

---

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: <omissis>

contro: <omissis>

<omissis>

<omissis>

<omissis>

N.R.G. E.I. **97/2020**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Cathy Vigneron**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - LOTTO UNICO**

**Esperto alla stima:** Lucia Drandi  
**Codice fiscale:** DRNLCU73M52G628O  
**Email:** luciadrandi@virgilio.it  
**Pec:** lucia.drandi@ingpec.eu

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione  
Via Oliveti n. 5

## INDICE

### Lotto: 001 - LOTTO UNICO

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>3</b>
Corpo: Subalterno 23.....	3
Corpo: Subalterno 25.....	4
Corpo: Subalterno 26.....	5
Corpo: Subalterno 27.....	6
Corpo: Subalterno 28.....	6
Corpo: Subalterno 29.....	7
Corpo: Subalterno 32.....	8
Corpo: Subalterno 33.....	9
Corpo: Subalterno 44.....	10
Corpo: Subalterno 30.....	11
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....</b>	<b>11</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>11</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>11</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>17</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>19</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>19</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>19</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>37</b>

Beni in Massa (MS)  
Località/Frazione  
Via Oliveti n. 5

## Lotto: 001 - LOTTO UNICO

### La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

Alla documentazione notarile sostitutiva non è allegato l'estratto di mappa, che è riportato in perizia all'Allegato 1.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No** - La documentazione notarile sostitutiva non riporta gli estremi del titolo di provenienza ante ventennio, riferendosi genericamente a "titoli ultraventennali (anteriori al 1979)". Gli estremi del titolo sono indicati in perizia nel paragrafo "ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI".

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

**Identificativo corpo: Subalterno 23.**

#### Uffici e studi privati [A10] sito in Via Oliveti n. 5

Note: Il subalterno si trova all'interno di un compendio immobiliare in cui sono ammesse esclusivamente attività a destinazione produttiva artigianale e industriale. La destinazione d'uso "ufficio" è ammessa solo se a servizio di attività artigianali e industriali situate all'interno del lotto.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: <omissis>nato a <omissis> - C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis>nata a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis>nato a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis> nata a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 3/9, foglio **77**, particella **408**, subalterno **23**, indirizzo Via degli Oliveti, comune Massa, categoria A/10, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 293 mq, rendita € 2017,28

Derivante da: VARIAZIONE del 22/01/2016 protocollo n. MS0002434 in atti dal 22/01/2016 Registrazione: DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 590.1/2016)

Confini: L'unità immobiliare confina a: - NORD EST con Via Aprilia - SUD EST con il Sub. 25 e il Sub. 44 - SUD OVEST con il Sub. 25 e il Sub. 29 - NORD OVEST con Via Oliveti

Note sulla conformità catastale: **Nella visura catastale sono indicati come subalterni originari i Sub. 4, 13, 14, 15, 16, 17, 19. In realtà il Sub. 23 deriva dal fusione e frazionamento dei Sub. 15 e 16.**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**3/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>- Residenza: <omissis>

#### **Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>- Residenza: <omissis>

#### **Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>- Residenza: <omissis>

#### **Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>- Residenza: <omissis>

Note: La Sig.ra <omissis> è deceduta in data <omissis>. Non risulta ancora in atti documentazione inerente la denuncia di successione.

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni**

**Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA**

**Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni**

**Presentazione DOCFA: € 400,00**

**Oneri Totali: € 400,00**

Note sulla conformità catastale: Il frazionamento da cui deriva il subalterno non è autorizzato dal punto di vista urbanistico.

**Identificativo corpo: Subalterno 25.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Oliveti n. 5**

Note: Il subalterno si trova all'interno di un compendio immobiliare in cui sono ammesse esclusivamente attività a destinazione produttiva artigianale e industriale. Eventuali magazzini devono essere al servizio delle attività produttive presenti all'interno del lotto.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: <omissis>nato a <omissis> - C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis>nata a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis>nato a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis> nata a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 3/9, foglio **77**, particella **408**, subalterno **25**, indirizzo Via degli Oliveti, comune Massa, categoria C/2, classe 1, consistenza 190 mq, superficie 213 mq, rendita € 412.13 €

Derivante da: VARIAZIONE del 22/01/2016 protocollo n. MS0002434 in atti dal 22/01/2016 Registrazione: DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 590.1/2016)

Confini: L'unità immobiliare confina a: - NORD EST con Via Aprilia - SUD EST con il Sub. 26 - SUD OVEST con il Sub. 23, il sub 44 e il Sub. 30 (BCNC) - NORD OVEST con il Sub. 23

Note sulla conformità catastale: **Nella visura catastale sono indicati come subalterni originari i Sub. 4, 13, 14, 15, 16, 17, 19. In realtà il Sub. 25 deriva dalla fusione e frazionamento dei Sub. 15 e 16.**

**Quota e tipologia del diritto**

**3/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

Note: La Sig.ra <omissis> è deceduta in data <omissis>. Non risulta ancora in atti documentazione inerente la denuncia di successione.

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare è accatasta come C/2 (Magazzini e locali di deposito), mentre il suo utilizzo è quello di laboratorio, categoria catastale C/3.**

**Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA**

**Descrizione delle opere da sanare: Diversa categoria catastale, errata indicazione posizione altezza massima**

**Presentazione DOCFA: € 400,00**

**Oneri Totali: € 400,00**

Note sulla conformità catastale: Il frazionamento da cui deriva il subalterno non è autorizzato dal punto di vista urbanistico.

**Identificativo corpo: Subalterno 26.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Oliveti n. 5**

Note: Il subalterno si trova all'interno di un compendio immobiliare in cui sono ammesse esclusivamente attività a destinazione produttiva artigianale e industriale. Eventuali magazzini devono essere al servizio delle attività produttive presenti all'interno del lotto.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: <omissis>nato a <omissis> - C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis>nata a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis>nato a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis> nata a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 3/9, foglio **77**, particella **408**, subalterno **26**, indirizzo Via degli Oliveti, comune Massa, categoria C/2, classe 5, consistenza 185 mq, superficie 200 mq, rendita € 401.29 €

Derivante da: VARIAZIONE del 22/01/2016 protocollo n. MS0002434 in atti dal 22/01/2016 Registrazione: DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 590.1/2016)

Confini: L'unità immobiliare confina a: - NORD EST con Via Aprilia - SUD EST con il Sub. 27 - SUD OVEST con il Sub. 30 (BCNC) - NORD OVEST con il sub. 25

Note sulla conformità catastale: **Nella visura catastale sono indicati come subalterni originari i Sub. 4, 13, 14, 15, 16, 17, 19. In realtà il Sub. 26 dal frazionamento del Sub. 16.**

**Quota e tipologia del diritto**

**3/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>-

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

Note: La Sig.ra <omissis> è deceduta in data <omissis>. Non risulta ancora in atti documentazione inerente la denuncia di successione.

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare è accatasta come C/2 (Magazzini e locali di deposito), mentre il suo utilizzo è quello di laboratorio, categoria catastale C/3.**

**Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA**

**Descrizione delle opere da sanare: Diversa categoria catastale, diversa distribuzione degli spazi interni e indicazione posizione altezza massima**

**Presentazione DOCFA: € 400,00**

**Oneri Totali: € 400,00**

Note sulla conformità catastale: Il frazionamento da cui deriva il subalterno non è autorizzato

dal punto di vista urbanistico.

**Identificativo corpo: Subalterno 27.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Oliveti n. 5**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: <omissis>nato a <omissis> - C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis>nata a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis>nato a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis> nata a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 3/9, foglio **77**, particella **408**, subalterno **27**, indirizzo Via degli Oliveti, comune Massa, categoria D/7, rendita € 5158,00

Derivante da: VARIAZIONE del 22/01/2016 protocollo n. MS0002434 in atti dal 22/01/2016 Registrazione: DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 590.1/2016)

Confini: L'unità immobiliare confina a: - NORD EST con Via Aprilia - SUD EST con il Sub. 46 - SUD OVEST con il Sub. 30 (BCNC) - NORD OVEST con il Sub. 26

Note sulla conformità catastale: **Nella visura catastale sono indicati come subalterni originari i Sub. 4, 13, 14, 15, 16, 17, 19. In realtà il Sub. 27 dalla fusione e frazionamento dei Sub. 16 e 17**

**Quota e tipologia del diritto**

**3/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>-

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

Note: La Sig.ra <omissis> è deceduta in data <omissis>. Non risulta ancora in atti documentazione inerente la denuncia di successione.

**Conformità catastale:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni**

**Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA**

**Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni**

**Presentazione DOCFA per aggiornamento planimetrie: € 600,00**

**Oneri Totali: € 600,00**

Note sulla conformità catastale: Il frazionamento da cui deriva il subalterno non è autorizzato dal punto di vista urbanistico.

