

# Architekturlabor

---

TRIBUNALE DI LUCCA

Fallimento n.97/2016 Reg.Fall. “ [REDACTED] ”

Giudice Delegato: Dr. Giacomo Lucente

Curatore Dott. Stefano Cordoni

PERIZIA DI STIMA



# Architekturlabor

---

---

## INDICE

QUESITO	_____	PAG	4
Risposta al quesito 1)	_____	PAG	5
1.1 Unità immobiliare ad uso produttivo laboratorio con uffici ed accessori.	_____	PAG.	6
1.2. Unità immobiliare ad uso produttivo, laboratorio con uffici	_____	PAG.	7
1.3 Unità immobiliare ad uso commerciale	_____	PAG	8
1.4 Unità immobiliare ad uso civile abitazione	_____	PAG	9
1.5 Unità immobiliare ad uso magazzino, con ufficio e servizio igienico	_____	PAG	11
1.6 Unità immobiliare ad uso abitazione	_____	PAG	12
1.7 Particelle ad uso comune alle sole unità immobiliari descritte ai precedenti punti 1.5 ed 1.6	_____	PAG	13
1.8 Particelle ad uso comune dei beni oggetto della presente relazione	_____	PAG	15
1.9 Particelle ad uso pubblico	_____	PAG	16
Risposta al quesito 2)	_____	PAG	16
Risposta al quesito 3)	_____	PAG	24
3.1 Locazioni in essere	_____	PAG	24
3.2 Uso degli immobili	_____	PAG	25
3.3 Servitù istituite con atto pubblico	_____	PAG	25
3.4 Servitù derivanti dall'uso	_____	PAG	25
Risposta al quesito 4)	_____	PAG	26
Risposta al quesito 5)	_____	PAG	27
5.1 Bosco Alto censito nel Foglio 9 Par.348	_____	PAG	27
5.2 F.16 Part.37sub1 e 505sub1 graff. e 37sub2 e 505sub2 graff	_____	PAG	27
5.3 F.16 Particelle 2297 e 2298	_____	PAG	28
5.4 F.16 Particella 966	_____	PAG	28
5.5 F.16 Particella 503 Fabbr. Rurale	_____	PAG	28
Risposta al quesito 6)	_____	PAG	29
Risposta al quesito 7)	_____	PAG	29
7.1 Unità immobiliare ad uso produttivo, laboratorio con uffici ed accessori, sopra descritta al punto 1.1	_____	PAG	29
7.1.1 Difformità rilevate	_____	PAG	30
7.2 e 7.3 Unità immobiliare ad uso produttivo, laboratorio con uffici sopra descritta al punto 1.2 e Unità immobiliare ad uso commerciale sopra	_____		

# Architekturlabor

---

---

descritta al punto 1.3	_____	PAG	30
7.2.1 Difformità rilevate	_____	PAG	31
7.4 Unità immobiliare ad uso civile abitazione sopra descritta al p.1.4	_____	PAG	31
7.4.1 Difformità rilevate	_____	PAG	32
7.5 e 7.6 Titoli edilizi inerenti l'u.i. ad uso magazzino e l'u.i.ad uso residenziale sopra descritte ai punti 1.5 e 1.6	_____	PAG	32
7.5.1 Difformità rilevate	_____	PAG	33
7.6.1 Difformità rilevate	_____	PAG	33
Risposta al quesito 8)	_____	PAG	33
Risposta al quesito 9)	_____	PAG	34
Risposta al quesito 10)	_____	PAG	34
LOTTO 1	_____	PAG	34
LOTTO 2	_____	PAG	38
LOTTO 3	_____	PAG	40
Beni non inclusi nei lotti	_____	PAG	42
Risposta al quesito 11)	_____	PAG	43

# Architekturlabor

---

---

Il sottoscritto Dott. Arch. Alessandro Miceli, iscritto nell'albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Lucca al n°660, con studio "Architekturlabor di Miceli e Palagi" in Camaiore, frazione Capezzano Pianore, loc. Bocchette, via dei Carpentieri 41, Tel. 0584/338146, ricevuto l'incarico dal Curatore Dott. Stefano Cordoni e prestato il giuramento di rito di fronte al Giudice Delegato Dott. Giacomo Lucente il 12 Agosto 2016, risponde al quesito postogli che recita:

- 1) Accerti il CTU la consistenza immobiliare intestata alla procedura, anche in base alle indicazioni fornite dal Curatore. Effettuati gli opportuni accertamenti, descriva compiutamente i beni immobili controllandone la legittimità della intestazione ed i riferimenti, anche ai fini della precisa redazione dei successivi atti della procedura.
- 2) Precisi le eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio, segnalando le eventuali vendite effettuate nel biennio precedente il fallimento, controllando direttamente i registri immobiliari.
- 3) Riferisca lo stato del possesso degli immobili e precisi se sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù, ed altro.
- 4) Precisi quant'altro necessario od utile ai fini della vendita e proceda alla determinazione più appropriata dei lotti, ecc...
- 5) Nel caso in cui gli identificativi catastali degli immobili non consentano la trascrizione del bene all'aggiudicatario, proceda alla regolarizzazione della documentazione necessaria.
- 6) Prenda visione degli atti e certificati inerenti il fallito ed i suoi immobili, depositati presso i pubblici uffici
- 7) Per edifici, o loro parti, accerti la conformità urbanistica ed edilizia. In caso di difformità riferisca sulle opere abusive e, sulla base delle indicazioni fornite dal Curatore circa la data di insorgenza delle ragioni di credito, indichi se le stesse opere

# Architekturlabor

---

---

siano sanabili o meno mediante domanda di condono edilizio.

Indichi infine se sia possibile adire alla procedura di sanatoria ordinaria prevista dall'art.140 della L.R. 1/2005 e succ. modif. o in subordine se sia attuabile il procedimento di regolarizzazione onerosa previsto dall'art.139 della legge medesima.

8) Per i terreni non costituenti pertinenza urbanistica acquisisca il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.18 della legge 47/1985, recante se possibile l'indicazione dei vincoli urbanistici.

9) Acquisisca certificato di estratto per riassunto dagli atti di matrimonio del fallito, se persona fisica.

10) Proceda alla stima degli immobili di proprietà del fallito.

11) Provveda alla redazione di una bozza dell'avviso e dell'ordinanza di vendita

12) Successivamente alla vendita provveda, su richiesta del Curatore o della Cancelleria, ad aggiornare le situazioni ipo-catastali, edilizie ed urbanistiche; alla predisposizione dei modelli di Nota di Trascrizione e di Voltura nonché alla redazione di una bozza del decreto di Trasferimento.

Effettuate le ricerche presso i pubblici uffici, consultati i registri immobiliari e catastali, effettuati i sopralluoghi, risponde come segue ai capitoli componenti il quesito postogli.

1) Accerti il CTU la consistenza immobiliare intestata alla procedura, anche in base alle indicazioni fornite dal Curatore. Effettuati gli opportuni accertamenti, descriva compiutamente i beni immobili controllandone la legittimità della intestazione ed i riferimenti, anche ai fini della precisa redazione dei successivi atti della procedura.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formato dalla piena proprietà di immobili ad uso produttivo, suddivisi catastalmente in tre distinte unità immobiliari, dai diritti di proprietà di alcuni appezzamenti di terreno (ad uso resede) e da quote del diritto di

# Architekturlabor

---

---

usufrutto di due abitazioni e dei relativi accessori e di una unità immobiliare ad uso magazzino.

Per quanto attiene agli immobili ad uso produttivo, urbanisticamente si compongono di un edificio realizzato a metà degli anni '80 nel quale si trovano un negozio ed alcuni vani ad uso laboratorio e magazzino; vi sono poi altri immobili adiacenti - di più antiquata costruzione - ad uso laboratorio, magazzino, deposito e diversi manufatti in struttura metallica e lamiera realizzati in assenza di titolo abilitativo e per i quali è giacente una domanda di condono edilizio in base alla L. 47/85. Il negozio è stato realizzato mediante frazionamento edilizio con una SCIA i cui lavori sono stati ultimati e dichiarati agibili nell'anno 2015.

Vi sono poi le abitazioni. L'abitazione del Sig. [REDACTED], [REDACTED], è stata realizzata insieme al primo fabbricato produttivo e poi modificata negli anni fino al raggiungimento dell'attuale consistenza, la cui legittimazione la si potrà avere una volta ottenuto il rilascio del Condono Edilizio richiesto in base alla L.47/85 ed ancora giacente presso il Comune di Massarosa.

Vi è poi un fabbricato limitrofo, realizzato a partire dal 1979 nel quale si trovano due unità immobiliari ambedue utilizzate ad uso abitativo anche se una delle due, quella a piano terreno, è legittimata come magazzino e ufficio.

## **1.1. Unità immobiliare ad uso produttivo, laboratorio con uffici ed accessori.**

Trattasi di laboratorio la cui costruzione è iniziata nel 1970, composto da edificio prefabbricato ad uso laboratorio sviluppantesi al solo piano terreno, con infissi metallici a vetro semplice, pavimentazioni in piastrelle di marmo e spezzoni di marmo. Composto da un unico grande vano partizionato con pareti in cartongesso: sono visibili pertanto un vano uso laboratorio, due vani uso deposito stoffe e capi di abbigliamento. All'interno è stato realizzato un soppalco metallico, per il quale non è stato reperito alcun titolo edilizio, al fine di aumentare la superficie disponibile per lo

# Architekturlabor

---

---


stoccaggio delle stoffe.

Al fabbricato iniziale sono stati aggiunti negli anni un manufatto con struttura metallica ed infissi in alluminio all'interno del quale sono stati realizzati gli uffici e, sul lato Nord, una serie di manufatti alcuni dei quali in muratura e lamiera, altri con struttura metallica e tamponature tutte in lamiera: tutti sono stati realizzati senza titolo abilitativo e, per questo, è stata presentata domanda di Condonò edilizio ai sensi della L. 47/85, domanda che è ancora giacente presso il Comune di Massarosa. Le coperture sono per gran parte del fabbricato originario, in lastre di cemento amianto, piccola parte in lamiera metallica, mentre i box ed i manufatti sul retro hanno coperture prevalentemente in lamiere metalliche.

La classe energetica risultante dall'APE del 22/07/2015 è la CLASSE G.

Il tutto corredato da resedi esclusivi. Vi si accede da via Natalino e via della Fabbrica mediante le particelle 2297, 2300, 2299, 2294 di fatto ad uso comune, utilizzate per il transito e la sosta dagli aventi diritto anche nei beni successivi.

