, Sub. 5 Categoria D2 Rendita € 42.425,84

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	160	5		D2				42425,84 €		

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria in atti non corrisponde fedelmente allo stato dei luoghi. Le variazioni dimensionali (altezze e distribuzioni interne) sono superiori alle tolleranze di Legge. I volumi tecnici in copertura non sono stati riportati.

## PRECISAZIONI

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, con scadenza 14/04/2033.

Risulta ancora in corso un contratto di locazione non abitativo tra la società \*\*\*\*\* e Vodafone Italia S.p.A., stipulato il 16/06/2017. Oggetto della locazione è una porzione di immobile (porzione di copertura) per la formazione di un'infrastruttura per impianti di comunicazioni elettroniche, antenne, parabole, ponti radio, il tutto per la diffusione dei segnali radio.

## STATO CONSERVATIVO

Da un indagine di tipo visivo il bene nel suo complesso risulta in buono stato manutentivo sia internamente che esternamente.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano censi, livelli o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il corpo di fabbrica originario è stato legittimato con Licenza Edilizia n.462 del 23/12/1960 e venne dichiarato abitabile nel 1962 (prot. 4795).

Per lavori non autorizzati è stata rilasciata una concessione edilizia in Sanatoria n.6931 del 21/10/1999. Il corpo di fabbrica in oggetto è costituito da struttura intelaiata in cemento armato con solai in latero cemento.

Con Concessione n.225 del 2003 l'albergo fu ampliato mediante la realizzazione di un corpo di fabbrica con struttura portante in acciaio in continuità a quello esistente (solamente giuntato strutturalmente). Per altre modifiche alla Concessione del 2003 (per ampliamento e ristrutturazione) è stata rilasciata la Concessione n.127 del 2004.

In seguito sono state apportate altre modifiche legittimate da Autorizzazione Paesaggistica nell'anno 2007 e D.I.A. nel 2008. Lo stato finale in Variante è stato depositato con pratica n. 2024/EP/000253 - Prot. 8592 del 18/01/2024 ai sensi dell'art. 143 comma 3 L.R.T. n. 65/2014. e dichiarato agibile in data 02/02/2024.

A seguito dell'ultimazione di queste titoli edilizi la pavimentazione risulta in gres/ceramica (bagni). Gli infissi esterni sono alcuni in legno altri in alluminio o in PVC. La struttura è dotata di impianto elettrico, termico e idrico.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/04/2024
- Scadenza contratto: 14/04/2033

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 6.000,00

Il canone annuale è stato fissato in euro 72.000,00 oltre I.V.A. nella misura di Legge.

Le rate mensili sono quindi pari a 6000 euro oltre I.V.A. nella misura di Legge.

Si allega contratto di locazione del ramo di azienda registrato in data 09.04.2024, presso l'Ufficio dell'Agenzia delle entrate di Livorno, con i seguenti estremi: contratto n.2921, serie 1T.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/2002 al 08/04/2024	***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cavallini Marta	25/02/2002	35285	19570
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	29/04/2002		
		Registrazione			
Dal 08/04/2024 al 13/05/2024	***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grosso Gianluca	08/04/2024	8399	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Pisa			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/05/2024 ad oggi	***** . con sede legale in Pisa, fraz. Tirrenia, viale del Tirreno 227 - Legale rappresentante pro tempore, ***** (C.F. *****). Codice Fiscale/P.IVA: *****	Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cariello Massimo	13/04/2024	31583	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	16/05/2024		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Livorno il 04/03/2002  
 Reg. gen. 4174 - Reg. part. 794  
 Importo: € 2.380.000,00  
 A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PISA S.P.A.  
 Contro \*\*\*\*\*  
 Capitale: € 1.190.000,00  
 Percentuale interessi: 4,65 %  
 Rogante: CAVALLINI MARTA  
 Note: L'ipoteca volontaria era stata sottoscritta dalla società \*\*\*\*\* , oggi denominata \*\*\*\*\*
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Livorno il 15/12/2004  
 Reg. gen. 24964 - Reg. part. 5896  
 Importo: € 2.400.000,00  
 A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PISA S.P.A. .  
 Contro \*\*\*\*\*  
 Capitale: € 1.200.000,00  
 Percentuale interessi: 4,176 %  
 Rogante: CAVALLINI MARTA  
 Note: L'ipoteca volontaria era stata sottoscritta dalla società \*\*\*\*\* , oggi denominata \*\*\*\*\*
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Livorno il 15/01/2008