**Identificativo corpo: Subalterno 28.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Oliveti n. 5**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: <omissis>nato a <omissis> - C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis>nata a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis>nato a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis> nata a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 3/9, foglio **77**, particella **408**, subalterno **28**, indirizzo Via degli Oliveti, comune Massa, categoria C/6, classe 5,

consistenza 23 mq, superficie 28 mq, rendita € 64,14 €

Derivante da: VARIAZIONE del 22/01/2016 protocollo n. MS0002434 in atti dal 22/01/2016 Registrazione: DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 590.1/2016)

Confini: L'unità immobiliare confina a: - NORD EST con il Sub. 27 - SUD EST con la corte pertinenziale del Sub. 27 - SUD OVEST con il Sub. 30 (BCNC) - NORD OVEST con il Sub. 30 (BCNC)

Note sulla conformità catastale: **Nella visura catastale sono indicati come subalterni originari i Sub. 4, 13, 14, 15, 16, 17, 19. In realtà il Sub. 28 dal frazionamento del Sub. 16**

**Quota e tipologia del diritto**

**3/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

Note: La Sig.ra <omissis> è deceduta in data <omissis>. Non risulta ancora in atti documentazione inerente la denuncia di successione.

Note sulla conformità catastale: Il frazionamento da cui deriva il subalterno non è autorizzato dal punto di vista urbanistico.

**Identificativo corpo: Subalterno 29.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Via Oliveti n. 5**

Note: Il subalterno si trova all'interno di un compendio immobiliare in cui sono ammesse esclusivamente attività a destinazione produttiva artigianale e industriale. La destinazione d'uso "ufficio" è ammessa solo se a servizio di attività artigianali e industriali situate all'interno del lotto.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: <omissis>nato a <omissis> - C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis>nata a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis>nato a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis> nata a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 3/9, foglio **77**, particella **408**, subalterno **29**, indirizzo Via degli Oliveti, piano T, S1, comune Massa, categoria A/10, classe 3, consistenza 11 vani, superficie 401 mq, rendita € 3.170,01 €

Derivante da: VARIAZIONE del 22/01/2016 protocollo n. MS0002434 in atti dal 22/01/2016 Registrazione: DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 590.1/2016)

Confini: L'unità immobiliare confina a: - NORD EST con la corte pertinenziale del Sub. 23 e con il Sub. 30 (BCNC) - SUD EST con il Sub. 31 - SUD OVEST con il Sub. 31 - NORD OVEST con Via Oliveti

Note sulla conformità catastale: **Nella visura catastale sono indicati come subalterni originari i Sub. 4, 13, 14, 15, 16, 17, 19. In realtà il Sub. 29 dalla fusione dei Sub. 13 e 14**

**Quota e tipologia del diritto**

**3/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

Note: La Sig.ra <omissis> è deceduta in data <omissis>. Non risulta ancora in atti documentazione inerente la denuncia di successione.

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono rappresentate le scale esterne con cui si accede al locale adibito a cucina. Tutti i locali a sud est del corridoio sono locali ad uso residenziale, mentre nelle planimetrie catastali sono indicati come uffici.**

**Regolarizzabili mediante: Ripristino dell'uso legittimo.**

**Note: Si segnala che le scale di accesso alla cucina e le scale di accesso al piano seminterrato insistono sul Sub. 31 di proprietà <omissis>**

Note sulla conformità catastale: Il frazionamento da cui deriva il subalterno non è autorizzato dal punto di vista urbanistico.

**Identificativo corpo: Subalterno 32.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Via Oliveti n. 5**

Note: Il subalterno si trova all'interno di un compendio immobiliare in cui sono ammesse esclusivamente attività a destinazione produttiva artigianale e industriale.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: <omissis>nato a <omissis> - C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis>nata a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis>nato a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis> nata a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 3/9, foglio **77**, particella **408**, subalterno **32**, indirizzo Via degli Oliveti, comune Massa, categoria C/3, classe 5, consistenza 250 mq, superficie 279 mq, rendita € 852,16 €

Derivante da: VARIAZIONE del 22/01/2016 protocollo n. MS0002435 in atti dal 22/01/2016 Registrazione: FRAZ E FUSIONE DICH PORZIONE DI UIU(n. 591.1/2016)

Confini: L'unità immobiliare confina a: - NORD EST con il Sub. 30 BCNC - SUD EST con la corte pertinenziale del Sub. 33 - SUD OVEST con il Sub. 33 - NORD OVEST con la corte pertinenziale del Sub. 31

Note sulla conformità catastale: **Nella visura catastale sono indicati come subalterni originari i Sub. 11, 12 e 21, In realtà il Sub. 32 deriva dal frazionamento e fusione dei Sub. 21 e 12.**

**Quota e tipologia del diritto**

**3/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>



Note: La Sig.ra <omissis> è deceduta in data <omissis>. Non risulta ancora in atti documentazione inerente la denuncia di successione.

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata rappresentazione del muro di confine con il Sub. 33**

**Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA**

**Descrizione delle opere da sanare: Muro di separazione con il Sub. 33**

**Presentazione DOCFA: € 500,00**

**Oneri Totali: € 500,00**

Note sulla conformità catastale: Il frazionamento da cui deriva il subalterno non è autorizzato dal punto di vista urbanistico.

**Identificativo corpo: Subalterno 33.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Oliveti n. 5**

Note: Il subalterno si trova all'interno di un compendio immobiliare in cui sono ammesse esclusivamente attività a destinazione produttiva artigianale e industriale.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: <omissis>nato a <omissis> - C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis>nata a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis>nato a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis> nata a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 3/9, foglio **77**, particella **408**, subalterno **33**, indirizzo Via degli Oliveti, comune Massa, categoria D/7, rendita € 12952,00 €

Derivante da: VARIAZIONE del 22/01/2016 protocollo n. MS0002435 in atti dal 22/01/2016 Registrazione: FRAZ E FUSIONE DICH PORZIONE DI UIU(n. 591.1/2016)

Confini: L'unità immobiliare confina a: - NORD EST con IL Sub. 32 e con il Sub. 30 (BCNC) - SUD EST con il Sub. 34 e il Sub. 41 - SUD OVEST con il Fg. 90 P.IIa 21 - NORD OVEST con il Sub. 31

Note sulla conformità catastale: **Nella visura catastale sono indicati come subalterni originari i Sub. 11, 12 e 21, In realtà il Sub. 32 deriva dal frazionamento e fusione dei Sub. 21 e 11.**

**Quota e tipologia del diritto**

**3/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>-

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

Note: La Sig.ra <omissis> è deceduta in data <omissis>. Non risulta ancora in atti documentazione inerente la denuncia di successione.

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata rappresentazione del muro di confine con il Sub. 31 Non è rappresentata la separazione tra le due campate del capannone.**

**Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA**

**Descrizione delle opere da sanare: Posizione del muro di separazione con l'unità immobiliare censita al Sub. 31 e presenza di tramezzature interne**

**Presentazione DOCFA: € 1.000,00**

**Oneri Totali: € 1.000,00**

Note sulla conformità catastale: Il frazionamento da cui deriva il subalterno non è autorizzato dal punto di vista urbanistico.

**Identificativo corpo: Subalterno 44.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Oliveti n. 5**

Note: Il subalterno si trova all'interno di un compendio immobiliare in cui sono ammesse esclusivamente attività a destinazione produttiva artigianale e industriale.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: <omissis>nato a <omissis> - C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis>nata a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis>nato a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis> nata a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 3/9, foglio **77**, particella **408**, subalterno **44**, indirizzo Via degli Oliveti, comune Massa, categoria C/2, classe 5, consistenza 21 mq, superficie 28 mq, rendita € 45,55 €

Derivante da: VARIAZIONE del 22/01/2016 protocollo n. MS0002434 in atti dal 22/01/2016 Registrazione: DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 590.1/2016)

Confini: L'unità immobiliare confina a: - NORD EST con il Sub. 25 - SUD EST con il Sub. 30 (BCNC) - SUD OVEST con il Sub. 30 (BCNC) - NORD OVEST con il Sub. 23

Note sulla conformità catastale: **Nella visura catastale sono indicati come subalterni originari i Sub. 4, 13, 14, 15, 16, 17, 19. In realtà il Sub. 44 (già sub. 24) deriva dal frazionamento del Sub. 16**

**Quota e tipologia del diritto**

**3/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>-

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis> - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

Note: La Sig.ra <omissis> è deceduta in data <omissis>. Non risulta ancora in atti documentazione inerente la denuncia di successione.

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata indicazione delle destinazioni d'uso.**

**Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA**

**Descrizione delle opere da sanare: Errata indicazione delle destinazioni d'uso.**

**Presentazione DOCFA: € 400,00**

**Oneri Totali: € 400,00**

Note sulla conformità catastale: Il frazionamento da cui deriva il subalterno non è autorizzato dal punto di vista urbanistico.