Catastalmente l'unità immobiliare è censita nel Catasto del Comune di Massarosa, nel Foglio di Mappa 16:

- particella 380 sub 3, categoria D/8 Rendita Euro 4.398,00 Dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/02/2014 protocollo n.LU0012045 in atti dal 06/02/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.2557.1/2014) intestato a  per il diritto di proprietà di 1/1;
- particella 966 Qualità SENTE URBANO Superficie mq.5 Dati derivanti da Variazione d'Ufficio del 31/05/2010 protocollo n.LU0100520 in atti dal 31/05/2010 FRZ18/87 IN ATTI DAL 29/08/88 (n.1877.1/2010) con Annotazioni “di stadio: allineamento grafico/censuario - p.lla mai creata in mappa, sfuggita all'introduzione dell'atto di aggiornamento sopra citato”; senza intestatari.
- particella 967 Qualità SEMIN ARBOR Classe 2 Superficie mq 2, Reddito

# Architekturlabor

---

---

Dominicale Euro 0,01 Reddito Agrario Euro 0,01, Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 25/02/1987 in atti dal 29/08/1988 D.V.290/88 (n.18.2/1987) intestato a [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1000/1000;

## **1.2.Unità immobiliare ad uso produttivo, laboratorio con uffici.**

Il fabbricato del quale questa unità immobiliare fa parte è stato costruito come ampliamento dell'originario immobile descritto al punto precedente, costruzione iniziata nell'anno 1984 e dichiarata agibile nell'anno 1988. Si sviluppa al piano terreno rialzato e piano primo, corredato di piano seminterrato.

Il fabbricato è con struttura in cemento armato prefabbricato, tamponata con muratura ordinaria ed ampi infissi in alluminio, pavimentazioni in piastrelle di monocottura, pavimentazioni e rivestimenti dei bagni in piastrelle di monocottura.

Vi si accede da via Natalino e via della Fabbrica mediante le particelle 2297, 2300, 2299, 2294 di fatto ad uso comune, utilizzate per il transito e la sosta dagli aventi diritto anche agli altri beni oggetto della presente relazione: al piano seminterrato si accede mediante rampa esterna esclusiva mentre al piano terreno rialzato ed al piano primo si accede attraversando l'unità immobiliare descritta al punto successivo. A piano terreno rialzato si trovano due vani uso uffici dai quali, mediante un montacarichi e mediante una scala si accede al piano primo, qui si trovano alcune grandi stanze destinate ad ufficio, un grande vano uso laboratorio utilizzato prevalentemente per lo stoccaggio di capi di abbigliamento, due piccoli vani ufficio utilizzati come archivio, servizi igienici. Mediante la stessa scala si può scendere al piano seminterrato ove si trova un ampio vano ad uso magazzino utilizzato per lo stoccaggio di capi di abbigliamento, al quale si accede anche mediante la rampa esterna.

E' altresì presente un vano ripostiglio di altezza massima circa mt. 1,66 ricavato in



# Architekturlabor

---

---

una intercapedine ed al quale si accede dall'esterno, mediante una piccola botola.

La classe energetica risultante dall'APE del 08/06/2015 è la CLASSE G.

Catastalmente l'unità immobiliare è censita nel Catasto del Comune di Massarosa, nel Foglio di Mappa 16:

- particelle 380 sub 5 e 474 sub 4 graffate, categoria D/8 Rendita Euro 4.518,00 Dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2016 protocollo n.LU0005384 in atti dal 25/01/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.934.1/2016) intestato a [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1;

### **1.3 Unità immobiliare ad uso commerciale**

Questa unità immobiliare fa parte e completa l'estensione del fabbricato precedentemente descritto, costruito come ampliamento dell'originario immobile descritto al punto precedente, costruzione iniziata nell'anno 1984 e dichiarata agibile nell'anno 1988. Si sviluppa interamente al piano terreno rialzato e vi si accede da via Natalino e via della Fabbrica, analogamente alle unità immobiliari precedenti, mediante le particelle 2297, 2300, 2299, 2294 di fatto ad uso comune, utilizzate per il transito e la sosta dagli aventi diritto anche agli altri beni oggetto della presente relazione. Si compone di un unico grande vano uso esposizione e vendita dei capi di abbigliamento, corredato di spogliatoio e servizi igienici. Transitando mediante questa unità immobiliare è possibile raggiungere i vani dell'unità immobiliare descritta al punto precedente e mediante la stessa unità immobiliare avviene l'approvvigionamento dei capi di abbigliamento per la vendita. La classe energetica risultante dall'APE del 08/06/2015 è la CLASSE F. Catastalmente l'unità immobiliare è censita nel Catasto del Comune di Massarosa, nel Foglio di Mappa 16:

- particelle 380 sub 4 e 474 sub 3 graffate, categoria D/8 Rendita Euro 1.624,00 Dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/01/2016 protocollo

# Architekturlabor

---

---

n.LU0005384 in atti dal 25/01/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.934.1/2016) intestato a [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1;

## **1.4 Unità immobiliare ad uso civile abitazione**

Fabbricato ad uso civile abitazione al quale si accede da via Natalino e via della Fabbrica mediante le particelle 2297, 2300, 2299, 2294 di fatto ad uso comune, utilizzate per il transito e la sosta dagli aventi diritto anche agli altri beni oggetto della presente relazione, resede esclusivo. Il fabbricato si sviluppa a piano seminterrato, terreno, primo e secondo sottotetto. A piano terreno si trova un portico, dal quale si accede ad un vano taverna nel quale si trova un' ampia cucina, ed alcuni vani uso bagno ed accessori uno dei quali, al momento del sopralluogo, veniva utilizzato come camera da letto. Le pavimentazioni sono in piastrelle di marmo e monocottura, i rivestimenti in piastrelle di monocottura.

Scendendo una piccola ripida scala si accede ad alcuni vani uso cantina (nel quale è visibile un lungo tavolo in legno ed un caminetto) e ad uso dispensa. Le pavimentazioni sono in mattonelle di cotto, la scala è in metallo con i gradini legno.

Mediante scala interna si sale al piano primo ove si trova un vano ingresso/soggiorno, stanza da pranzo con cottura; salendo pochi scalini si arriva a due camerette, una camera ed un bagno disimpegnate mediante un piccolo corridoio. La scala interna ha i gradini in marmo così come in marmo di diverse tipologie sono le pavimentazioni delle stanze; il bagno presenta pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di monocottura.

Salendo alcuni scalini si arriva ai vani al piano secondo sottotetto.

Il riscaldamento è di tipo tradizionale con radiatori e vi sono in alcune stanze gli split per l'aria condizionata, gli infissi sono in legno, così come le porte interne.

Il tutto corredato da resede esclusivo che si sviluppa prevalentemente sul fronte

# Architekturlabor

---

---

principale e sul quale si trova un piccolo porticato. Il resede si estende fino a comprendere le particelle catastalmente censite con il numero 381 e 503, qualità Fabbricato Rurale sulle quali non è presente alcun immobile. Si sottolinea, come meglio visibile qui di seguito, che la proprietà della particella 503 è intestata a [REDACTED] per la quota di proprietà di 18/100.

La classe energetica risultante dall'ACE del 25/03/2011 è la CLASSE G.

L'unità immobiliare è censita nel Catasto del Comune di Massarosa, nel Foglio di Mappa 16:

- particella 970 sub 3, categoria A/2 classe 2 Consistenza 11,5 Vani, Superficie Catastale Totale 159 mq., Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 159mq, Rendita Euro 712,71 Dati derivanti da VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, Indirizzo Via della Fabbrica n.18, piano S1-T-1-2; intestato a [REDACTED] per il diritto di Nuda proprietà per 1/1 e [REDACTED] per il diritto di Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- particella 381 Qualità FABB RURALE Superficie mq 30, Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 25/05/1971 in atti dal 26/08/1978 (n.24078 intestato a [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1000/1000; nelle annotazioni si legge: con diritto al num.39 del foglio 16;

- particella 503 Qualità FABB RURALE Superficie mq 9, Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 25/05/1971 in atti dal 26/08/1978 (n.24078; intestato a [REDACTED] per il diritto di proprietà per 28/100, [REDACTED] per il diritto di proprietà di 28/100, [REDACTED] per il diritto di proprietà per 28/100, [REDACTED] per il diritto di proprietà per 16/100; nelle annotazioni si legge: con diritto al num.39 del foglio 16.

# Architekturlabor

---

---

## **1.5. Unità immobiliare ad uso magazzino, con ufficio e servizio igienico**

Unità immobiliare ad uso magazzino, facente parte di fabbricato di maggior quantità sviluppatasi ai piani terreno ed interrato, al quale si accede da via Natalino e via della Fabbrica mediante le particelle 2297, 2300, 2299, 2294 di fatto ad uso comune, utilizzate per il transito e la sosta dagli aventi diritto anche agli altri beni oggetto della presente relazione. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era arredata per un uso abitativo. Si compone di un vano cucina, un vano soggiorno, piccolo disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno. Le pavimentazioni sono in piastrelle di monocottura, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e protetti da impostoni in legno. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con radiatori. A piano interrato, al quale si accede mediante scala esterna, si trova un unico vano uso magazzino ed un piccolo vano, al piede della scala, utilizzato come centrale termica. Il tutto corredato di un piccolissimo resede esclusivo alla sommità della scala che permette di raggiungere il vano interrato. Come visibile dalle fotografie allegate è di fatto disponibile un ampio resede uso giardino, il cui uso appare comune con quello dell'abitazione sovrastante, composto dalle particelle catastalmente individuate con i numeri 739, 2295, 2296, 2298. Si rimanda al capitolo 5.3 per le considerazioni ivi riportate.