Reg. gen. 1180 - Reg. part. 155

Importo: € 6.600.000,00

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 3.300.000,00

Percentuale interessi: 6,56 %

Rogante: CAVALLINI MARTA

Note: L'ipoteca volontaria era stata sottoscritta dalla società \*\*\*\*\*  
oggi denominata \*\*\*\*\*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Livorno il 07/01/2009

Reg. gen. 178 - Reg. part. 20

Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 800.000,00

Percentuale interessi: 5,89 %

Rogante: CAVALLINI MARTA

- Note: L'ipoteca volontaria era stata sottoscritta dalla società \*\*\*\*\*  
oggi denominata \*\*\*\*\*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Livorno il 03/12/2010

Reg. gen. 22601 - Reg. part. 4857

Quota: 1/1

Importo: € 1.660.000,00

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 830.000,00

Percentuale interessi: 3,496 %

Rogante: CAVALLINI MARTA

- Note: L'ipoteca volontaria era stata sottoscritta dalla società \*\*\*\*\*  
oggi denominata \*\*\*\*\*

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Livorno il 01/03/2022

Reg. gen. 3897 - Reg. part. 624

Quota: 1/1

Importo: € 2.380.000,00

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PISA S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 1.190.000,00

Rogante: CAVALLINI MARTA

Note: L'ipoteca volontaria era stata sottoscritta dalla società \*\*\*\*\*  
oggi denominata \*\*\*\*\*

- **Ipoteca per rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Livorno il 21/11/2024

Reg. gen. 22456 - Reg. part. 3423

Quota: 1/1

Importo: € 2.400.000,00

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI PISA S.P.A. .

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 1.200.000,00

Percentuale interessi: 4,176 %

Rogante: CAVALLINI MARTA

Note: L'ipoteca volontaria per rinnovazione era stata sottoscritta dalla società \*\*\*\*\*,  
oggi denominata \*\*\*\*\*.

### Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Livorno il 31/10/2003

Reg. gen. 21998 - Reg. part. 14496

Quota: 1/1

A favore di COMUNE DI PISA

Contro \*\*\*\*\*

Note: Oggetto dell'atto unilaterale: LA SOCIETA' \*\*\*\*\* SI E' IMPEGNATA INCONDIZIONATAMENTE ED IRREVOCABILMENTE PER SE ED AVENTICAUSA A NON MODIFICARE LA DESTINAZIONE D'USO, PER NON MENO DI 30 ANNI DAL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA, PER IL COMPLESSO ALBERGHIERO "HOTEL \*\*\*\*\*" SITO IN PISA, FRAZIONE TIRRENA, VIALE DEL TIRRENO N. 227, ATTUALMENTE DESTINATO NEL SUO INSIEME, AD ATTIVITA' RICETTIVA.

- **Mutamento denominazione**

Trascritto a Livorno il 11/04/2024

Reg. gen. 7222 - Reg. part. 5215

Quota: 1/1

A favore \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Note: CON IL TRASCRIVENDO ATTO LA SOCIETA' \*\*\*\*\* SI E' TRASFORMATA IN SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE DENOMINATA \*\*\*\*\*

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Pisa il 30/08/2024

Reg. gen. 16951 - Reg. part. 12372

Quota: 1/1

A favore di TEVERE SPV S.R.L.

Contro \*\*\*\*\*

Note: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1300831,48 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

- **Mutamento di denominazione o ragione sociale**

Trascritto a Pisa il 17/12/2024

Reg. gen. 24579 - Reg. part. 17816

Quota: 1/1

A favore \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nell'attuale cartografia del Regolamento Urbanistica in ambito Q3c, ovvero ricade in assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo.

Il fabbricato risulta sito in area vincolata dal punto di vista paesaggistico con vincolo G.U. n.185 del 1985 – D.M. 17/07/1985 e che il vincolo stesso è classificato nelle lettere c) e d) dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

L'immobile originario è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n.462 del 23/12/1960 e dichiarato abitabile (agibile) con prot.4795 nel 1962.