**Identificativo corpo: Subalterno 30.**

**sito in Via Oliveti n. 5**

Note: Il subalterno 30 è un BENE COMUNE NON CENSIBILE comune ai Sub. 23 - 25 - 26 - 27 - 28 - 44.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Nessuno , sezione censuaria Massa, foglio **77**, particella **408**, subalterno **30**

Derivante da: VARIAZIONE del 22/01/2016 protocollo n. MS0002434 in atti dal 22/01/2016 Registrazione: DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 590.1/2016)

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

NO

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

Gli immobili oggetto della seguente perizia fanno parte di un compendio immobiliare della superficie di circa 30.000 mq, di cui circa 15.000 di superficie coperta, all'interno della zona del Consorzio Zona Industriale Apuana. Il compendio si trova nella prima periferia della città di Massa, in un'area e destinazioni prevalentemente artigianale/industriale, a breve distanza da quartieri residenziali. Si trova lungo Via Oliveti, direttrice che collega la Via Aurelia al casello autostradale, che si trova a meno di tre km di distanza.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** industriale a traffico scorrevole con parcheggi All'interno del lotto.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Casello autostradale 3 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Subalterno 23**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Massa (MS), Via Oliveti n. 5**

**Occupato da** <OMISSIS>, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2019 per l'importo di euro 2.800,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone di locazione di 2.800,00 € mensili, 33.600,00 € annui, si riferisce ai subalterni 23, 25, 26, 27, 33, 44 per una superficie coperta complessiva di circa 4550 mq. La maggior parte del compendio locato è in stato di manutenzione scarso e per alcune porzioni addirittura insufficiente. In particolare, il subalterno 33, di circa 2840 mq, che è attualmente occupato da attrezzature e macchinari in disuso e oggetti vari abbandonati, necessiterebbe, di ingenti spese per essere utilizzato nel rispetto delle norme previste per i luoghi di lavoro. Sarebbe infatti necessario compartimentarlo rispetto all'adiacente officina della <omissis> (è attualmente separato da pareti metalliche amovibili), adeguarne gli impianti, le vie di esodo, oltre alla rimozione di tutto il materiale accumulato. Considerazioni analoghe valgono per parte del subalterno 27, di 250 mq, che è tamponato con materiali leggeri privi di continuità, dotato di bagno all'esterno non riscaldato, con accesso attraverso una scaletta precaria. Il contratto di locazione prevede che la manutenzione, sia ordinaria che

straordinaria, sia a carico del conduttore. In considerazione dello scarso stato di manutenzione generale e della vetustà di gran parte delle coperture e finiture, la probabilità per il conduttore di dover sostenere notevoli spese di manutenzione straordinaria durante la durata del contratto è piuttosto elevata. Alla luce delle considerazioni precedenti si ritiene che un canone di 48.000 euro annui possa ritenersi un giusto prezzo e pertanto il canone sarebbe vile se inferiore a 32.000,00 €.

Registrato a Massa Carrara ai nn.3T - 440

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/01/2030

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Attualmente il subalterno 23 è in parte occupato da <OMISSIS> con sede in Massa Via Oliveti n. 5 - P.I.: <omissis> con contratto di SUB-LOCAZIONE della tipologia 6+6 Anno 2021-NR 967 - Serie 3T registrato il 23/03/2021 con durata dal 01/05/2020 al 20/04/2026. In parte è nelle disponibilità di <omissis>, ma i locali non sono utilizzati e sono completamente vuoti.

**Identificativo corpo: Subalterno 25**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS), Via Oliveti n. 5**

**Occupato** da <OMISSIS>, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2019 per l'importo di euro 2.800,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone di locazione di 2.800,00 € mensili, 33.600,00 € annui, si riferisce ai subalterni 23, 25, 26, 27, 33, 44 per una superficie coperta complessiva di circa 4550 mq. La maggior parte del compendio locato è in stato di manutenzione scarso e per alcune porzioni addirittura insufficiente. In particolare, il subalterno 33, di circa 2840 mq, che è attualmente occupato da attrezzature e macchinari in disuso e oggetti vari abbandonati, necessiterebbe, di ingenti spese per essere utilizzato nel rispetto delle norme previste per i luoghi di lavoro. Sarebbe infatti necessario compartimentarlo rispetto all'adiacente officina della <omissis> (è attualmente separato da pareti metalliche amovibili), adeguarne gli impianti, le vie di esodo, oltre alla rimozione di tutto il materiale accumulato. Considerazioni analoghe valgono per parte del subalterno 27, di 250 mq, che è tamponato con materiali leggeri privi di continuità, dotato di bagno all'esterno non riscaldato, con accesso attraverso una scaletta precaria. Il contratto di locazione prevede che la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, sia a carico del conduttore. In considerazione dello scarso stato di manutenzione generale e della vetustà di gran parte delle coperture e finiture, la probabilità per il conduttore di dover sostenere notevoli spese di manutenzione straordinaria durante la durata del contratto è piuttosto elevata. Alla luce delle considerazioni precedenti si ritiene che un canone di 48.000 euro annui possa ritenersi un giusto prezzo e pertanto il canone sarebbe vile se inferiore a 32.000,00 €.

Registrato a Massa Carrara ai nn.3T - 440

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/01/2030

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Attualmente il subalterno 25 è occupato da <omissis> con sede in <omissis> - P.I.: <omissis> con contratto di SUB-LOCAZIONE della tipologia 6+6 Anno 2019-NR 440- Serie 3T registrato il 05/02/2019 con durata dal 01/02/2019 al 31/01/2025.

**Identificativo corpo: Subalterno 26**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS), Via Oliveti n. 5**

**Occupato** da <OMISSIS>, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2019 per l'importo di euro 2.800,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone di locazione di 2.800,00 € mensili, 33.600,00 € annui, si riferisce ai subalterni 23, 25, 26, 27, 33, 44 per una superficie coperta complessiva di circa 4550 mq. La maggior parte del compendio locato è in stato di manutenzione scarso e per alcune porzioni addirittura insufficiente. In particolare, il subalterno 33, di circa 2840 mq, che è attualmente occupato da attrezzature e macchinari in disuso e oggetti vari abbandonati, necessiterebbe, di ingenti spese per essere utilizzato nel rispetto delle norme previste per i luoghi di lavoro. Sarebbe infatti necessario compartimentarlo rispetto all'adiacente officina della <omissis> (è attualmente separato da pareti metalliche amovibili), adeguarne gli impianti, le vie di esodo, oltre alla rimozione di tutto il materiale accumulato. Considerazioni analoghe valgono per parte del subalterno 27, di 250 mq, che è tamponato con materiali leggeri privi di continuità, dotato di bagno all'esterno non riscaldato, con accesso attraverso una scaletta precaria. Il contratto di locazione prevede che la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, sia a carico del conduttore. In considerazione dello scarso stato di manutenzione generale e della vetustà di gran parte delle coperture e finiture, la probabilità per il conduttore di dover sostenere notevoli spese di manutenzione straordinaria durante la durata del contratto è piuttosto elevata. Alla luce delle considerazioni precedenti si ritiene che un canone di 48.000 euro annui possa ritenersi un giusto prezzo e pertanto il canone sarebbe vile se inferiore a 32.000,00 €.

Registrato a Massa Carrara ai nn.3T - 440

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/01/2030

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Attualmente il subalterno 26 è occupato da <OMISSIS>. con sede in Massa Via Oliveti n. 5 - P.I.: <omissis> con contratto di SUB-LOCAZIONE della tipologia 6+6 Anno 2019-TZR-NR 700- Serie 3T registrato il 26/02/2019 con durata dal 01/02/2019 al 31/05/2025.

**Identificativo corpo: Subalterno 27**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Massa (MS), Via Oliveti n. 5**

**Occupato** da <OMISSIS>, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2019 per l'importo di euro 2.800,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone di locazione di 2.800,00 € mensili, 33.600,00 € annui, si riferisce ai subalterni 23, 25, 26, 27, 33, 44 per una superficie coperta complessiva di circa 4550 mq. La maggior parte del compendio locato è in stato di manutenzione scarso e per alcune porzioni addirittura insufficiente. In particolare, il subalterno 33, di circa 2840 mq, che è attualmente occupato da attrezzature e macchinari in disuso e oggetti vari abbandonati, necessiterebbe, di ingenti spese per essere utilizzato nel rispetto delle norme previste per i luoghi di lavoro. Sarebbe infatti necessario compartimentarlo rispetto all'adiacente officina della <omissis> (è attualmente separato da pareti metalliche amovibili), adeguarne gli impianti, le vie di esodo, oltre alla rimozione di tutto il materiale accumulato. Considerazioni analoghe valgono per parte del subalterno 27, di 250 mq, che è tamponato con materiali leggeri privi di continuità, dotato di bagno all'esterno non riscaldato, con accesso attraverso una scaletta precaria. Il contratto di locazione prevede che la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, sia a carico del conduttore. In considerazione dello scarso stato di manutenzione generale e della vetustà di gran parte delle coperture e finiture, la probabilità per il conduttore di dover sostenere notevoli spese di manutenzione straordinaria durante la durata del contratto è piuttosto elevata. Alla luce delle considerazioni precedenti si ritiene che un canone di 48.000 euro annui possa ritenersi un giusto prezzo e pertanto il canone sarebbe vile se inferiore a 32.000,00 €.