L'unità immobiliare è censita nel Catasto del Comune di Massarosa, nel Foglio di Mappa 16:

- particelle 37 sub 1 e 505 sub 1 graffate, categoria C/2 classe 5 Consistenza 83mq, Superficie Catastale Totale 115 mq., Rendita Euro 244,34 Dati derivanti da VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, Indirizzo Via della Fabbrica n.10, piano S1-T; intestato a [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] per il

# Architekturlabor

---

---

diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei  
beni con [REDACTED];

## **1.6. Unità immobiliare ad uso abitazione**

Unità immobiliare ad uso abitazione sviluppatasi ai piani primo ed interrato, facente parte di fabbricato di maggior quantità al quale si accede da via Natalino e via della Fabbrica mediante le particelle 2297, 2300, 2299, 2294 di fatto ad uso comune, utilizzate per il transito e la sosta dagli aventi diritto anche agli altri beni oggetto della presente relazione. Salendo la scala esterna si raggiunge un terrazzo che si sviluppa su due lati del fabbricato alla cui estremità si trova un porticato, da qui si trova l'ingresso all'unità immobiliare. Si compone di un vano cucina, un vano soggiorno, piccolo disimpegno, camera doppia, camera singola, corredate da un balcone prospiciente il giardino, wc bagno. Le pavimentazioni sono in piastrelle di monocottura, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e protetti da impostoni in legno. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con radiatori. In alcune stanze è visibile lo split per l'aria condizionata. A piano interrato, al quale si accede mediante scala esterna protetta da botola metallica, si trova un ampio vano cantina, dal quale si accede a due vani più piccoli ricavati nei sottoscala uno dei quali non rappresentato negli elaborati tecnici. L'unità immobiliare è censita nel Catasto del Comune di Massarosa, nel Foglio di Mappa 16:

- particelle 37 sub 2 e 505 sub 2 graffate, categoria A/3 classe 6 Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 95 mq., Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 85 mq, Rendita Euro 449,32 Dati derivanti da VARIAZIONE del 09/11/2015  
- Inserimento in visura dei dati di superficie, Indirizzo Via della Fabbrica n.10, piano S1-T-1; intestato a [REDACTED] per il diritto di Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

# Architekturlabor

---

---

[REDACTED] per il diritto di Proprietà per 1/1, [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di Usufrutto per 1/2 in regime di  
comunione dei beni con [REDACTED];

- particella 2303, Qualità SEMIN ARBOR Classe 2 Superficie mq 1, Reddito  
Dominicale Euro 0,01 Reddito Agrario Euro 0,01, Dati derivanti da  
FRAZIONAMENTO del 21/12/2006 protocollo LU0182661 in atti dal 21/12/2006  
(n.182661.1/2006) intestato a [REDACTED]  
per il diritto di proprietà di 1/2 e [REDACTED] per  
il diritto di proprietà di 1/2;

- particella 2304, Qualità SEMIN ARBOR Classe 2 Superficie mq 2, Reddito  
Dominicale Euro 0,01 Reddito Agrario Euro 0,01, Dati derivanti da  
FRAZIONAMENTO del 21/12/2006 protocollo LU0182661 in atti dal 21/12/2006  
(n.182661.1/2006) intestato a [REDACTED]  
per il diritto di proprietà di 1/2 e [REDACTED] per  
il diritto di proprietà di 1/2.

## **1.7 Particelle ad uso comune alle sole unità immobiliari descritte ai precedenti punti 1.5 ed 1.6**

Come visibile dalle fotografie allegate, le due unità immobiliari precedentemente  
descritte ai punti 1.5 ed 1.6 usufruiscono di un ampio giardino antistante il fabbricato  
che catastalmente è composto diverse particelle. Dette particelle sono censite nel  
Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel Foglio di Mappa 16:

- particella 739, Qualità REL ACC COM Superficie mq 75, Dati derivanti da  
VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/01/1979 in atti dal 29/08/1996 (n.2.900/1979) con  
riserve Atti passaggi intermedi non esistenti; intestato a [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 e [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2;

# Architekturlabor

---

---

- particella 2295, Qualità SEMIN ARBOR Classe 2 Superficie mq 43, Reddito Dominicale Euro 0,22 Reddito Agrario Euro 0,13, Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 21/12/2006 protocollo LU0182661 in atti dal 21/12/2006 (n.182661.1/2006) intestato a [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 e [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2;

- particella 2296, Qualità SEMIN ARBOR Classe 2 Superficie mq 34, Reddito Dominicale Euro 0,18 Reddito Agrario Euro 0,11, Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 21/12/2006 protocollo LU0182661 in atti dal 21/12/2006 (n.182661.1/2006) intestato a [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 e [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2;

- particella 2298, Qualità REL ACC COM Superficie mq 23, Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 21/12/2006 protocollo LU0182661 in atti dal 21/12/2006 (n.182661.1/2006) intestato a [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 e [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2; N.B. si rimanda al capitolo 5.3 per le problematiche inerenti l'intestazione del bene.

- particella 2301, Qualità SEMIN ARBOR Classe 2 Superficie mq 2, Reddito Dominicale Euro 0,01 Reddito Agrario Euro 0,01, Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 21/12/2006 protocollo LU0182661 in atti dal 21/12/2006 (n.182661.1/2006) intestato a [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 e [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2;

- particella 2302, Qualità SEMIN ARBOR Classe 2 Superficie mq 2, Reddito Dominicale Euro 0,01 Reddito Agrario Euro 0,01, Dati derivanti da

# Architekturlabor

---

---

FRAZIONAMENTO del 21/12/2006 protocollo LU0182661 in atti dal 21/12/2006 (n.182661.1/2006) intestato [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 e [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2.

## **1.8 Particelle ad uso comune dei beni oggetto della presente relazione**

La porzione di resede antistante sia i fabbricati ad uso produttivo che l'immobile nel quale si trovano i due appartamenti con giardino, sono di fatto utilizzate per l'accesso ed il parcheggio da tutti gli utilizzatori dei beni oggetto della presente relazione. Come visibile dalla documentazione fotografica, si tratta di un'area indivisa, asfaltata e subito all'interno delle recinzioni e dell'accesso carrabile alle proprietà oggetto della presente perizia per cui sono diventate nel tempo di uso comune tra questi beni. Dette particelle sono censite nel Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel Foglio di Mappa 16:

- particella 2294, Qualità SEMIN ARBOR Classe 2 Superficie mq 193, Reddito Dominicale Euro 1,00 Reddito Agrario Euro 0,60, Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 21/12/2006 protocollo LU0182661 in atti dal 21/12/2006 (n.182661.1/2006) intestato a [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 e [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2;

- particella 2299, Qualità SEMIN ARBOR Classe 2 Superficie mq 174, Reddito Dominicale Euro 0,90 Reddito Agrario Euro 0,54, Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 21/12/2006 protocollo LU0182661 in atti dal 21/12/2006 (n.182661.1/2006) intestato a [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 e [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2;

## **1.9 Particelle ad uso pubblico**



# Architekturlabor

---

---

Le sottostanti particelle, sebbene intestate a [REDACTED], sono di fatto inglobate nella viabilità limitrofa ai beni oggetti di perizia ed utilizzate in maniera del tutto assimilabile alla pubblica via. Dette particelle sono censite nel Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel Foglio di Mappa 16:

- particella 2297, Qualità REL ACC COM Superficie mq 76, Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 21/12/2006 protocollo LU0182661 in atti dal 21/12/2006 (n.182661.1/2006) intestato a [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 e [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2; N.B. si rimanda al capitolo 5.3 per le problematiche inerenti l'intestazione del bene.

- particella 2300, Qualità SEMIN ARBOR Classe 2 Superficie mq 92, Reddito Dominicale Euro 0,48 Reddito Agrario Euro 0,29, Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 21/12/2006 protocollo LU0182661 in atti dal 21/12/2006 (n.182661.1/2006) intestato a [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 e [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2;

2) Precisi le eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio, segnalando le eventuali vendite effettuate nel biennio precedente il fallimento, controllando direttamente i registri immobiliari.

A tutto il giorno 06 Settembre 2016, a seguito di indagine negli ultimi venti anni presso la Conservatoria dei RR II di Lucca e Nazionale, a seguito di ricerca a nome del Sig. [REDACTED], sono emerse le seguenti formalità inerenti i beni oggetto di perizia.

- Trascrizione reg. part.273 del 1973, Atto Notarile Pubblico, Pubblico Ufficiale Notaio Domenico Torrisi repertorio non indicato racc.1469 del 30/12/1972 Compravendita a favore di [REDACTED] per la

# Architekturlabor

---

---

quota di proprietà di 28/100 ciascuno e [REDACTED] per la quota di proprietà di 16/100 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà dei beni censiti nel Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel Foglio di mappa 16 particella 380 di mq.2177, particella 381 di mq.30, particella 503 di mq.9, il tutto descritto come *“appezzamento di terreno con sopra di sé capannone ad uso industriale in fase di realizzazione e con adiacente casa di guardianaggio della quale sono state costruite le fondamenta e parte della muratura in elevazione”*;

- Trascrizione reg. part.848 del 1977, Atto Notarile Pubblico, Pubblico Ufficiale Notaio F. Rizzo repertorio 51680 del 07/01/1977 Divisione Cessione Diritti e permuta a favore e contro di [REDACTED]

[REDACTED] diviene pieno proprietario dei beni descritti al punto 6 ovvero “due fabbricati uno di civile abitazione e uno ad uso industriale” censiti nel Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 16 mappali 380 e 381, nel Catasto fabbricati ancora senza referenze catastali ma con le planimetrie presentate per il fabbricato industriale scheda n.3165 del 23/07/1976 e per il fabbricato di civile abitazione schede n. 3167 e 3168 del 23/07/1976.