Poichè furono rilevate delle difformità rispetto al progetto di cui alla licenza rilasciata fu richiesto Condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 per il quale è stata rilasciata Concessione edilizia in Sanatoria n.6931 del 21 ottobre 1999.

Successivamente furono eseguite altre opere fondamentalmente di manutenzione per le quali furono presentate le dichiarazioni di inizio attività.

In data 23/10/2003, è stata rilasciata la Concessione n.225 per l'ampliamento e ristrutturazione dell'albergo esistente.

Precedentemente la proprietà aveva chiesto la deroga per l'ampliamento della struttura alberghiera (pratica protocollo n. 11750/1166 del 11/09/2001). Il Consiglio Comunale con delibera n.10 del 21/02/2002 concesse la possibilità di ampliare la struttura esistente fino al 50%.

In data 25/11/2004 è stata rilasciata la Concessione n.227 per Variante alla Concessione Edilizia n.225 già rilasciata.

In seguito è stata depositata una Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica rilasciata nel 2007 (prot. 2912 del 10/08/2007), per apportare alcune varianti ai progetti approvati con Concessione n.225 del 2003 e Concessione n.127 del 2004.

In data 28/04/2008 è stata presentata una D.I.A. prot. n.1142 per ultimazione del progetto di ampliamento e di ristrutturazione dell'Hotel \*\*\*\*\* con le modifiche approvate con l'Autorizzazione Paesaggistica n.168 del 12/12/2007.

In data 18/01/2024 è stato depositato con identificativo pratica n. 01483510507-18012024-1642 lo stato finale dell'opera con i relativi grafici allegati.

Infine in data 02/02/2024 è stata depositata l'Attestazione asseverata di Agibilità con identificativo pratica n. 01483510507-02022024-0902. Attestazione di Agibilità relativa alla Concessione n.225 del 23/10/2003 e successive varianti.

In merito alle pratiche depositate presso il SUAP del Comune di Pisa, formalizzato l'accesso agli atti all'Ufficio preposto SUAP, si allega alla presente perizia la richiesta di attivazione procedura S.U.A.P. prot. 31513 del 20/08/2008 per modifica alla struttura ricettiva, nella quale gli allora titolari dichiaravano che la struttura ricettiva era composta da n.44 camere doppie con bagno per un totale di 88 posti letto (struttura ricettiva superiore a 50 posti letto (fino a 100 posti). Infine in merito ai controlli di Prevenzione Incendi ex art. 16, comma 2 D.Lgs n.139/2006, si allega verbale trasmesso dal Comando dei Vigili del Fuoco di Pisa del 30/09/2024, nel quale si attesta il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione incendi e la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio per l'attività esistente. Nella comunicazione infine si richiama all'obbligo di presentare l'attestazione periodica di conformità di cui all'art. 5 del DPR 151/11 entro il 09/08/2029.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno 227  
Trattasi di immobile a destinazione alberghiera sito in Pisa, località Tirrenia, viale del Tirreno 227. La struttura si articola in cinque piani fuori terra, oltre a locali tecnici posti sulla copertura. Oltre ai necessari spazi funzionali all'attività (magazzini e ripostigli) e volumi tecnici per gli impianti l'hotel è dotato di reception con bar, sala pranzo con adiacente cucina, camere di varia metratura (con e senza balcone) oltre ad un ampio resede esclusivo in parte ad uso parcheggio. L'albergo è inoltre dotato di due vano scala che servono tutti i piani e di due ascensori.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 160, Sub. 5, Categoria D2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.670.570,00  
La determinazione del prezzo di mercato è stata eseguita a partire dalla quantificazione del valore unitario (euro/mq) di strutture ricettive simili e poste nella stessa zona (Litorale pisano). Abbiamo quindi individuato tre hotel comparabili con la struttura oggetto della perizia, recuperato i relativi atti pubblici di compravendita e calcolato il valore unitario per ciascuno. Dei tre valori individuati è stata fatta la media aritmetica e ricavato quindi il valore unitario medio di riferimento pari a 1.503,84 euro, arrotondato a 1.500,00 euro.  
A tale valore è stata applicata una prima riduzione pari al 25% tenuto conto sia dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e in quanto locato con contratto opponibile (scadenza 2033), da cui il valore unitario risulta pari a 1.200,00 euro ( $1.500,00 \times 0,75 = 1.125,00$  euro). A tale valore occorre applicare poi un'ulteriore riduzione derivante dai costi di regolarizzazione edilizia urbanistica, catastale e la regolarizzazione di prescrizioni non rispettate.