Registrato a Massa Carrara ai nn.3T - 440

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/01/2030

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Attualmente il subalterno 27 è in parte occupato da <omissis> con contratto di SUB-LOCAZIONE della tipologia 6+6 Anno 2019-TZR-NR 702- Serie 3T registrato il 26/02/2019 con durata dal 01/02/2019 al 31/01/2025, in parte da <omissis> con contratto di SUB-LOCAZIONE della tipologia 6+6 Anno 2019-TZR-NR 697- Serie 3T registrato il 26/02/2019 con durata dal 01/02/2019 al 31/01/2025, ed in parte è nelle disponibilità di <omissis>, ma i locali non sono utilizzati e sono completamente vuoti.

**Identificativo corpo: Subalterno 28**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Massa (MS), Via Oliveti n. 5**

**Occupato** da <OMISSIS>, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2019 per l'importo di euro 2.800,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone di locazione di 2.800,00 € mensili, 33.600,00 € annui, si riferisce ai subalterni 23, 25, 26, 27, 33, 44 per una superficie coperta complessiva di circa 4550 mq. La maggior parte del compendio locato è in stato di manutenzione scarso e per alcune porzioni addirittura insufficiente. In particolare, il subalterno 33, di circa 2840 mq, che è attualmente occupato da attrezzature e macchinari in disuso e oggetti vari abbandonati, necessiterebbe, di ingenti spese per essere utilizzato nel rispetto delle norme previste per i luoghi di lavoro. Sarebbe infatti necessario compartimentarlo rispetto all'adiacente officina della <omissis> (è attualmente separato da pareti metalliche amovibili), adeguarne gli impianti, le vie di esodo, oltre alla rimozione di tutto il materiale accumulato. Considerazioni analoghe valgono per parte del subalterno 27, di 250 mq, che è tamponato con materiali leggeri privi di continuità, dotato di bagno all'esterno non riscaldato, con accesso attraverso una scaletta precaria. Il contratto di locazione prevede che la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, sia a carico del conduttore. In considerazione dello scarso stato di manutenzione generale e della vetustà di gran parte delle coperture e finiture, la probabilità per il conduttore di dover sostenere notevoli spese di manutenzione straordinaria durante la durata del contratto è piuttosto elevata. Alla luce delle considerazioni precedenti si ritiene che un canone di 48.000 euro annui possa ritenersi un giusto prezzo e pertanto il canone sarebbe vile se inferiore a 32.000,00 €.

Registrato a Massa Carrara ai nn.3T - 440

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/01/2030

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: Subalterno 29**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Massa (MS), Via Oliveti n. 5**

**Occupato** da <OMISSIS>, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2019 per l'importo di euro 2.800,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone di locazione di 2.800,00 € mensili, 33.600,00 € annui, si riferisce ai subalterni 23, 25, 26, 27, 33, 44 per una superficie coperta complessiva di circa 4550 mq. La maggior parte del compendio locato è in stato di manutenzione scarso e per alcune porzioni addirittura insufficiente. In particolare, il subalterno 33, di circa 2840 mq, che è attualmente occupato da attrezzature e macchinari in disuso e oggetti vari abbandonati, necessiterebbe, di ingenti spese per essere utilizzato nel rispetto delle norme previste per i luoghi di lavoro. Sarebbe infatti necessario compartimentarlo rispetto all'adiacente officina della <omissis> (è attualmente separato da pareti metalliche amovibili), adeguarne gli impianti, le vie di esodo, oltre alla rimozione di tutto il materiale accumulato. Considerazioni analoghe valgono per parte del subalterno 27, di 250 mq, che è tamponato con mate-

riali leggeri privi di continuità, dotato di bagno all'esterno non riscaldato, con accesso attraverso una scaletta precaria. Il contratto di locazione prevede che la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, sia a carico del conduttore. In considerazione dello scarso stato di manutenzione generale e della vetustà di gran parte delle coperture e finiture, la probabilità per il conduttore di dover sostenere notevoli spese di manutenzione straordinaria durante la durata del contratto è piuttosto elevata. Alla luce delle considerazioni precedenti si ritiene che un canone di 48.000 euro annui possa ritenersi un giusto prezzo e pertanto il canone sarebbe vile se inferiore a 32.000,00 €.

Registrato a Massa Carrara ai nn.3T - 440

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/01/2030

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: I locali adibiti ad abitazione attualmente non sembrano occupati.

**Identificativo corpo: Subalterno 32**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Massa (MS), Via Oliveti n. 5**

**Occupato** da <OMISSIS>e <OMISSIS>(con due contratti di locazione distinti), con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2011 per l'importo di euro 600,00 + 600,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Massa Carrara il 01/07/2011 ai nn.2483 (Contratto <omissis>) 2485 (Contratto <omissis>)

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/05/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/05/2022

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Il sub. 32 è locato in parte alla Sig.ra <omissis>ed in parte al Sig. <omissis>, con due contratti di affitto distinti. Il custode ha già provveduto alla disdetta dei contratti di locazione, che terminerà quindi il 31/05/2023.

**Identificativo corpo: Subalterno 33**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Massa (MS), Via Oliveti n. 5**

**Occupato** da <OMISSIS>, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2019 per l'importo di euro 2.800,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone di locazione di 2.800,00 € mensili, 33.600,00 € annui, si riferisce ai subalterni 23, 25, 26, 27, 33, 44 per una superficie coperta complessiva di circa 4550 mq. La maggior parte del compendio locato è in stato di manutenzione scarso e per alcune porzioni addirittura insufficiente. In particolare, il subalterno 33, di circa 2840 mq, che è attualmente occupato da attrezzature e macchinari in disuso e oggetti vari abbandonati, necessiterebbe, di ingenti spese per essere utilizzato nel rispetto delle norme previste per i luoghi di lavoro. Sarebbe infatti necessario compartimentarlo rispetto all'adiacente officina della <omissis> (è attualmente separato da pareti metalliche amovibili), adeguarne gli impianti, le vie di esodo, oltre alla rimozione di tutto il materiale accumulato. Considerazioni analoghe valgono per parte del subalterno 27, di 250 mq, che è tamponato con materiali leggeri privi di continuità, dotato di bagno all'esterno non riscaldato, con accesso attraverso una scaletta precaria. Il contratto di locazione prevede che la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, sia a carico del conduttore. In considerazione dello scarso stato di manutenzione generale e della vetustà di gran parte delle coperture e finiture, la probabilità per il conduttore di dover sostenere notevoli spese di manutenzione straordinaria durante la durata del contratto è piuttosto elevata. Alla luce delle considerazioni precedenti si ritiene che un canone di 48.000 euro annui possa ritenersi un giusto prezzo e pertanto il canone sarebbe vile se inferiore a 32.000,00 €.

Registrato a Massa Carrara ai nn.3T - 440

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/01/2030

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: Subalterno 44**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS), Via Oliveti n. 5**

**Occupato** da <OMISSIS>, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2019 per l'importo di euro 2.800,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone di locazione di 2.800,00 € mensili, 33.600,00 € annui, si riferisce ai subalterni 23, 25, 26, 27, 33, 44 per una superficie coperta complessiva di circa 4550 mq. La maggior parte del compendio locato è in stato di manutenzione scarso e per alcune porzioni addirittura insufficiente. In particolare, il subalterno 33, di circa 2840 mq, che è attualmente occupato da attrezzature e macchinari in disuso e oggetti vari abbandonati, necessiterebbe, di ingenti spese per essere utilizzato nel rispetto delle norme previste per i luoghi di lavoro. Sarebbe infatti necessario compartimentarlo rispetto all'adiacente officina della <omissis> (è attualmente separato da pareti metalliche amovibili), adeguarne gli impianti, le vie di esodo, oltre alla rimozione di tutto il materiale accumulato. Considerazioni analoghe valgono per parte del subalterno 27, di 250 mq, che è tamponato con materiali leggeri privi di continuità, dotato di bagno all'esterno non riscaldato, con accesso attraverso una scaletta precaria. Il contratto di locazione prevede che la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, sia a carico del conduttore. In considerazione dello scarso stato di manutenzione generale e della vetustà di gran parte delle coperture e finiture, la probabilità per il conduttore di dover sostenere notevoli spese di manutenzione straordinaria durante la durata del contratto è piuttosto elevata. Alla luce delle considerazioni precedenti si ritiene che un canone di 48.000 euro annui possa ritenersi un giusto prezzo e pertanto il canone sarebbe vile se inferiore a 32.000,00 €.