- Trascrizione reg. part.831 del 1979, Atto Notarile Pubblico, Pubblico Ufficiale Notaio Barsottelli repertorio 20958 del 12/01/1979 Compravendita a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1

della proprietà dei beni censiti nel Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel Foglio di mappa 16 particella 21 semin. arb. classe 2 di mq.270, particella 473 semin. arb. classe 2 di mq.270, particella 37 fabbricato rurale di mq.71 con diritto al n.39 del foglio 16 (resede e pozzo), particella 505 fabbricato rurale di mq.30 con diritto al n.39 del foglio 16 (resede e pozzo), particella 504 semin. arb. classe 2 di mq.3;

- Trascrizione reg. part.1024 del 1979, (si veda anche la nota allegata) Atto Notarile

# Architekturlabor

---

---

Pubblico, Pubblico Ufficiale Notaio Barsottelli repertorio 20959 del 12/01/1979 atto a favore e contro [REDACTED]

sono addivenuti allo scioglimento in parte della comunione di un appezzamento di terreno posseduto in comproprietà ad uso di resede posto nel Comune di Massarosa fraz. Piano di Conca loc. Natalino con sovrastante pozzo; distinto in catasto alla partita 1 foglio 16 mapp.39 di mq. 270. "Allo scopo di che sopra i comparenti procedevano alla ripartizione del predetto resede in due porzioni mantenendo però in comproprietà fra loro la parte terminale di tale resede limitante con via Natalino da servire ad uso di passo comune quindi a titolo di divisione irrevocabile ed a tacitazione dei rispettivi diritti è rimasta assegnata in assoluta proprietà ed esclusivo possesso:

- a [REDACTED] la porzione distinta dal mapp.740 (ex lettera "c" del mapp 39) di mq.96 con il sovrastante pozzo (omissis)

- ai [REDACTED] accettanti la porzione distinta dal mappale 739 (ex lettera "b" del mappale 39) di mq.75 (omissis)

La porzione di aia rimasta indivisa resta tra i condividenti ad uso di passo comune fra i medesimi figura distinta dal mapp.39 (ex lettera "a" dello sesso mapp) di mq.99;

- Trascrizione reg. part.2965 del 29/04/1987, Atto Notarile Pubblico, Pubblico Ufficiale Notaio Maccheroni Emilio repertorio 97688 del 08/04/1987 Permuta a favore [REDACTED] per i diritti complessivi della piena proprietà dei beni censiti nel Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel Foglio di mappa 16 particelle 967 e 966;

- Trascrizione reg. part.2966 del 29/04/1987, Atto Notarile Pubblico, Pubblico Ufficiale Notaio Maccheroni Emilio repertorio 97688 del 08/04/1987 Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore [REDACTED]

# Architekturlabor

---

---

██████████ per i diritti di 1/1 di Servitù di appoggio dei beni censiti nel Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel Foglio di mappa 16 particelle 967, 475, 966, 479;

- Trascrizione reg. part.5386 del 17/05/2005, Atto Notarile Pubblico, Notaio Rizzo

Francesco repertorio 251348/38426 del 10/05/2005 Compravendita a favore di

██████████ per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto in regime di comunione legale, ██████████ per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto in regime di

comunione legale, ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro

██████████ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà , ██████████ per

la quota di 1/2 del diritto di proprietà , ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di

usufrutto del bene censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel

Foglio di mappa 16 particelle 37 sub 2 e 505 sub 2 graffate, nel quadro D si legge:” i

██████████, *riservando a se stessi l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento reciproco in caso di premorienza,*

*vendono al ██████████ che acquista la nuda proprietà l'immobile in oggetto.*

*I dati catastali sopra riportati derivano a seguito della denuncia di variazione*

*N.9118.1/2004 del 27 Luglio 2004 in atti dal 27 luglio 2004 (protocollo LU0126654)*

*per divisione e per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione e della*

*costituzione N.4076.1/1984 del 3 luglio 1984 in atti dal 10 ottobre 2000 (protocollo*

*n.204.364)”*

- Trascrizione reg. part.5387 del 17/05/2005, Atto Notarile Pubblico, Notaio Rizzo

Francesco repertorio 251349/38427 del 10/05/2005 Compravendita a favore di

██████████ per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto in regime di comunione

legale con ██████████ per la quota di 1/2 del diritto di

usufrutto in regime di comunione legale con ██████████ per

la quota di 1/1 del diritto di proprietà in separazione dei beni e contro ██████████

██████████ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con

# Architekturlabor

---

---

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto in separazione dei beni del bene censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel Foglio di mappa 16 particelle 37 sub 1 e 505 sub 1 graffate, nel quadro D si legge:” *i dati catastali prima indicati derivano a seguito della denuncia di variazione N.9118.1/2004 del 27 Luglio 2004 in atti dal 27 luglio 2004 (protocollo LU0126654) per divisione, per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione e della costituzione N.4076.1/1984 del 3 luglio 1984 in atti dal 10 ottobre 2000 (protocollo n.204.364)”*

- Iscrizione reg. part. 2484 del 17/05/2005, Atto Notarile Pubblico, Notaio Rizzo Francesco repertorio 251350/38428 del 10/05/2005 Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo, durata anni 15, capitale € 65.000,00 Totale € 130.000,00 a favore Cassa di Risparmio di Carrara SpA Contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di Nuda Proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di Usufrutto, [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di Usufrutto gravante l'abitazione censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel Foglio di Mappa 16 particella 37 sub 2 e particella 505 sub 2 graffate.

- Iscrizione reg. part. 2485 del 17/05/2005, Atto Notarile Pubblico, Notaio Rizzo Francesco repertorio 251351/38429 del 10/05/2005 Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo, durata anni 15, capitale € 50.000,00 Totale € 100.000,00 a favore Cassa di Risparmio di Carrara SpA Contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di Nuda Proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di Usufrutto, [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di Usufrutto gravante l'abitazione censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel Foglio di Mappa 16 particella 37 sub 1 e particella 505 sub 1 graffate

- Iscrizione reg. part. 324 del 01/02/2010, Atto Notarile Pubblico, Notaio Tolomei

# Architekturlabor

---

---

Rodolfo repertorio 83975/17994 del 25/01/2010 Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo, durata anni 10, capitale € 350.000,00 Totale € 700.000,00 a favore Cassa di Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia SpA in qualità di creditore ipotecario contro [REDACTED] in qualità di debitore ipotecario per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà in regime di bene bene personale, gravante il bene Censito nel nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel Foglio di Mappa 16 particella 380 natura D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà in regime di comunione dei beni gravanti i beni censiti nel Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel Foglio di mappa 16 particelle 2299, 2300, 2301, 2302, 2294, 2295, ed il bene censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel Foglio di mappa 16 particella 474 natura D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali;

- Trascrizione reg. part.3945 del 15/04/2011, Atto Notarile Pubblico, Notaio Tolomei Rodolfo repertorio 84527/18328 del 25/03/2011 permuta a favore [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni relativamente al bene censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio di mappa 16 particella 474 sub 1ed a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà in regime di separazione dei beni relativamente al bene censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio di mappa 16 particella 970 sub 3

- Trascrizione reg. part.7908 del 07/08/2012, Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, Notaio Tolomei Rodolfo repertorio 85160/18669 del 01/08/2012 contratto preliminare di compravendita a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente al bene censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio di mappa 9 particella 247, nel quadro D si legge *“il signor Cortopassi Renzo ha promesso e si*

# Architekturlabor

---

---

*obbligato di vendere al signor [REDACTED] che a condizione che venga approvata l'osservazione allo strumento urbanistico, ovvero la richiesta o manifestazione di interesse a costruire che verrà presentata dallo stesso promittente acquirente signor [REDACTED] diretta a spostare sul terreno di cui infra la volumetria di cui al corpo di fabbrica attualmente di proprietà dello stesso signor [REDACTED] e riguardante progetto per la riqualificazione dell'area artigianale sita in Massarosa, nella frazione di Piano di Conca, in localita' Natalino, in via della fabbrica n.18, ha promesso e si e' obbligato di acquistare per se', e/o persona/e, e/o enti, e/o società che si e' riservato di nominare al momento del rogito notarile il bene immobile oggetto del contratto preliminare di compravendita. il signor [REDACTED] provvederà a presentare al competente ufficio del comune di Massarosa la suddetta osservazione allo strumento urbanistico o manifestazione di interesse a costruire entro il termine di scadenza fissato dall'amministrazione comunale alla data del di' 11 agosto 2012. il contratto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine di un mese dal verificarsi della condizione cui e' subordinata l'efficacia del presente atto, e cioè dalla definitiva approvazione della richiesta di manifestazione di cui sopra."*

- Trascrizione reg. part.10020 del 11/10/2013, Atto Notarile Pubblico, Notaio Tolomei Roberto repertorio 148011/32028 del 17/09/2013 Atto tra vivi Donazione Accettata a favore [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente al bene censito nel Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio di mappa 9 particella 616 e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente ai beni censiti nel Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio di mappa 9 particelle 165 e 348;

- Trascrizione reg. part.10021 del 11/10/2013, Atto Notarile Pubblico, Notaio Tolomei Roberto repertorio 148011/32028 del 17/09/2013 Atto tra vivi Donazione Accettata a

# Architekturlabor

---

---

██ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente al bene censito nel Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio di mappa 9 particella 617 e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente al bene censito nel Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio di mappa 9 particella 165;

- Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di PISA Territorio, Trascrizione reg. part.10570 del 11/10/2013, Atto Notarile Pubblico, Notaio Tolomei Roberto repertorio 148011/32028 del 17/09/2013 Atto tra vivi Donazione Accettata a favore ██████████

██ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente al bene censito nel Catasto Terreni del Comune di Vecchiano (PI) nel foglio di mappa 2 particella 144;

- Iscrizione reg. part. 2098 del 23/12/2014, Atto Giudiziario, Pubblico Ufficiale Giudice di Pace sede Gallarate (VA) repertorio 1086 del 23/11/2013 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo capitale € 2.018,71 Totale € 10.000,00 a favore di ██████████ srl Contro ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà, gravante gli immobili censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel Foglio di Mappa 16 particelle 380 subalterno 2 e 474 subalterno 2 graffate e particella 380 subalterno 3;

- Iscrizione reg. part. 604 del 13/04/2015, Atto Giudiziario, Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Ravenna repertorio 1059/2014 del 19/06/2014 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo capitale € 9.393,93 Totale € 13.000,00 a favore di Unipol Banca spa Contro ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà, gravante gli immobili censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel Foglio di Mappa 16 particella 380 subalterno 3, particelle 380 subalterno 4 e 474 subalterno 3 graffate, particelle 380 subalterno 5 e 474 subalterno 4 graffate;

- Iscrizione reg. part. 10012 del 28/10/2015, Atto Giudiziario, Pubblico Ufficiale



# Architekturlabor

---

---

Ufficiale Giudiziario Tribunale Lucca repertorio 5958 del 16/10/2015 Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia SpA sede Pistoia (PT) Contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà, gravante gli immobili censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel Foglio di Mappa 16 particella 380 subalterno 3, particelle 380 subalterno 4 e 474 subalterno 3 graffate, particelle 380 subalterno 5 e 474 subalterno 4 graffate e contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di Proprietà, gravante gli immobili censiti nel Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel Foglio di Mappa 16 particelle 2294, 2295, 2299, 2300, 2301, 2302.

3) Riferisca lo stato del possesso degli immobili e precisi se sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù, ed altro.

### **3.1 Locazioni in essere**

Le unità immobiliari censite nel Catasto del Comune di Massarosa, nel Foglio di mappa 16 particelle 380 sub 3, 380 sub 4 e 380 sub 5 sono state concesse in affitto alla società [REDACTED] con sede in Massarosa, frazione Piano di Conca, via della Fabbrica 56, C.F. e P. IVA. 02284800469 mediante tre distinti contratti di locazione sottoscritti dal Sig. [REDACTED] in qualità di titolare dell'impresa individuale denominata "[REDACTED]" e dal legale rappresentante della Società Conduttrice, Signora [REDACTED]

In particolare l'unità immobiliare particella 380 sub 3 è stata parzialmente locata con atto datato 23/07/2015 registrato a Viareggio il 7/08/2015 al num.3163 serie 35, per un canone annuo di Euro 4.800,00 (Euro quattromilaottocento/00) annui.