Di seguito di riportano i costi stimati per tali la regolarizzazione delle procedure sopradette:

1) Presentazione di pratica edilizia ai sensi dell'art. 34 - bis "Tolleranze costruttive", D.P.R. 380/2001, modificato con la Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (Salva Casa), che le modifiche riscontrate in fase di rilievo sono riconducibili a tolleranze costruttive e variazioni geometriche così ai sensi della sopradetta normativa non costituiscono difformità edilizia.

Come previsto dalla normativa vigente (art. 9 -bis D.P.R. 380/2001) si rappresenta lo stato assentito, lo stato rilevato ("tollerato") e lo stato sovrapposto. Si stima il costo per le spese tecniche per tale pratica in circa euro 5.000,00.

2) Presentazione di planimetrie catastali depurate da piccoli errori grafici e/o errate misure delle altezze interne e mancata rappresentazione grafica dei locali tecnici posti sulla copertura.

Si stima il costo per le spese tecniche per tale pratica in circa euro 1.500,00.

3) Studio di previsione impatto acustico ai sensi dell'art. 8 L.447/95, al fine di verificare il rispetto dei limiti della rumorosità anche all'interno delle camere adiacenti. Tale prescrizione era stata evidenziata nella Concessione n.225 rilasciata dal Comune di Pisa il 23.10.2003. Il costo per lo studio e gli eventuali interventi di adeguamento si stima in circa euro 50.000,00.

4) Realizzazione di una cisterna di raccolta delle acque meteoriche ai sensi dell'art.24.10 del Regolamento Edilizio vigente al tempo del rilascio della Concessione n.225 in data 23.10.2003. L'art. 24.10 "Regimentazione e utilizzazione delle acque meteoriche" per i nuovi progetti o nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modificano il suolo prescrive che debba essere prevista la corretta canalizzazione ed il recapito più opportuno delle acque meteoriche, tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti. Nel caso in oggetto, la Concessione n.225 del 2003, ha avuto come oggetto un ampliamento e una contestuale ristrutturazione dell'intero edificio pertanto l'art. 24.10 del R.E. prescriveva di dimensionare la cisterna per la raccolta delle acque meteoriche dalla capacità di 20 mc. con un incremento di 1 mc ogni 100 mc di costruzione, fino ad un massimo di 100 mc. Tale cisterna deve essere interrata e la superficie sovrastante è considerata impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. L'acqua raccolta dovrà essere utilizzata esclusivamente per l'irrigazione. Nel caso in oggetto la cisterna deve quindi avere la capacità pari a 100 mc. Il costo stimato per tale opera compreso il ripristino della superficie del resede in prossimità dello scavo e la prestazione professionale da parte di tecnico abilitato è di euro 60.000,00.

Quindi il costo complessivo stimato per le regolarizzazioni sopradette è pari a 116.500,00 euro pari a circa il 4% del valore complessivo. Il valore unitario quindi risulta pari a 1.080,00 euro/mq ( $1.125 \times 0,96 = 1.080,00$ ) arrotondato a 1.000,00 euro/mq.

Abbiamo poi adottato un'altra metodologia per la stima del medesimo lotto, quella che tiene conto del costo di costruzione dell'hotel.

Tale metodologia generalmente è applicata considerando il costo di costruzione per mc a camera, necessario per la realizzazione di una struttura ricettiva con queste caratteristiche.

Il costo di costruzione per la realizzazione delle camere di un hotel è stimabile in circa 450 euro/mc. Moltiplicando i metri quadrati medi di una camera prendendo in considerazione anche i servizi annessi, si giunge ad un'ampiezza media di circa 50 mq che moltiplicati per l'altezza convenzionale pari a 3,00 metri di ricavano i metri cubi per ogni stanza.