Registrato a Massa Carrara ai nn.3T - 440

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/01/2030

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Attualmente il subalterno 44 è occupato da <omissis> con contratto di SUB-LOCAZIONE della tipologia 6+6 Anno 2019-TZR-NR 3107- Serie 3T registrato il 01/10/2019 con durata dal 01/09/2019 al 31/08/2025.

**Identificativo corpo: Subalterno 30**

**sito in Massa (MS), Via Oliveti n. 5**

**Occupato** da <OMISSIS>, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2019 per l'importo di euro 2.800,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone di locazione di 2.800,00 € mensili, 33.600,00 € annui, si riferisce ai subalterni 23, 25, 26, 27, 33, 44 per una superficie coperta complessiva di circa 4550 mq. La maggior parte del compendio locato è in stato di manutenzione scarso e per alcune porzioni addirittura insufficiente. In particolare, il subalterno 33, di circa 2840 mq, che è attualmente occupato da attrezzature e macchinari in disuso e oggetti vari abbandonati, necessiterebbe, di ingenti spese per essere utilizzato nel rispetto delle norme previste per i luoghi di lavoro. Sarebbe infatti necessario compartimentarlo rispetto all'adiacente officina della <omissis> (è attualmente separato da pareti metalliche amovibili), adeguarne gli impianti, le vie di esodo, oltre alla rimozione di tutto il materiale accumulato. Con-



siderazioni analoghe valgono per parte del subalterno 27, di 250 mq, che è tamponato con materiali leggeri privi di continuità, dotato di bagno all'esterno non riscaldato, con accesso attraverso una scaletta precaria. Il contratto di locazione prevede che la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, sia a carico del conduttore. In considerazione dello scarso stato di manutenzione generale e della vetustà di gran parte delle coperture e finiture, la probabilità per il conduttore di dover sostenere notevoli spese di manutenzione straordinaria durante la durata del contratto è piuttosto elevata. Alla luce delle considerazioni precedenti si ritiene che un canone di 48.000 euro annui possa ritenersi un giusto prezzo e pertanto il canone sarebbe vile se inferiore a 32.000,00 €.

Registrato a Massa Carrara ai nn.3T - 440

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/01/2030

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

#### **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:*

Nessuna.

###### *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:*

- **Descrizione onere: PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA;** A rogito di Notaio Dalle Luche Dario in data 17/06/2011 ai nn. 70722/25098; Iscritto/trascritto a Massa in data 21/06/2011 ai nn. 5473/3786; A favore <omissis> - contro <omissis>. La signora <omissis>, primissaria acquirente con riserva di nomina, è deceduta nell'anno 2022..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Subalterno 23 e Subalterno 25 e Subalterno 26 e Subalterno 27 e Subalterno 28 e Subalterno 29 e Subalterno 32 e Subalterno 33 e Subalterno 44

- **Descrizione onere: ATTO GIUDIZIARIO - DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;** A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 02/01/2012 ai nn. 7062/2011; Iscritto/trascritto a MASSA in data 04/01/2012 ai nn. 168/142; A favore <omissis> - Contro <omissis>. Si tratta di istanza di revoca del preliminare di compravendita a favore <omissis> - Contro <omissis> a Rogito Notaio Dalle Luche Dario il 17/06/2011 Rep. 70722 Racc. 25098 trascritto a Massa il 21/06/2011 RG 5473, RP 3786.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Subalterno 23 e Subalterno 25 e Subalterno 26 e Subalterno 27 e Subalterno 28 e Subalterno 29 e Subalterno 32 e Subalterno 33 e Subalterno 44

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

###### *4.2.1 Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di <omissis>, contro <omissis>, <omissis>.

<omissis>, <omissis>; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 1100000; Importo capitale: € 550000 ; A rogito di Notaio Vigliar Rodolfo in data 26/07/2002 ai nn. 58227; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 27/07/2002 ai nn. 7359/1264 ; Note: Il datore d'ipoteca è il Sig. <omissis> di cui i signori <omissis> a, <omissis>, <omissis>e <omissis> sono gli eredi.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Subalterno 23 e Subalterno 25 e Subalterno 26 e Subalterno 27 e Subalterno 28 e Subalterno 29 e Subalterno 32 e Subalterno 33 e Subalterno 44

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di <omissis>, contro <omissis>, <omissis>, <omissis>, <omissis>, <omissis>. ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Vigliar Rodolfo in data 22/12/2003 ai nn. 65288/3593; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 23/12/2003 ai nn. 13231/2368 ; Note: Il datore d'ipoteca è il Sig. <omissis> di cui i signori <omissis>, <omissis>, <omissis>e <omissis> sono gli eredi.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Subalterno 23 e Subalterno 25 e Subalterno 26 e Subalterno 27 e Subalterno 28 e Subalterno 32 e Subalterno 33 e Subalterno 44

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro <omissis>, <omissis>, <omissis>, <omissis>, <omissis> s.r.l - <omissis>. ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO PREGRESSO; Importo ipoteca: € 1.250.000,00; Importo capitale: € 1.050.000,00 ; A rogito di Notaio Cattaneo Luigi in data 29/05/2012 ai nn. 22547/10512; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 21/06/2012 ai nn. 5088/585

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Subalterno 23 e Subalterno 25 e Subalterno 26 e Subalterno 27 e Subalterno 28 e Subalterno 29 e Subalterno 32 e Subalterno 33 e Subalterno 44

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di <OMISSIS> contro <omissis>, <omissis>, <omissis>, <omissis>; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI MASSA in data 26/10/2020 ai nn. 1658 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 04/01/2021 ai nn. 5/3;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Subalterno 23 e Subalterno 25 e Subalterno 26 e Subalterno 27 e Subalterno 28 e Subalterno 29 e Subalterno 32 e Subalterno 33 e Subalterno 44 e Subalterno 30

Il pignoramento comprende anche il Sub. 29 (ex Sub. 13 e 14) che non compare tra i beni messi a garanzia dal terzo datore di ipoteca <omissis>, con atto di mutuo fondiario a rogito Notaio Rodolfo Vigliar il 22/12/2003 Rep. 65288 Racc. 3593, trascritto a Massa il 23/12/2003 ai nn. 2368/13231

#### 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:** NO  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** <omissis>nato a <omissis> - C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis>nata a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis>nato a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 2/9 <omissis> nata a <omissis>- C.F.: <OMISSIS>- Proprietà per 3/9 dal 21/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del registro, in data 23/11/2011, ai nn. 366/9990; trascritto a Massa Carrara, in data 17/05/2011, ai nn. 4277/2964.

Note: Nella successione il Sub. 13 è stato erroneamente indicato come Sub. 14, che infatti viene ripetuto due volte.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Subalterno 23 e Subalterno 25 e Subalterno 26 e Subalterno 27 e Subalterno 28 e Subalterno 29 e Subalterno 32 e Subalterno 33 e Subalterno 44 e Subalterno 30

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** <omissis> nato <omissis> - C.F.: <omissis> - Proprietà per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 21/02/2010** . In forza di Espropriazione prefettizia - a rogito di Prefetto della Provincia di Massa Carrara, in data 03/02/1969, ai nn. ; registrato a Massa, in data 06/09/1970, ai nn. 873; trascritto a Massa Carrara, in data 12/08/1974, ai nn. /4594.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Subalterno 23 e Subalterno 25 e Subalterno 26 e Subalterno 27 e Subalterno 28 e Subalterno 29 e Subalterno 32 e Subalterno 33 e Subalterno 44 e Subalterno 30

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

I corpi oggetto della presente perizia fanno parte di un lotto urbanistico unico. I titoli seguenti riguardano tutto il lotto.

Numero pratica: 74-7-21  
Intestazione: <omissis>  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Ampliamento stabilimento industriale  
Rilascio in data 12/07/1974 al n. di prot.

Numero pratica: 466  
Intestazione: <omissis>  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Apertura porta e scala interna  
Rilascio in data 20/10/1981 al n. di prot.

Numero pratica: 86-4-21  
Intestazione: <omissis> S.r.l.  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ampliamento di Opificio costituito da n° corpi di fabbrica nuovi compreso progetto in sanatoria di ampliamento già realizzato  
Rilascio in data 12/06/1986 al n. di prot.

Numero pratica: 89-6-15  
Intestazione: <omissis> S.r.l.  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
Per lavori: Ampliamento di capannone industriale  
Rilascio in data 12/02/1990 al n. di prot.

Numero pratica: 89-6-16  
Intestazione: <omissis>  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato industriale  
Rilascio in data 23/06/1989 al n. di prot.

Numero pratica: 89-6-17  
Intestazione: <omissis> S.r.l.  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione di capannone industriale  
Rilascio in data 23/06/1989 al n. di prot.