L'unità immobiliare particella 380 sub 4 è stata locata con atto datato 25/05/2015 registrato a Viareggio il 22/06/2015 al num.2322 serie 35, per un canone annuo di Euro 8.400,00 (Euro ottomilaquattrocento/00) annui.

# Architekturlabor

---

L'unità immobiliare particella 380 sub 5 è stata locata con atto datato 25/05/2015 registrato a Viareggio il 22/06/2015 al num.2323 serie 35, per un canone annuo di Euro 9.600,00 (Euro novemilaseicento/00) annui.

## **3.2 Uso degli immobili**

L'abitazione, unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, nel Foglio di mappa 16 particella 970 sub 3 al momento del sopralluogo era utilizzata dai Sig.ri [REDACTED].

L'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, nel Foglio di mappa 16 particella 37 sub 1 e particella 505 sub 1 graffate al momento del sopralluogo si presentava come abitazione non utilizzata.

L'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, nel Foglio di mappa 16 particella 37 sub 2 e particella 505 sub 2 graffate, al momento del sopralluogo era utilizzata dal Sig. [REDACTED] (nudo proprietario) quale propria abitazione.

## **3.3 Servitù istituite con atto pubblico**

A seguito di rogito di permuta agli atti del Notaio E. Maccheroni del 08/04/1987 rep 97688, con l'acquisto delle particelle 966 e 967 il Sig. [REDACTED] “cede e trasferisce a titolo di permuta ai Sig.ri [REDACTED] i quali insieme e pro indiviso ed in parti uguali accettano e comprano il diritto di appoggio sul muro esistente nonché il diritto di mantenere e conservare tale muro dividente le sopra dette loro proprietà site in Comune di Massarosa frazione Piano di Conca distinte nel F.16 mapp. 966 e 967 e mappali 475 e 479”.

## **3.4 Servitù derivanti dall'uso**

L'accesso alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, nel Foglio di mappa 16 particella 37 sub 1 e particella 505 sub 1 graffate (magazzino) e particella 37 sub 2 e particella 505 sub 2 graffate (abitazione) avviene

# Architekturlabor

---

---

anche mediante cancello pedonale ricavato nella recinzione presente e quindi mediante il resede di fatto ad uso comune censito con le particelle 2294 e 2299. Dette particelle sono utilizzate per l'accesso da tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Gran parte delle particelle 2297 e 2300 e porzione a Nord delle particelle 2299, 474 sono inglobate nella via della Fabbrica e sono quindi utilizzate quale pubblica via.

4) Precisi quant'altro necessario od utile ai fini della vendita e proceda alla determinazione più appropriata dei lotti, ecc...

Un **primo lotto** è stato formato includendo le unità immobiliari ad uso produttivo ed il relativo resede. Il frazionamento di questi beni in più lotti permetterebbe la vendita del negozio separatamente dalla restante porzione di immobile ma, in considerazione delle servitù di passaggio che si creerebbero e che andrebbero a limitare l'uso autonomo delle singole unità immobiliari, nonché della ridotta superficie di resede, le difficoltà di accesso ed i ridotti spazi di manovra andrebbero a penalizzare l'utilizzabilità dei restanti manufatti edilizi e quindi ne comprometterebbero l'appetibilità sul mercato e la vendibilità pertanto, al fine di ottenere una miglior valutazione complessiva del compendio immobiliare, ritengo che la soluzione migliore consista nel valutare questi beni in un unico lotto. Inoltre, urbanisticamente, il complesso immobiliare è rappresentato come una unità immobiliare ad uso produttivo dalla quale è stata frazionata una unità immobiliare ad uso negozio: la vendita degli immobili come catastalmente rappresentati (ovvero tre distinte unità immobiliari) oltre che economicamente non conveniente è, in questo momento, urbanisticamente non possibile perché le unità immobiliari catastalmente distinte dalle particelle 380 sub 3 e 380 sub 5 graffata con la particella 474 sub 4, urbanisticamente sono una unica unità immobiliare in forza dei titoli edilizi come elencati più avanti.

# Architekturlabor

---

---

Un **secondo lotto** è stato poi realizzato per la vendita del diritto di usufrutto della villa con giardino limotrofa, abitazione principale del Sig. [REDACTED] e della moglie [REDACTED] e delle particelle che ne compongono il resede.

Infine, un **terzo lotto** è stato realizzato per la vendita delle quote del diritto di usufrutto del fabbricato suddiviso in due unità immobiliari, una ad uso abitativo e l'altra legittimata come magazzino, e delle quote del diritto proprietà dei terreni antistanti ad uso giardino.

5) Nel caso in cui gli identificativi catastali degli immobili non consentano la trascrizione del bene all'aggiudicatario, proceda alla regolarizzazione della documentazione necessaria.

## **5.1 Bosco Alto censito nel Foglio 9 Particella 348**

Le risultanze delle ispezioni ipocatastali fanno ricomprendere tra le proprietà del Sig. [REDACTED], i diritti di 1/2 della piena proprietà di un appezzamento di terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel Foglio di Mappa 9 particella 348, qualità Bosco Alto Classe 2, Superficie 190mq., a seguito di Atto ai Rogiti del Notaio Roberto Tolomei di Viareggio del 17/09/2013 rep.148011; letto il rogito, è emerso che nel primo luogo il Sig. [REDACTED] dona -unitamente ad altri beni- i diritti di proprietà di 1/2 della particella 348 al figlio David ed in secondo luogo dona -unitamente ad altri beni- i restanti diritti di proprietà di 1/2 della particella 348 alla figlia [REDACTED]; detta seconda donazione dei diritti di 1/2 non compare nella relativa nota di trascrizione (Nota di Trascrizione reg. gen. 13514 reg part. 10021 presentazione del 11/10/2013, Atto Notarile pubblico del 17/09/2013 Notaio Roberto Tolomei, rep 148011/32028, Atto tra vivi-donazione accettata). Visto il rogito ho ritenuto di **non dover ricomprendere** la quota di proprietà di 1/2 di detto bene nella presente perizia.

## **5.2 Immobili censiti nel F.16 Particelle 37sub1 e 505sub1 graffate e 37sub2 e**

# Architekturlabor

---

---

## **505sub2 graffate.**

Le risultanze delle visure ipocatastali per i beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel F.16 Particelle 37sub1 e 505sub1 graffate (Categoria C/2 classe 5) e 37sub2 e 505sub2 graffate (Categoria A/3 classe 6) riportano nelle intestazioni dei beni il diritto di usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni per i Sig.ri [REDACTED] ed il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di [REDACTED] per il primo bene ed il diritto di proprietà per 1/1 di [REDACTED] per il secondo bene: in realtà anziché il diritto di proprietà doveva essere indicato il diritto di Nuda proprietà per 1/1

## **5.3 Immobili censiti nel F.16 Particelle 2297 e 2298**

Come visibile nella Trascrizione reg. part.1024 del 1979, la particella 39 rimase indivisa tra i dividendi ad uso di passo comune; oggi la particella 39 è stata frazionata ed è identificata nel catasto Terreni con le particelle 2297 e 2298 a seguito di frazionamento del 21/12/2006 prot. LU0182661 in atti dal 21/12/2006 (n.182661.1/2006), qualità REL ACC COM (reliquato accessorio comune) ambedue catastralmente intestate a [REDACTED] per la quota di proprietà per 1/2 ciascuno ma non è stato reperito alcun rogito che lo giustifichi. La particella 2297 è di fatto facente parte della viabilità di accesso ai fabbricati di quella zona mentre la particella 2298 è di fatto facente parte del giardino, resede come descritto al capitolo 1.7.

## **5.4 Immobile censito nel F.16 Particella 966**

La particella 966 è stata acquistata dal Sig. [REDACTED] mediante permuta con atto ai rogiti del Notaio E. Maccheroni del 08/04/1987 rep.97688, analogamente alla particella 967; catastralmente non è correttamente intestata in quanto è censita a partita 1, Ente urbano della superficie di mq.5 Dati derivanti da Variazione d'Ufficio del 31/05/2010 protocollo n.LU0100520 in atti dal 31/05/2010 FRZ18/87 IN ATTI

# Architekturlabor

---

---

DAL 29/09/88 (n.1877.1/2010) con Annotazioni “di stadio: allineamento grafico/censuario - p.lla mai creata in mappa, sfuggita all'introduzione dell'atto di aggiornamento sopra citato”.

## **5.5 Immobile censito nel F.16 Particella 503 e particella 381 Fabbricato Rurale**

L'unità immobiliare censita al catasto terreni del Comune di Massarosa nel Foglio di Mappa 16 particella 503 Qualità Fabbricato Rurale di mq.9, e unità immobiliare censita al catasto terreni del Comune di Massarosa nel Foglio di Mappa 16 particella 381 Qualità Fabbricato Rurale di mq.30: in realtà non vi sono fabbricati in quell'area che, priva di costruzioni, è inglobata nel resede esclusivo dell'abitazione censita nel Catasto fabbricati del Comune di Massarosa particella 970 sub 3.

6) Prenda visione degli atti e certificati inerenti il fallito ed i suoi immobili, depositati presso i pubblici uffici

In allegato ai contratti di affitto si trovano gli Attestati di Prestazione Energetica delle unità immobiliari cui afferisce il contratto. In data 09/06/2015 sono stati comunicati al Comune di Massarosa con protocollo 13910 l'APE relativo all'unità immobiliare particella 380 sub 5, con protocollo 13911 l'APE relativo all'unità immobiliare particella 380 sub 4. In data 24/07/2015 con protocollo 18447 è stato prodotto l'APE relativo all'unità immobiliare particella 380 sub 3.

In allegato si produce copia degli ACE datati 25/03/2011 relativi alle unità immobiliari particella 474 sub 1 e particella 970 sub 3.

In allegato alla presente si producono i certificati degli impianti prodotti contestualmente alla certificazione di agibilità dei lavori inerenti l'unità immobiliare particella 380 sub 4 di cui alla SCIA 790/2014.