Nel caso in oggetto circa 150 mc. da cui 150 mc moltiplicato in numero della camere (n. 44), si ricava i mc totali di camere (comprensivi dei servizi annessi), pari a circa 6.600,00 mc. Il costo di costruzione complessivo risulta quindi pari a 2.970.000,00 euro da cui detratti i costi complessivi per la regolarizzazione si ottiene una stima pari a 2.853.500,00 euro che corrisponde ad un valore unitario pari a 1.121,92 euro, arrotondato a 1.100,00 euro

Concludendo, mettendo a confronto i due metodi di valutazione, il C.T.U. considera una stima pari alla media dei due metodi, da cui il valore unitario finale di stima risulta pari a **1.050,00 euro**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Albergo Pisa (PI) - Viale del Tirreno 227	2543,40 mq	1.050,00 €/mq	€ 2.670.570,00	100,00%	€ 2.670.570,00
Valore di stima:					€ 2.670.570,00

Il valore di stima del Lotto unico risulta pari a € 2.670.570,00 arrotondato a **€ 2.670.000,00**.

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.

Pisa, li 19/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
C.T.U. Ing. Tomei Tommaso



**ELENCO ALLEGATI**

- 1) N.1 - Atto di provenienza del 25/02/2002;
- 2) N.1 - Contratto di locazione opponibile registrato il 09/04/2024;
- 3) N.1 - Contratto di locazione \*\*\*\*\* - Vodafone dle 16/06/2017;
- 4) N.1 - Visura storica al 27/12/2024;
- 5) N.1 - Estratto di mappa catastale al 27/12/2024;
- 6) N.1 - Planimetria catastale in atti al 27/12/2024;
- 7) N.1 - Elaborato planimetrico al 27/12/2024;
- 8) N.1 - Elenco subalterni al 27/12/2024;
- 9) N.1 - Documentazione in atti ufficio SUAP acquisita il 07/03/2025;
- 10) N.1 - Elenco ispezioni ipotecarie al 14.05.2025;
- 11) N.1 - Iscrizioni al 14/05/2025;
- 12) N.1 - Trascrizioni al 14/05/2025;
- 13) N.1 - Ultima pratica edilizia in atti del 18/01/2024;
- 14) N.1 - Attestazione asseverata di agibilità del 02/02/2024;
- 15) N.1 - Confronto con n.3 strutture ricettive analoghe site sul litorale pisano;
- 16) N.1 - Documentazione fotografica raccolta nel sopralluogo del 16/01/2025;
- 17) N.1 - Documentazione fotografica raccolta nel sopralluogo del 28/01/2025.

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno 227

Trattasi di immobile a destinazione alberghiera sito in Pisa, località Tirrenia, viale del Tirreno 227. La struttura si articola in cinque piani fuori terra oltre a volumi tecnici posti sulla copertura. Oltre ai necessari spazi funzionali all'attività (magazzini e ripostigli) e volumi tecnici per gli impianti l'hotel è dotato di reception con bar, sala pranzo con adiacente cucina, camere di varia metratura (con e senza balcone) oltre ad un ampio resede esclusivo in parte ad uso parcheggio. L'albergo è inoltre dotato di due vano scala che servono tutti i piani e di due ascensori. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 160, Sub. 5, Categoria D2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nell'attuale cartografia del Regolamento Urbanistica in ambito Q3c, ovvero ricade in assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 148/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Viale del Tirreno 227		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 160, Sub. 5, Categoria D2	Superficie	2543,40 mq
Stato conservativo:	Da un indagine di tipo visivo il bene risulta in buono stato manutentivo sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	Trattasi di immobile a destinazione alberghiera sito in Pisa, località Tirrenia, viale del Tirreno 227. La struttura si articola in cinque piani fuori terra oltre a locali tecnici posti sulla copertura. Oltre ai necessari spazi funzionali all'attività (magazzini e ripostigli) e volumi tecnici per gli impianti, l'hotel è dotato di reception con bar, sala pranzo con adiacente cucina, camere di varia metratura (con e senza balcone) oltre ad un ampio resede esclusivo in parte ad uso parcheggio. L'albergo è inoltre dotato di due vano scala che servono tutti i piani e di due ascensori.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		