Numero pratica: 90-10-49  
Intestazione: <omissis> s.r.l.  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione di capannone industriale  
Rilascio in data 07/11/1990 al n. di prot.  
NOTE: Variante della concessione edilizia 86-06-17 del 23/06/1989

Numero pratica: 91-4-20  
Intestazione: <omissis> S.r.l.  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato industriale  
Rilascio in data 26/04/1991 al n. di prot.  
NOTE: Rinnovo della concessione edilizia 89-6-16 del 23-06-1989

Numero pratica: 92-02-55/S  
Intestazione: <omissis>  
Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Per lavori: Ampliamento di fabbricato industriale  
Rilascio in data 29/02/1992 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 09/07/1992 al n. di prot.

Numero pratica: 92-02-56/S  
Intestazione: <omissis>  
Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Per lavori: Ampliamento di fabbricato industriale  
Rilascio in data 29/02/1992 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 09/07/1992 al n. di prot.

Numero pratica: 92-02-57/S  
Intestazione: <omissis>  
Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Per lavori: Ampliamento di fabbricato industriale  
Rilascio in data 29/02/1992 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 09/07/1992 al n. di prot.

Numero pratica: SUAP 68385/2013  
Intestazione: <omissis> S.r.l.  
Tipo pratica: Attestazione conformità in sanatoria art.140 LR1/05  
Per lavori: Modifiche edilizie effettuate senza titolo a capannone ad uso industriale  
Presentazione in data 04/06/2013 al n. di prot. 0027388  
La pratica non è mai stata rilasciata.  
NOTE: L'autorizzazione non è stata rilasciata. In assenza di comunicazioni vale il silenzio diniego. Da colloqui avuti con il tecnico istruttore è emerso che la pratica potenzialmente è ancora rilasciabile, a condizione che venga verificata la sussistenza di tutti i presupposti.

### **7.1 Conformità edilizia e urbanistica**

Sono oggetto di pignoramento porzioni di un compendio immobiliare ad uso artigianale/industriale identificate catastalmente al fg. 77, p.la 408, subalterni 23,25,26,27,28,29,32, 33,44.

La costruzione del compendio immobiliare risale presumibilmente agli anni 1936-1940, come da dichiarazioni reperite nelle prime pratiche catastali riguardanti l'immobile.

Tale compendio immobiliare dal punto di vista urbanistico è un lotto unico che non è mai stato frazionato. Infatti tutte le pratiche edilizie reperite sono relative all'intero lotto urbanistico che viene sempre trattato in modo unitario.

La proprietà dell'intero compendio, dal 1969 fino all'anno 1987 è dell' <omissis>, che nel 1987 ne vende una porzione alla <omissis> S.r.l., società a lui riconducibile, con atto del notaio Carozzi Anna Maria, rep. 2578 del 30/06/1987 trascritto a Massa il 20/07/1987 RG5801, RP4311. I dati catastali attuali corrispondenti a questa porzione sono fg. 77, p.la 408, sub. 34, 37,38, 39,40,41,43,45,46,47,48.

Nell'anno 1992 <omissis> vende un'ulteriore porzione del compendio alla società <omissis>., sempre al lui riconducibile, con atto del notaio Rodolfo Vigliar, Rep. 10078 del 29/09/1992, trascritto a Massa il 08/10/1992 RG 8791 RP6616. I dati catastali attuali corrispondenti a questa porzione sono fg. 77, p.lla 408, sub. 31.

Le due vendite furono eseguite sulla base di un frazionamento catastale, in assenza di un frazionamento urbanistico in più unità immobiliari.

Nonostante la proprietà del compendio dopo il 1987 non fosse più di un solo soggetto, le varie pratiche edilizie sono sempre state presentate per l'interno lotto urbanistico, talvolta a nome dell' <omissis>, talvolta delle società <omissis>, <omissis> e <omissis>

Nel 2013 è stata presentata dalla società <omissis> un'istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 per l'intero lotto urbanistico finalizzata a regolarizzare l'addizione di alcuni volumi e il frazionamento in più unità immobiliari.

Il Comune ad oggi non si è ancora espresso, ma potenzialmente potrebbe ancora farlo. Nelle more si configura il silenzio diniego, essendo trascorsi 60 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Nella relazione allegata all'istanza di sanatoria le difformità per le quali si chiede la regolarizzazione sono dichiarate risalenti all'anno 1992.

Si rileva che durante l'iter amministrativo per il rilascio della sanatoria sono stati acquisiti il parere favorevole del Consorzio Zona Industriale Apuana e dell'ASL.

È stato avviato il procedimento della caratterizzazione del suolo non ancora concluso. Si riportano tutti i passaggi in allegato 7.

All'interno del fascicolo si rilevano alcune anomalie:

- Non si fa cenno al fatto che il compendio è diviso in porzioni di proprietà di soggetti diversi (Eredi <omissis>, <omissis>, <omissis>). Si indica invece che l'intera proprietà è della Società <omissis>. Negli elaborati grafici e nella relazione vengono identificate 10 unità immobiliari, alcune delle quali composte da locali di proprietà differenti. In particolare, l'unità immobiliare identificata con il n° 1 è composta da alcuni locali di proprietà <omissis>, alcuni di proprietà <omissis> e alcuni di proprietà Eredi <omissis> (esecutati).
- Nella relazione tecnica del 22 maggio 2014 si parla di frazionamento in più unità immobiliari, mentre nel 2019 viene presentata un'integrazione per chiarire che *"i frazionamenti elencati nella relazione tecnica riguardano esclusivamente compartimentazioni dell'attività stessa e non riguardano assolutamente lottizzazioni e sé stanti"*. Tale affermazione contiene elementi di ambiguità, in quanto non è chiaro se con tale frase si intenda rinunciare alla sanatoria riguardante il frazionamento.

Il tecnico istruttore a cui è assegnata la pratica di sanatoria ha riferito che attualmente non è ancora possibile esprimersi circa il rilascio della stessa.

Pertanto anche la sottoscritta non dispone di tutti gli elementi per esprimere un proprio parere, dal momento che il sopralluogo ha riguardato le sole porzioni oggetto di pignoramento e non l'interno lotto urbanistico.

Tuttavia emerge con chiarezza che, anche qualora la sanatoria venisse rilasciata, includendo anche il frazionamento, la maggior parte delle porzioni di immobile oggetto di pignoramento rimarrebbe legata urbanisticamente alle proprietà <omissis> e <omissis>, impedendone una gestione autonoma. I subalterni che rimarrebbero legati alle altre proprietà sono il 23,27,28,29,33,44 senza possibilità di frazionamento successivo, salva la possibilità di attuare un piano di recupero come previsto dall'Art. 55 delle NTA del regolamento urbanistico attualmente in vigore.

Tale ipotesi potrebbe essere attuata con l'accordo unanime di tutti i proprietari e prevede che preliminarmente venga ripristinato lo stato legittimo di tutto il lotto.

Anche in caso di mancato rilascio della sanatoria presentata da <omissis>, per l'acquirente della porzione pignorata non sarebbe possibile richiedere una sanatoria limitata alla propria porzione in quanto tale possibilità non è prevista dagli strumenti urbanistici attualmente in vigore. Non sarebbe percorribile nemmeno l'ipotesi della messa in pristino della propria porzione, essendo necessaria quella dell'intero lotto urbanistico.

Anche in questo caso l'unica possibilità di regolarizzazione è l'attuazione del piano di recupero già descritto.

Si ribadisce quindi che per l'acquirente dei beni pignorati non esisterebbe la possibilità di regolarizzare autonomamente la situazione urbanistica né di ottenere l'attestazione di agibilità dei locali.

Si segnala che oltre alle difformità urbanistiche evidenziate vi sono numerose e diffuse difformità nella suddivisione delle tramezzature interne e nelle destinazioni d'uso dei locali.

A seguito della situazione esposta non è stato possibile per la scrivente valorizzare l'entità dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e urbanistica. Si è tenuto conto di questa criticità operando una riduzione del prezzo pari al 25% del valore stimato.

#### **Riferimenti al Regolamento Urbanistico**

Regolamento urbanistico approvato con Deliberazione Consiglio comunale n. 142/2019, approvazione delle parti ripubblicate - deliberazione Consiglio Comunale n. 117/2021

Il lotto urbanistico rientra tra le Aree a prevalente attività artigianale (Art. 50 NTA), e la maggior parte della porzione edificata rientra tra gli Edifici di valore significativo (art. 55 NTA).

Fa parte del Consorzio Zona Industriale Apuana (artt. 46,47 delle NTA) e del Sistema Territoriale di Pianura, Edifici ed aree a carattere artigianale/produttivo (artt. 38; 50 NTA).