7) Per edifici, o loro parti, accerti la conformità urbanistica ed edilizia. In caso di difformità riferisca sulle opere abusive e, sulla base delle indicazioni fornite dal Curatore circa la data di insorgenza delle ragioni di credito, indichi se le stesse opere

# Architekturlabor

---

---

siano sanabili o meno mediante domanda di condono edilizio.

Indichi infine se sia possibile adire alla procedura di sanatoria ordinaria prevista dall'art.140 della L.R. 1/2005 e succ. modif. o in subordine se sia attuabile il procedimento di regolarizzazione onerosa previsto dall'art.139 della legge medesima.

## **7.1 Unità immobiliare ad uso produttivo, laboratorio con uffici ed accessori, sopra descritta al punto 1.1**

Con Licenza di Costruzione num.453/1970 del 12/12/1970 il Comune di Massarosa permise al Sig. [REDACTED] la “costruzione di capannone a carattere industriale con annessi servizi igienici e costruzione di casa di guardianaggio composta di un solo piano e n.4 vani più servizi e disimpegni e seminterrato uso garage”.

Con Licenza num.143/1971 a seguito dell'atto ai rogiti del Notaio D.Torrisi di Viareggio rep.39902 del 16/06/1971, il Sig. Sindaco del Comune di Massarosa in data 16/10/1971 concesse la voltura della licenza edilizia al Sig. [REDACTED].

In data 26/03/1983 il Comune di Massarosa rilasciò a [REDACTED] la Concessione Edilizia numero 67/1983 per lavori di “Costruzione di recinzione”.

### **7.1.1 Difformità rilevate**

Rispetto alla documentazione edilizia reperita ed alla planimetria catastale, è presente una partizionatura interna realizzata, in assenza di titolo abilitativo, con pareti di cartongesso.

Nel capannone di vecchia costruzione all'interno del vano laboratorio è stato realizzato un soppalco metallico ed un ulteriore soppalco metallico è stato realizzato anche internamente ad un vano utilizzato come magazzino al fine di aumentare la superficie disponibile per lo stoccaggio delle stoffe: per queste strutture non è stato reperito alcun titolo edilizio né certificato di collaudo. Esternamente, sono presenti

# Architekturlabor

---

---

alcune tettoie sul confine sud est a copertura di alcune porzioni dello stretto corridoio di resede, ad uso pollaio, non sanabili. Le altre difformità rispetto ai titoli abilitativi sono rappresentate negli elaborati della domanda di condono edilizio giacente presso il Comune di Massarosa.

La sanatoria dei soppalchi è possibile previa verifica statica e collaudo statico: data la consistenza esigua ritengo economicamente conveniente prevederne la demolizione.

La recinzione è stata realizzata difformemente a quanto autorizzato sia per altezza che per sviluppo che per numero e dimensioni degli accessi.

Per le difformità presenti sarà necessario procedere con la regolarizzazione di quanto in essere mediante attestazione di conformità in sanatoria per poi procedere con la demolizione di quanto non sanabile.

## **7.2 e 7.3 Unità immobiliare ad uso produttivo, laboratorio con uffici sopra descritta al punto 1.2 e Unità immobiliare ad uso commerciale sopra descritta al punto 1.3**

In data 30/06/1984 il Comune di Massarosa rilasciò a [REDACTED] la Concessione Edilizia numero 196/1984 per lavori di Ampliamento di laboratorio ad uso artigianale, cui fece seguito la variante in corso d'opera Concessione Edilizia num. 282/1985 del 22/10/1985 ed una seconda variante in corso d'opera Concessione Edilizia num. 280/1987 del 23/10/1987. In data 09/12/1987 Il Sig. [REDACTED] presentò domanda di agibilità, il cui rilascio avvenne in data 02/01/1988 mediante Permesso di abitabilità o di uso numero 4/88.

In data 26/08/2014, mediante PEC prot. 22850 è stata presentata al SUAP, "SCIA edilizia per frazionamento di porzione di fabbricato artigianale in commerciale" ed in data 09/02/2015 è stata comunicata al Comune di Massarosa l'ultimazione dei lavori (comunicazione prot.3121) ed attestata l'Agibilità (comunicazione prot 3123).



# Architekturlabor

---

---

In data 27 Settembre 1986 prot. 15464 il Sig. ██████████ presentò domanda di condono edilizio al Sig. Sindaco del Comune di Massarosa in base alla L.47/85 per la sanatoria di alcuni manufatti adiacenti gli immobili produttivi legittimati: detta domanda di condono non ha ancora avuto definizione ed è tuttora giacente presso il Comune di Massarosa.

## **7.2.1 Difformità rilevate**

Rispetto ai titoli edilizi rilasciati, nei quali il complesso produttivo è rappresentato indiviso e dal quale è stato frazionato il negozio, catastalmente il tutto è rappresentato con tre distinte unità immobiliari mentre urbanisticamente sono state autorizzate soltanto due unità immobiliari.

## **7.4 Unità immobiliare ad uso civile abitazione sopra descritta al punto 1.4**

Con Licenza di Costruzione num.453/1970 del 12/12/1970 il Comune di Massarosa permise al Sig. ██████████ la “costruzione di capannone a carattere industriale con annessi servizi igienici e costruzione di casa di guardianaggio composta di un solo piano e n.4 vani più servizi e disimpegni e seminterrato uso garage”.

Con Licenza num.143/1971 a seguito dell'atto ai rogiti del Notaio D.Torrisi di Viareggio rep.39902 del 16/06/1971, il Sig. Sindaco del Comune di Massarosa in data 16/10/1971 concesse la voltura della licenza edilizia al Sig. Orlandi Romeo.

In data 09/06/1975 il Sig. Sindaco del Comune di Massarosa rilasciò a ██████████ ██████████ l'abitabilità num. 27/1975 relativa alla sola abitazione con allegato un elaborato riportante le “modifiche in corso d'opera” realizzate al progetto di cui alla lic. Edilizia n°453/1970 sul cui frontespizio è presente un timbro della commissione edilizia del Comune di Massarosa relativo alla seduta del 22/06/1974 con indicata la nota “prende atto”.

In data 27 Settembre 1986 prot. 15465 il Sig. ██████████ presentò domanda di condono edilizio al Sig. Sindaco del Comune di Massarosa in base alla L.47/85 per

# Architekturlabor

---

---

le difformità presenti rispetto allo stato legittimato: detta domanda di condono non ha ancora avuto definizione ed è tuttora giacente presso il Comune di Massarosa.

## **7.4.1 Difformità rilevate**

Sul resede insiste un piccolo porticato per il quale non è stato reperito alcun titolo abilitativo e non indicato negli elaborati della domanda di condono edilizio.

Le altre difformità rispetto ai titoli abilitativi sono rappresentate negli elaborati della domanda di condono edilizio giacente presso il Comune di Massarosa.

## **7.5 e 7.6 Titoli edilizi inerenti l'unità immobiliare ad uso magazzino e l'unità immobiliare ad uso residenziale sopra descritte ai punti 1.5 e 1.6**

In data 04/06/1979 il Comune di Massarosa rilasciò a [REDACTED] [REDACTED] la Concessione Edilizia numero 187/1979 per lavori di “ampliamento e ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione” cui fece seguito in data 13/08/1982 il rilascio della Concessione Edilizia n.307/1982 per “variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n°187/1979” con la quale veniva chiesto per i locali dell'abitazione il cambio di destinazione in ufficio, magazzino, sala campioni. A questo titolo edilizio ha fatto seguito la domanda di agibilità protocollata in data 29/07/1983 a seguito della quale il sindaco rilasciò in data 03/08/1983 a [REDACTED] [REDACTED] l'Agibilità n.66/83 per una porzione di fabbricato (piano scantinato e piano primo) composto da 4 vani più accessori ed a [REDACTED] [REDACTED] l'Agibilità n.66bis/83 per una porzione di fabbricato (piano scantinato e piano terra) composto da 4 vani più accessori ambedue da adibirsi ad attività artigianale.

In data 10/05/2004 il Comune di Massarosa rilasciò a [REDACTED] [REDACTED] la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 37/2004 per “*Modifiche interne ed esterne con cambio di destinazione d'uso di edificio esistente realizzato con C.E. N.187/79 e successiva variante C.E.307/82*”

## **7.5.1 Difformità rilevate**

# Architekturlabor


---

---

L'unità immobiliare ad uso magazzino sopra descritta al punto 1.5, al momento del sopralluogo era arredata per un uso abitativo senza che sia stato reperito titolo abilitativo al cambio di destinazione d'uso.

Per la rimozione dell'abuso è sufficiente provvedere alla rimozione degli arredi presenti.


## **7.6.1 Difformità rilevate**

L'unità immobiliare ad uso abitazione sopra descritta al punto 1.6 presenta in prossimità della porta di ingresso, un allargamento del terrazzo sul quale è stato realizzato un piccolo porticato: per questo lavoro non è stato reperito alcun titolo abilitativo; detto ampliamento si protrae a sbalzo sopra la particella 381 di proprietà .

8) Per i terreni non costituenti pertinenza urbanistica acquisisca il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.18 della legge 47/1985, recante se possibile l'indicazione dei vincoli urbanistici.

In data 04/08/2016 ho richiesto il certificato di destinazione urbanistica per le particelle di terreno oggetto della presente relazione, certificato che è stato redatto dal Comune di Massarosa in data 04/08/2016 e che si allega. Si segnala che a pagina uno del certificato, nell'elenco delle particelle è erroneamente indicata la particella 937 anziché la particella 967 mentre nelle pagine successive del certificato viene correttamente indicata la particella 967: ritengo pertanto che quello di pagina 1 sia un mero errore di battitura.

9) Acquisisca certificato di estratto per riassunto dagli atti di matrimonio del fallito, se persona fisica.

Dall'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato in data 29/08/2016 dal Comune di Massarosa si ricava che 



10) Proceda alla stima degli immobili di proprietà del fallito.

## Lotto 1

Il lotto si compone del diritto di piena proprietà su un complesso di immobili ad uso produttivo ubicato in Comune di Massarosa, frazione Piano di Conca, via della Fabbrica 18 e del diritto di 1/2 della piena proprietà sulle particelle ad uso resede, gravate di servitù di passo come sopra descritte, identificate nel catasto del Comune di Massarosa con i numeri 2294 e 2299 oltre ai diritti di 1/2 della piena proprietà sulla particella 2300 che, come precedentemente descritta al punto 1.9 è di fatto ad uso pubblico.

Vi si accede da via Natalino e via della Fabbrica mediante le particelle 2297, 2300, 2299, 2294 di fatto ad uso comune, utilizzate per il transito e la sosta dagli aventi diritto anche nei lotti successivi. Vi si accede anche mediante accesso carrabile da via della Fabbrica. Si compone dei beni precedentemente descritti ai capitoli 1.1, 1.2, 1.3, 1.8. I beni precedentemente descritti ai capitoli 1.1, 1.2, 1.3, al momento del sopralluogo risultavano affittati; l'OMI rileva per i "capannoni tipici" canoni di affitto variabili da un minimo di 3€/mq al mese ad un massimo di 4,8€/mq al mese, mentre per i negozi rileva canoni di affitto variabili da un minimo di 5,7€/mq al mese ad un massimo di 7,1€/mq al mese. Il canone complessivo derivante dai contratti di affitto che mi sono stati prodotti ammonta ad €22.800,00 annui, ovvero 1.900,00 €/mese. Rapportato alla superficie disponibile si ottiene un canone di circa 1€/mq. al mese: considerata l'ubicazione e l'accesso che avviene mediante strade secondarie,

# Architekturlabor

---

considerata la notevole distanza con i più vicini accessi autostradali e la presenza di due distinte zone industriali, quella di Montramito nel Comune di Massarosa e quella delle Bocchette nel Comune di Camaiore, raggiungibili con maggiore facilità e nelle quali il mercato attuale, a causa anche della perdurante crisi economica, mette a disposizione un rilevante numero di immobili, tanto considerato ritengo che la presenza dei contratti di affitto, se da un lato non permetterà all'acquirente di usufruire immediatamente del bene, dall'altro produrrà un reddito immediato andando così ad ampliare il novero dei possibili investitori potenzialmente interessati all'acquisto e, pertanto, non lo ritengo una condizione penalizzante in fase di stima. Confina complessivamente con beni Casacci, beni Comune di Massarosa, Beni di cui al lotto 2 salvo se altri od aventi causa.

Il laboratorio, particella 380 sub 3 con le due piccole porzioni di resede particelle 966 e 967, dispone di una superficie, calcolata secondo i disposti dell'allegato C del DPR 138/1998, di 823 mq circa. Per i "capannoni tipici" in quella zona l'OMI indica valori variabili da un minimo di 700€/mq ad un massimo 1.100€/mq. Vista la tipologia costruttiva ed in considerazione che parte della superficie è composta da manufatti in lamiera, ho ritenuto applicabile un valore corrispondente al minimo OMI, decurtato del 30% per la vetustà. Abbiamo quindi:  $€700,00 \times 823 \times 0,70 = 403.270,00€$ ; in considerazione dell'ubicazione, della tipologia dell'accesso (che avviene mediante strade secondarie) e della presenza in copertura di ampie superfici in cemento amianto, ritengo di dover applicare una ulteriore decurtazione del 30%, abbiamo quindi:  $€ 403.270,00 \times 0,70 = 282.289,00 €$ . Per la rimozione degli abusi non inclusi nella domanda di condono edilizio e la regolarizzazione della recinzione o la sua rimissione in pristino allo stato autorizzato, ritengo necessaria una somma di € 7.000,00 circa comprensiva degli oneri di smaltimento in pubblica discarica autorizzata del materiale di risulta delle demolizioni. Abbiamo pertanto un valore pari

# Architekturlabor

---

---

a  $(282.289,00-7.000,00)= € 275.289,00$  da arrotondarsi in **Euro 275.000,00 (Euro duecentosettantacinquemila/00)**

Nell'eventualità che il Comune di Massarosa dovesse esprimere un parere negativo sulla domanda di Condono edilizio giacente, si dovrebbero demolire i manufatti oggetto della domanda di condono edilizio, questo porterebbe la superficie calcolata secondo i disposti dell'allegato C del DPR 138/1998, ad una misura di 718mq. circa . Il valore diverrebbe pertanto:  $€700,00 \times 718 \times 0,75 = 376.950,00€$ ; in considerazione in considerazione dell'ubicazione, della tipologia dell'accesso e della presenza in copertura di ampie superfici in cemento amianto, ritengo di dover applicare una ulteriore decurtazione del 30%, abbiamo quindi:  $€ 376.950 \times 0,70 = 263.865,00€$ . Per la rimozione degli abusi non inclusi nella domanda di condono edilizio e la regolarizzazione della recinzione o la sua rimissione in pristino allo stato autorizzato e per quella dei manufatti per i quali verrebbe negato il condono edilizio, comprensivi degli impianti all'interno, ritengo necessaria una somma di € 25.000,00 circa comprensiva degli oneri di smaltimento in pubblica discarica autorizzata del materiale di risulta e di riassetto del resede sul quale insistono i manufatti. Abbiamo pertanto un valore pari a  $(263.865,00-25.000,00)= 238.865,00$  da arrotondarsi in **Euro 239.000,00 (Euro duecentotrenta-novemila/00).**

Il laboratorio, particelle 380 sub 5 e 474 sub 4 graffate, dispone di una superficie, calcolata secondo i disposti dell'allegato C del DPR 138/1998, di 787,3 mq. Per i "capannoni tipici" in quella zona l'OMI indica valori variabili da un minimo di 700€/mq ad un massimo 1.100€/mq. Vista la tipologia costruttiva ho ritenuto applicabile un valore di Euro 900/mq , decurtato del 20% per la vetustà della costruzione.

Abbiamo quindi:  $€900,00 \times 787,3 \times 0,80 = 566.856,00€$ ; in considerazione in considerazione dell'ubicazione, della tipologia dell'accesso ritengo di dover applicare una ulteriore decurtazione del 10%, abbiamo quindi:  $€ 566.856,00 \times 0,9 = 510.170,40€$

# Architekturlabor

---

---

da arrotondarsi in **Euro 510.000,00 (Euro cinquecentodiecimila/00)**.

Il negozio, particelle 380 sub 4 e 474 sub 3 graffate, dispone di una superficie, calcolata secondo i disposti dell'allegato C del DPR 138/1998, di 384 mq. Per i "negozi" in quella zona l'OMI indica valori variabili da un minimo di 1.600€/mq ad un massimo 2.000€/mq. Vista la tipologia e le caratteristiche costruttive ho ritenuto applicabile un valore di Euro 1700/mq , decurtato del 20% per la vetustà.

Abbiamo quindi:  $€1700,00 \times 384 \times 0,80 = 522.240,00€$ ; in considerazione dell'ubicazione e della tipologia dell'accesso ritengo di dover applicare una ulteriore decurtazione del 10%, abbiamo quindi:  $€ 522.240,00 \times 0,9 = 470.016,00 €$  da arrotondarsi in **Euro 470.000,00 (Euro quattrocentosettantamila/00)**.

Le due particelle censite nel Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio di mappa 16 particelle 2294 e 2299 dispongono complessivamente di una superficie catastale di mq. 367; considerando un valore unitario di €50,00 al mq., si ottiene la somma di €18.350,00; fanno parte del presente lotto i diritti di un mezzo della piena proprietà ed inoltre le particelle sono utilizzate per l'accesso anche da altre unità immobiliari come precedentemente descritto, pertanto ritengo di dover applicare un abbattimento del 25%: abbiamo quindi  $€18.350 \times 0,5 \times 0,75 = 6.881,25 €$  da arrotondarsi ad **Euro 7.000,00 (Euro settemila/00)**.

La particella censita nel Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio di mappa 16 con il numero 2300, dispone di una superficie catastale di mq. 92; considerando un valore unitario di €50,00 al mq., si ottiene la somma di €4.600,00; fanno parte del presente lotto i diritti di un mezzo della piena proprietà ed inoltre la particella è di fatto facente parte della pubblica via come precedentemente descritto, pertanto ritengo di dover applicare un abbattimento del 80%: abbiamo quindi  $€4.600 \times 0,5 \times 0,20 = 460,00 €$  da arrotondarsi ad **Euro 500,00 (Euro cinquecento/00)**.

# Architekturlabor

---

---

Complessivamente per il **LOTTO 1**, stimo quale più probabile valore di mercato la somma di complessivi **Euro 1.262.500,00 (Eurounmilione duecentosessantaduemila-cinquecento/00)**.

Nell'ipotesi che il Comune dovesse esprimere un parere negativo alla domanda di condono edilizio giacente e si dovesse pertanto procedere con le conseguenti demolizioni, stimo quale più probabile valore di mercato la somma di complessivi **Euro 1.226.500,00 (Euro unmilione duecentoventiseimilacinquecento/00)**.

## Lotto 2

Il lotto si compone del diritto di usufrutto su un'abitazione in Comune di Massarosa, frazione Piano di Conca, via della Fabbrica e sul relativo resede la cui consistenza, come visibile al momento del sopralluogo, comprende anche i diritti della piena proprietà della particella 381 (catastalmente fabbricato rurale) ed i diritti di 28/100 della piena proprietà della particella 503 (catastalmente fabbricato rurale) beni precedentemente descritti al capitolo 1.4. Vi si accede da via Natalino e via della Fabbrica mediante le particelle 2297,2300,2299, 2294 di fatto ad uso comune, utilizzate per il transito e la sosta anche dagli aventi diritto negli altri lotti. Confina complessivamente con beni XXXXXXXXXX, beni Comune di Massarosa, Beni di cui al lotti 1 e 3 salvo se altri od aventi causa.

L'abitazione, particella 970 sub 3 con il resede comprensivo delle particelle 381 e 583, dispone di una superficie utile ragguagliata, calcolata secondo i disposti dell'allegato C del DPR 138/1998, di 231 mq circa. Per le "ville e villini" in quella zona l'OMI indica valori variabili da un minimo di 2.400€/mq ad un massimo 3.200€/mq.

Visto il fabbricato, ho ritenuto applicabile un valore di Euro 2.600,00/mq, decurtato del 25% per la vetustà della costruzione. Ho quindi ritenuto di dover applicare una ulteriore decurtazione in ragione del 20% in quanto l'immobile si trova a stretto contatto con una realtà produttiva. Abbiamo così €2.600,00 x 231 x



# Architekturlabor

---

---

$0,75=450.450,00\text{€}$ ;  $450.450,00\text{€}\times 0,8= 360.360,00\text{€}$ . Il valore del diritto di usufrutto, stante l'età dell'usufruttuario di 73 anni compiuti, ammonta al 35% dell'intero ovvero  $\text{€ } 360.360,00\times 0,35 = \text{€ } 126.126,00$ .