#### **Situazione vincolistica**

- Sito di bonifica di interesse Regionale dal 2013 (SIR)
- Gran parte della superficie del lotto urbanistico ricade in area a pericolosità idraulica elevata P.I.3 e molto elevata P.I.4.
- Fascia di rispetto stradale da Via Oliveti
- Fascia di rispetto dal Fosso delle Gronde

#### **Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto Subalterno 23**

Il subalterno 23 si trova all'interno di un corpo di fabbrica di un solo piano che si sviluppa lungo Via Oliveti. E' costituito da una zona ad uso ufficio, con annesso servizio igienico, e da un locale ad uso magazzino. L'unità immobiliare è dotata di due accessi, uno dalla corte esclusiva accessibile da Via Oliveti e uno direttamente da Via Oliveti. La zona ad uso magazzino è accessibile solo tramite gli uffici, e non dispone quindi di accesso dall'esterno per lo scarico/carico della merce con mezzi di sollevamento.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

**3/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>- Residenza: <omissis> -

**2. Quota e tipologia del diritto**

2/9 di &lt;omissis&gt;- Piena proprietà

Cod. Fiscale: &lt;OMISSIS&gt;- &lt;omissis&gt;

**3. Quota e tipologia del diritto**

2/9 di &lt;omissis&gt;- Piena proprietà

Cod. Fiscale: &lt;OMISSIS&gt;- Residenza: &lt;omissis&gt;

**4. Quota e tipologia del diritto**

2/9 di &lt;omissis&gt;- Piena proprietà

Cod. Fiscale: &lt;OMISSIS&gt;- &lt;omissis&gt;

Superficie complessiva di circa mq **361,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1940 (circa)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: La porzione attualmente in sub-locazione ad AB Glass (circa 99 mq) è in buono stato di manutenzione. La parte con destinazione magazzino (di circa 100 mq) è in precario stato di manutenzione, la rimanente parte (89 mq) è in stato di manutenzione sufficiente.

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	informazione non disponibile
Note	Non è stata fornita dichiarazione di conformità degli impianti.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	informazione non disponibile
Note	Non è stata fornita dichiarazione di conformità degli impianti. L'impianto di riscaldamento è limitato alla porzione in sub-locazione ad AB-GLASS SRL

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00



Ufficio	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
Magazzino	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00
Corte esclusiva	sup lorda di pavimento	74,00	0,10	7,40
		<b>361,00</b>		<b>294,40</b>

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

Destinazione d'uso: Produttiva

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2021

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Produttiva

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400 capannoni industriali – 600 laboratori

Valore di mercato max (€/mq): 730 capannoni industriali – 970 laboratori

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Subalterno 25**

Il subalterno 25 si trova all'interno di un corpo di fabbrica di un solo piano che si sviluppa lungo Via Aprilia. E' costituito da un locale principale ad uso laboratorio di superficie netta di circa 168 mq con copertura a capanna realizzata con capriate metalliche con altezza massima in parte pari a 7,05 m ed in parte a 5,80 m. Oltre al locale principale è presente un locale ad uso archivio (privo dei rapporti areoilluminati) da cui si accede, tramite un disimpegno, al servizio igienico e allo spogliatoio completo di doccia.

**1. Quota e tipologia del diritto****3/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: &lt;OMISSIS&gt;-

**2. Quota e tipologia del diritto****2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: &lt;OMISSIS&gt;

**3. Quota e tipologia del diritto****2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: &lt;OMISSIS&gt;

**4. Quota e tipologia del diritto****2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: &lt;OMISSIS&gt;

Superficie complessiva di circa mq **213,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1940 (circa)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	informazione non disponibile
Note	Non è stata fornita dichiarazione di conformità degli impianti.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio e superfici accessorie	sup lorda di pavimento	213,00	1,00	213,00
		<b>213,00</b>		<b>213,00</b>

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Subalterno 26**

Il subalterno 26 si trova all'interno di un corpo di fabbrica di un solo piano che si sviluppa lungo Via Aprilia. E' costituito da un locale principale ad uso laboratorio di superficie netta di circa 151 mq con copertura a capanna realizzata con capriate metalliche con altezza massima pari a 5,80 m. Oltre al locale principale è presente un locale ad uso ufficio con archivio della dimensione complessiva di 27,5 mq, e da un locale ad uso spogliatoio completo di servizio igienico e doccia.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**3/9** di <omissis>- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>-

#### 2. Quota e tipologia del diritto

**2/9** di <omissis>- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

#### 3. Quota e tipologia del diritto

**2/9** di <omissis>- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

#### 4. Quota e tipologia del diritto

**2/9** di <omissis>- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

Superficie complessiva di circa mq **202,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1940 (circa)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di manutenzione. La zona adibita ad ufficio è in discreto stato di manutenzione.

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	informazione non disponibile
Note	Non è stata fornita dichiarazione di conformità degli impianti.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Pompa di calore ad espansione diretta con unità interne a parete
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	informazione non disponibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	informazione non disponibile
Note	Non è stata fornita dichiarazione di conformità degli impianti. L'impianto è limitata alla zona uffici e spogliatoi.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Non è stata fornita dichiarazione di conformità degli impianti. L'impianto è limitata alla zona uffici e spogliatoi.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio e superfici accessorie	sup lorda di pavimento	202,00	1,00	202,00
		<b>202,00</b>		<b>202,00</b>

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Subalterno 27**

Il subalterno 27 si trova all'interno di un corpo di fabbrica di un solo piano che si sviluppa lungo Via Aprilia. L'immobile ha struttura portante in c.a. e copertura con struttura metallica.

L'unità immobiliare è attualmente suddiviso in 3 porzioni con accessi indipendenti, di cui una adibita a lavanderia industriale, una attualmente non utilizzata e una adibita a smistamento merci per attività di logistica.

La porzione adibita a lavanderia, è costituito da un locale principale ad uso laboratorio, oltre a locale spogliatoio completo di servizio igienico e doccia.

La porzione non utilizzata è attualmente un locale vuoto, al quale si accede tramite una scaletta precaria in materiale metallico. E' dotata di servizio igienico con accesso dalla corte esterno di pertinenza. La porzione adibita a smistamento merci si presenta come un grande locale con un piccolo ufficio ad uso reception, una locale consumazione pasti e un servizio igienico.

E' presenta una corte interna di ampie dimensioni, alla quale non è possibile accedere con mezzi per carico e scarico merci.

**1. Quota e tipologia del diritto****3/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: &lt;OMISSIS&gt;-

**2. Quota e tipologia del diritto****2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: &lt;OMISSIS&gt;

**3. Quota e tipologia del diritto****2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: &lt;OMISSIS&gt;

**4. Quota e tipologia del diritto****2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: &lt;OMISSIS&gt;

Superficie complessiva di circa mq **1.947,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1940 (circa)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: La porzione attualmente in sub-locazione ad TOP GROUP SRL e quella non utilizzata sono in cattivo stato di manutenzione.

La porzione attualmente in sub-locazione a NOVARA TRASPORTI SRL è in stato di manutenzione sufficiente.

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	informazione non disponibile
Note	Non è stata fornita dichiarazione di conformità degli impianti.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup lorda di pavimento	1.181,00	1,00	1.181,00
Corte interna	sup lorda di pavimento	557,00	0,10	55,70
Corte esterna 1	sup lorda di pavimento	30,00	0,10	3,00
Corte esterna 2	sup lorda di pavimento	179,00	0,10	17,90
		<b>1.947,00</b>		<b>1.257,60</b>

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Subalterno 28**

Il subalterno 28 è costituito da un unico locale ad uso garage di circa 23,5 mq, con un portone di ingresso di 265 x 200 h.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**3/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>-

**2. Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**3. Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**4. Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

Superficie complessiva di circa mq **29,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1940 (circa)

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è scarso.

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	29,00	1,00	29,00
		<b>29,00</b>		<b>29,00</b>

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Subalterno 29**

Il subalterno 29 si trova all'interno di un corpo di fabbrica che si sviluppa lungo Via Oliveti. E' costituito da un piano rialzato e da un piano seminterrato.

Al piano rialzato sono presenti alcuni locali ad uso ufficio (attualmente adibiti a deposito di materiale privato), e dei locali ad uso residenziale (cucina, camera, camera con ripostiglio, servizi igienici) A piano seminterrato, accessibile da Via Oliveti o da una scala interna al compendio a cui si accede dalla corte pertinenziale dal Sub. 31, sono presenti locali ad uso deposito/magazzino.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**3/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>-

**2. Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**3. Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**4. Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

Superficie complessiva di circa mq **634,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1940 (circa)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	informazione non disponibile
Note	Non è stata fornita dichiarazione di conformità degli impianti.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uffici e abitazione del custode	sup lorda di pavimento	261,00	1,00	261,00
Magazzino (Piano seminterrato)	sup lorda di pavimento	265,00	0,25	66,25
Porzione di superficie scoperta adibita a viabilità del lotto)	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	0,00
		<b>634,00</b>		<b>327,25</b>

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Subalterno 32**

Il subalterno 32 è costituito da una porzione di capannone con struttura portante e copertura in c.a, dotato di ampie finestre in metallo e vetro singolo.

E' costituito da due locali principali ad uso laboratorio di superficie netta di circa 212 mq con copertura piana, di altezza sottotrave pari a 3,78 m.