Per la rimozione del piccolo porticato non incluso nella domanda di condono edilizio ritengo necessaria una somma di  $\text{€ } 1.000,00$  circa comprensiva degli oneri di smaltimento in pubblica discarica autorizzata del materiale di risulta.

Abbiamo pertanto un valore pari a  $(126.126,00-1.000,00)= 125.126,00$  da arrotondarsi in **Euro 125.000,00 (Eurocentoventicinquemila/00)**.

Per la particella 381, qualità catastale fabbricato rurale di 30mq, come precedentemente descritta, considerato l'uso effettivo al quale è destinata ovvero resede ad uso giardino, ritengo congruo considerare un valore unitario di  $\text{€}100,00$  al mq., per cui stimo quale più probabile valore di mercato per il diritto di piena proprietà la somma di **€3.000,00 (Euro tremila/00)**.

Per i diritti di 28/100 di piena proprietà della particella 503, qualità catastale fabbricato rurale di 9mq, come precedentemente descritta, considerato l'uso effettivo al quale è destinata ovvero resede ad uso giardino, ritengo congruo considerare un valore unitario di  $\text{€}100,00$  al mq., ovvero complessivi  $\text{€ } (9\times 100\times 28/100)= 252,00\text{€}$ , Trattandosi di una quota della piena proprietà e non la piena proprietà esclusiva ritengo opportuno apportare un abbattimento del 20% che porta il valore ad Euro  $252,00\times 0,8= 201,60$  per cui stimo quale più probabile valore di mercato per il diritto di 28/100 di piena proprietà la somma di **€ 200,00 (Euro duecento/00)**.

Complessivamente per il **LOTTO 2**, stimo quale più probabile valore di mercato la somma di complessivi **Euro 128.200,00 (Euro centoventottomiladuecento/00)**.

Stante la consistenza potenzialmente effimera della maggior parte dei beni componenti questo lotto e la conseguente necessità di provvedere rapidamente alla concretizzazione dei valori stimati si ritiene che, al fine di arrivare rapidamente alla

# Architekturlabor

---

---

vendita, si possano valutare sconti anche rilevanti alla somma determinata.

## Lotto 3

Il lotto si compone della quota di 1/2 del diritto di usufrutto su una unità immobiliare ad magazzino (precedentemente descritto al capitolo 1.5), della quota della quota di 1/2 del diritto di usufrutto su un'abitazione nonché della quota di 1/2 della piena proprietà delle particelle 2303 e 2304 (beni precedentemente descritti al capitolo 1.6), della quota di 1/2 della piena proprietà di alcune particelle di terreno ad uso giardino (beni precedentemente descritti al capitolo 1.7 con esclusione della particella 2298 che non fa parte del presente lotto).

Vi si accede da via Natalino e via della Fabbrica mediante le particelle 2297 e 2300, con accesso pedonale anche mediante le particelle 2299, 2294, tutte di fatto ad uso comune, utilizzate per il transito e la sosta anche dagli aventi diritto negli altri lotti. Confina complessivamente con beni XXXXXXXXXX, Beni di cui ai lotti 1 e 2 su più lati, via Natalino mediante la particella 2297 salvo se altri od aventi causa.

Il magazzino particelle 37 sub 1 e 505 sub 1 graffate dispone di una superficie utile ragguagliata, calcolata secondo i disposti dell'allegato C del DPR 138/1998, di 81,26 mq. Per i "negozi" in quella zona l'OMI rileva valori variabili da un minimo di 1.600€/mq ad un massimo 2.000€/mq. mentre per le "abitazioni di tipo economico" in quella zona l'OMI rileva valori variabili da un minimo di 1.650€/mq ad un massimo 2.100€/mq.

Visto il fabbricato, ho ritenuto applicabile un valore di Euro 1.800,00/mq , decurtato del 25% per la vetustà della costruzione. Ho quindi ritenuto di dover applicare una ulteriore decurtazione in ragione del 10% in quanto l'immobile si trova a stretto contatto con una realtà produttiva. Abbiamo così €1.800,00 x 81,26 x 0,75=109.701,00€; 109.701,00€x0,9= 98.730,90€. Per la rimozione degli abusi sopra indicati ritengo necessaria una somma di € 500,00 circa per cui abbiamo

# Architekturlabor

---

98.730,90-500= 98.230,90€. Il valore del diritto di usufrutto, stante l'età degli usufruttuari di 73 e 74 anni compiuti, ammonta al 35% dell'intero ovvero € 98.230,90x0,35 = € 34.380,15; la quota della metà del diritto di usufrutto ammonta pertanto ad Euro 34.380,15/2= 17.190,41Euro. In considerazione che la quota di 1/2 del diritto di usufrutto non permette di godere esclusivamente del bene e del ridottissimo ventaglio di soggetti potenzialmente interessati all'acquisto di tale bene, ritengo opportuno praticare una ulteriore riduzione del 25%, abbiamo così un valore pari a  $(17.190,41 \times 0,75) = 12.892,81$  da arrotondarsi ad **Euro 12.900,00 (Euro dodicimilanovecento/00)**.

L'abitazione particelle 37 sub 2 e 505 sub 2 graffate dispone di una superficie utile ragguagliata, calcolata secondo i disposti dell'allegato C del DPR 138/1998, di 89,15 mq. Per le "abitazioni di tipo economico" in quella zona l'OMI rileva valori variabili da un minimo di 1.650€/mq ad un massimo 2.100€/mq. Visto il fabbricato, ho ritenuto applicabile un valore di Euro 1.800,00/mq , decurtato del 25% per la vetustà della costruzione. Ho quindi ritenuto di dover applicare una ulteriore decurtazione in ragione del 10% in quanto l'immobile si trova a stretto contatto con una realtà produttiva. Abbiamo così  $€1.800,00 \times 89,15 \times 0,75 = 120.352,50€$ ;  $120.352,50€ \times 0,9 = 108.317,25€$ . Per la rimozione degli abusi sopra indicati ritengo necessaria una somma di € 15.000,00 circa per cui abbiamo  $108.317,25 - 15.000 = 93.317,25€$ . Il valore del diritto di usufrutto, stante l'età degli usufruttuari di 73 e 74 anni compiuti, ammonta al 35% dell'intero ovvero € 93.317,25x0,35 = € 32.661,04; la quota della metà del diritto di usufrutto ammonta pertanto ad Euro 32.661,04/2= 16.330,52 Euro. In considerazione che la quota di 1/2 del diritto di usufrutto non permette di godere esclusivamente del bene e del ridottissimo ventaglio di soggetti potenzialmente interessati all'acquisto di tale bene, ritengo opportuno praticare una ulteriore riduzione del 25%, abbiamo così un valore pari a

# Architekturlabor

---

---

$(16.330,52 \times 0,75) = 12.247,89$  da arrotondarsi ad **Euro 12.250,00**  
**(Euro dodicimiladuecentocinquanta/00).**

Vi sono poi i diritti di 1/2 della piena proprietà delle particelle 2303, 2304, 739, 2295, 2296, 2301, 2302, che dispongono di una superficie catastale di complessivi 159mq. Considerando un valore unitario per la piena proprietà di €100,00 al mq. si ricava un importo di Euro 7.950,00; in considerazione del fatto che si tratta di quote di proprietà e della conseguente impossibilità di godere del bene in forma esclusiva, ritengo opportuno praticare una ulteriore riduzione del 20%, abbiamo così un valore pari a  $(7.950,00 \times 0,80) = 6.360$  Euro da arrotondarsi ad **Euro 6.400,00**  
**(Euro seimilaquattrocento/00).**

Complessivamente per il **LOTTO 3**, stimo quale più probabile valore di mercato la somma di complessivi **Euro 31.550,00** **(Euro trentunomilacinquecentocinquanta/00).**

Stante la consistenza potenzialmente effimera della maggior parte dei beni componenti questo lotto e la conseguente necessità di provvedere rapidamente alla concretizzazione dei valori stimati si ritiene che, al fine di arrivare rapidamente alla vendita, si possano valutare sconti anche rilevanti alla somma determinata.

## **Beni non inclusi nei lotti**

Stante la mancanza di un titolo di provenienza che ne attribuisca la proprietà, ho ritenuto di non dover includere nei lotti per la vendita le particelle descritte al precedente punto 1.9 ovvero quelle censite nel Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio di mappa 16, particella 2297, Qualità REL ACC COM Superficie mq 76, Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 21/12/2006 protocollo LU0182661 in atti dal 21/12/2006 (n.182661.1/2006) intestato a [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 e [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 e particella 2298,

# Architekturlabor

---

---

Qualità REL ACC COM Superficie mq 23, Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 21/12/2006 protocollo LU0182661 in atti dal 21/12/2006 (n.182661.1/2006) intestato a [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2 e [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2. .

Nell'eventualità Codesto Spett.le Ufficio ritenesse di poterle includere nei lotti, ritengo che dette particelle dovrebbero essere ricomprese nel Lotto numero 3 il cui valore andrebbe a modificarsi come di seguito indicato.

La particella 2297 dispone di una superficie catastale di mq. 76; considerando che possa esserne messa in vendita la quota di 1/2 della piena proprietà come indicato nella visura catastale, considerato l'uso effettivo al quale è destinata ovvero di fatto equiparabile a pubblica via, ritengo congruo considerare un valore unitario di €5,00 al mq., per cui stimo quale più probabile valore di mercato per i diritti di un mezzo della piena proprietà, la somma di €380,00 /Euro trecentoottanta/00); la particella 2298 dispone di una superficie catastale di mq. 23; considerando che possa esserne messa in vendita la quota di 1/2 della piena proprietà come indicato nella visura catastale, considerato l'uso effettivo al quale è destinata ovvero resede ad uso giardino comune alle due unità immobiliari cui afferisce, ritengo congruo considerare un valore unitario di €40,00 al mq., per cui stimo quale più probabile valore di mercato per i diritti di un mezzo della piena proprietà, la somma di €920,00 (Euro novecentoventi/00). Complessivamente pertanto il valore del lotto 3 andrebbe aumentato della somma di **Euro 1.300,00 (Euro milletrecento/00)**.

11) Provveda alla redazione di una bozza dell'avviso e dell'ordinanza di vendita

Bozza dell'avviso e dell'ordinanza di vendita è allegata alla presente.

Per quanto sopra, lo sottoscritto CTU Dott. Arch. Alessandro Miceli, ritengo di aver assolto al mandato ricevuto e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento che fosse richiesto.

# A r c h i t e k t u r l a b o r

---

Capezzano Pianore lì 14/12/2016

Dott. Arch. Alessandro Miceli