Oltre al locale principale è presente un locale ad uso ufficio, e due servizi igienici, di cui con accesso dall'esterno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**3/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>-

**2. Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**3. Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**4. Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

Superficie complessiva di circa mq **375,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1940 (circa)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è sufficiente.



**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	informazione non disponibile
Note	Non è stata fornita dichiarazione di conformità degli impianti.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio con locali accessori	sup lorda di pavimento	270,00	1,00	270,00
Porzione di superficie scoperta adibita a viabilità del lotto)	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	0,00
		<b>375,00</b>		<b>270,00</b>

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **Subalterno 33**

Il subalterno 33 è un capannone di ampie dimensioni costruito con struttura portante in calcestruzzo e solaio di copertura di tipo prefabbricato. Una porzione del capannone ha copertura piana con altezza sottotrave di 3,72 m e in parte ha copertura a shed con H min pari a 5,85 m. Sono presenti anche locali accessori quali spogliatoi, bagni, e una corte pertinenziale, oltre ad un locale tecnico con accesso da Via Oliveti tramite un disimpegno comune con altri U.I., adibito a cabina elettrica attualmente in disuso. Il capannone è comunicante con il Sub. 34 di proprietà <omissis>, dal quale è separato con pannellature leggera in materiale metallico.

Catastalmente il Sub. 33 e il Sub. 34 sono stati dichiarati come un'unica unità immobiliare. Si segnala che il capannone ha una lunghezza di circa 86 m, e le porte sul retro non consentono di allontanarsi dal fabbricato, se non attraverso la proprietà di <omissis>, sulla quale non risultano attive servitù di passo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**3/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>-

**2. Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**3. Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**4. Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

Superficie complessiva di circa mq **3.350,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1940 (circa)

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione.

Al suo interno sono presenti attrezzature e macchinari in disuso e oggetti vari abbandonati.

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	informazione non disponibile
Note	Non è stata fornita dichiarazione di conformità degli impianti.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio e locali accessori	sup lorda di pavimento	2.838,00	1,00	2.838,00
Porzione di superficie scoperta adibita a viabilità del lotto)	sup lorda di pavimento	141,00	1,00	0,00
Corte esclusiva	sup lorda di pavimento	319,00	0,10	31,90
Corte tergale	sup lorda di pavimento	52,00	0,10	5,20
		<b>3.350,00</b>		<b>2.875,10</b>

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Subalterno 44**

Il subalterno 44 si trova all'interno di un corpo di fabbrica di un solo piano che si sviluppa lungo Via Aprilia. L'unità immobiliare è costituita da un locale ad uso deposito e da locale adibito a servizi igienici, dotato di antibagno, WC e doccia. Lo stato di manutenzione è scarso.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**3/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>-

**2. Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**3. Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**4. Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

Superficie complessiva di circa mq **29,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1940 (circa)

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in scarso stato di manutenzione.

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	informazione non disponibile
Note	Non è stata fornita dichiarazione di conformità degli impianti.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	informazione non disponibile
Note	Non è stata fornita dichiarazione di conformità degli impianti

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino con locali accessori	sup lorda di pavimento	29,00	1,00	29,00
		<b>29,00</b>		<b>29,00</b>

Descrizione: di cui al punto **Subalterno 30**

Il subalterno 30 costituisce la corte comune ai Sub. 23 - 25 - 26 - 27 - 28 - 44. L'area è adibita a viabilità, parcheggi e aree verdi.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**3/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**2. Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**3. Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

**4. Quota e tipologia del diritto**

**2/9 di <omissis>- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: <OMISSIS>

Superficie complessiva di circa mq **1.603,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1940 (circa)

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

Stato di manutenzione generale: scarso

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie reale si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, metodologia utilizzata dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corte comune	sup lorda di pavimento	1.603,00	0,10	160,30
		<b>1.603,00</b>		<b>160,30</b>

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

Per il calcolo della consistenza si è fatto riferimento alla superficie commerciale calcolata secondo il principio adottato dall'OMI. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;  
 Uffici del registro di Massa Carrara;  
 Ufficio tecnico di Comune di Massa;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2021 - Semestre 2  
 Provincia: MASSA CARRARA  
 Comune: MASSA  
 Fascia/zona: Semicentrale/S. CARLO - CIRCONDARIO DEL CENTRO FINO ALL`AUTOSTRADA  
 Codice di zona: C1  
 Microzona catastale n.: 3  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Produttiva  
 Tipologia: Capannoni Industriali  
 Stato conservativo: normale  
 Valore di mercato €/mq (min-max): 400 - 730  
 Tipologia: Laboratori  
 Stato conservativo: normale  
 Valore di mercato €/mq (min-max): 600 - 970

**8.3 Valutazione corpi:****Subalterno 23. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 202.860,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	99,00	€ 900,00	€ 89.100,00
Ufficio	90,00	€ 700,00	€ 63.000,00
Magazzino	98,00	€ 450,00	€ 44.100,00
Corte esclusiva	7,40	€ 900,00	€ 6.660,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 202.860,00
Valore corpo			€ 202.860,00
Valore complessivo intero			€ 202.860,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 202.860,00

**Subalterno 25. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio e superfici accessorie	213,00	€ 450,00	€ 95.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.850,00
Valore corpo			€ 95.850,00
Valore complessivo intero			€ 95.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.850,00

**Subalterno 26. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio e superfici accessorie	202,00	€ 450,00	€ 90.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.900,00
Valore corpo			€ 90.900,00
Valore complessivo intero			€ 90.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.900,00

**Subalterno 27. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 565.920,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	1.181,00	€ 450,00	€ 531.450,00
Corte interna	55,70	€ 450,00	€ 25.065,00
Corte esterna 1	3,00	€ 450,00	€ 1.350,00
Corte esterna 2	17,90	€ 450,00	€ 8.055,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 565.920,00
Valore corpo			€ 565.920,00
Valore complessivo intero			€ 565.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 565.920,00

**Subalterno 28. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	29,00	€ 250,00	€ 7.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.250,00
Valore corpo			€ 7.250,00
Valore complessivo intero			€ 7.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.250,00

**Subalterno 29. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 294.525,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uffici e abitazione del custode	261,00	€ 900,00	€ 234.900,00
Magazzino (Piano seminterrato)	66,25	€ 900,00	€ 59.625,00
Porzione di superficie scoperta adibita a viabilità del lotto)	0,00	€ 900,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 294.525,00
Valore corpo			€ 294.525,00
Valore complessivo intero			€ 294.525,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 294.525,00

**Subalterno 32. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 175.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio con locali accessori	270,00	€ 650,00	€ 175.500,00
Porzione di superficie scoperta adibita a viabilità del lotto)	0,00	€ 650,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 175.500,00
Valore corpo			€ 175.500,00
Valore complessivo intero			€ 175.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 175.500,00

**Subalterno 33. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.868.815,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio e locali accessori	2.838,00	€ 650,00	€ 1.844.700,00
Porzione di superficie scoperta adibita a viabilità del lotto)	0,00	€ 650,00	€ 0,00
Corte esclusiva	31,90	€ 650,00	€ 20.735,00
Corte tergale	5,20	€ 650,00	€ 3.380,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.868.815,00
Valore corpo			€ 1.868.815,00
Valore complessivo intero			€ 1.868.815,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.868.815,00

**Subalterno 44. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino con locali accessori	29,00	€ 400,00	€ 11.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.600,00
Valore corpo			€ 11.600,00
Valore complessivo intero			€ 11.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.600,00

**Subalterno 30.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corte comune	160,30	€ 400,00	€ 64.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.120,00
Valore corpo			€ 64.120,00
Valore complessivo intero			€ 64.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.120,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Subalterno 23	Uffici e studi privati [A10]	294,40	€ 202.860,00	€ 202.860,00
Subalterno 25	Magazzini e locali di deposito [C2]	213,00	€ 95.850,00	€ 95.850,00
Subalterno 26	Magazzini e locali di deposito [C2]	202,00	€ 90.900,00	€ 90.900,00
Subalterno 27	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.257,60	€ 565.920,00	€ 565.920,00
Subalterno 28	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	29,00	€ 7.250,00	€ 7.250,00
Subalterno 29	Uffici e studi privati [A10]	327,25	€ 294.525,00	€ 294.525,00
Subalterno 32	Uffici e studi privati [A10]	270,00	€ 175.500,00	€ 175.500,00
Subalterno 33	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	2.875,10	€ 1.868.815,00	€ 1.868.815,00
Subalterno 44	Magazzini e locali di deposito [C2]	29,00	€ 11.600,00	€ 11.600,00
Subalterno 30		160,30	€ 64.120,00	€ 64.120,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 506.601,00
Riduzione del 20% per difformità edilizie ed urbanistiche	€ 626.311,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.700,00

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 2.240.728,00</b>
--	-----------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

IVA esente

Data generazione:  
07-06-2022

L'Esperto alla stima  
**Lucia Drandi**