

**TRIBUNALE DI MASSA**  
**SEZIONE FALLIMENTI**

**PROCEDURA FALLIMENTARE**  
**N.27/2018**

**GIUDICE DELEGATO:**  
**DOTT. ALESSANDRO PELLEGRINI**

FALLIMENTO a carico di



**CURATORI:**  
**Dott. Davide Benedini**  
**Avv. Rebecca Bertolini**

**ESPERTO DELLA STIMA:**  
**Geom. Alberti Alessio**

## Sommario

1	PREMESSA.....	3
2	INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA .....	3
2.1	Identificativo corpo .....	3
2.2	Beni indivisibili.....	4
3	PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI .....	4
4	STATO DI POSSESSO.....	6
5	PRATICHE EDILIZIE .....	6
5.1	Conformità edilizia.....	7
5.2	Conformità catastale.....	10
6	DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E DEGLI IMMOBILI.....	10
6.1	Descrizione generale del contesto .....	10
6.2	Descrizione dell'immobile .....	10
7	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	13
8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	14
8.1	Criterio di stima.....	14
8.2	Criterio di calcolo del valore a mq e della consistenza .....	14
8.3	Fonti d'informazione.....	15
8.4	Valutazione complessiva.....	16
8.5	Adeguamenti e correzioni delle stima.....	17
8.6	Prezzo base d'asta del lotto .....	17
9	ALLEGATI.....	17

## 1 PREMESSA

Lo scrivente Geom. Alessio Alberti, nato a Massa il 15/12/1987 ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n. 1260, è stato nominato in data 25 gennaio 2019 dal Giudice Dott. Alessandro Pellegrini su richiesta del 25 gennaio 2019 dei curatori fallimentari Dott. Davide Benedini e Avv. Rebecca Bertolini, come perito estimatore per la valutazione dell'immobile di proprietà della [REDACTED] iscritta al Registro delle Imprese [REDACTED] con numero e [REDACTED] al fine di valutarne il possibile valore di realizzo da utilizzare come prezzo di partenza per la vendita.

In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Massa Carrara – Territorio e Pubblicità immobiliare, presso il Comune di Massa, ed ha effettuato il sopralluogo allo scopo di esaminare la conformità e lo stato di conservazione degli immobili oggetto di stima.

## 2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

### 2.1 Identificativo corpo

Si tratta della piena proprietà di:

- Edificio adibito a Lavorazione Artigianale con annesso alloggio del custode sito in Massa (MS) in Via Galvani n.7, distinto al catasto fabbricati al:
  - Fg. 79 P.IIa 475 Sub 4; Cat. C/2; Classe: 8; Consistenza: 272 mq, Sup. catastale: 267 mq; Rendita: 885,00 €; Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà per 1/1
  - Fg. 79 P.IIa 475 Sub 7; Cat. A/10 ; Classe: 4; Consistenza: 4,5 vani; Sup. catastale: 88 mq; Rendita: 1.662,19 €; Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà per 1/1
  - Fg. 79 P.IIa 475 Sub 8; Cat. A/2; Classe: 4; Consistenza: 4,5 vani, Sup. catastale: 97 mq totale escluse aree scoperte 97 mq; Rendita: 604,25 €; Intestazione: [REDACTED], Proprietà per 1/1
  - Fg. 79 P.IIa 475 Sub 9; Cat. C/3; Classe: 10; Consistenza: 188 mq; Sup. catastale: 198 mq; Rendita: 1.689,43 €; Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà per 1/1
  - Fg. 79 P.IIa 475 Sub 10; Cat. A/10 ; Classe: 3; Consistenza: 7 vani; Sup. catastale: 198 mq; Rendita: 2.017,28 €; Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà per 1/1

- Terreno, identificato al catasto terreni al Fg. 79, P.Illa 370, Qualità: SEM IRR ARB, Classe: 3, Superficie: 27 ca; Reddito dominicale: 0,17 €, Reddito agrario: 0,07 €. Intestazione: [REDACTED], Proprietà per 1/1

Oltre ai beni individuati, sono presenti la Corte Esterna (Sub. 6) e la Scala condominiale (Sub. 5), che sono censiti come BCNC comuni a tutti i subalterni della P.Illa 475 elencati in precedenza. Anche questi beni verranno tenuti in considerazione ai fini della valutazione dell'immobile.

L'area confina a NORD con il mappale 373, da cui è delimitata con un muretto in cls con sovrastante rete metallica (si evidenzia che sulla recinzione è presente un accesso carrabile che consente l'accesso al mappale 373), ad EST con il mappale 425 ed il mappale 247, dal quale è delimitata con muro di sostegno in cls armato, a SUD con il mappale 242, su cui insiste un fabbricato ad uso artigianale, ed ad OVEST con Via Galvani.

In allegato si riporta l'estratto di mappa (Allegato 2) per l'individuazione delle particelle 370 e 475, e l'elaborato planimetrico della particella 475 (Allegato 3).

## 2.2 Beni indivisibili

Dato la destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato, i vari subalterni del mappale 475 non sono vendibili singolarmente.

Il mappale 370 costituisce porzione della strada Via Galvani.

## 3 PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI

### Attuale proprietario

[REDACTED] Proprietà  
1000/1000

In forza: ATTO DI COMPRAVENDITA – a rogito Notaio [REDACTED] in data 13/09/2006 al Rep. N. 116856 Raccolta n. 9771, Trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Massa Carrara il 29/09/2006 Reg. Gen. 12605 Reg Part. 8437

### Proprietario fino al 13/09/2006

[REDACTED]  
Proprietà 1/2

[REDACTED] Proprietà  
1/2

In forza: ATTO DI DIVISIONE/COMPRAVENDITA – a rogito Notaio RAFFAELE  
TAMBURINO in data 20/12/2002 al Rep. N. 29412 Raccolta n. 6222, Registrato a Massa il  
08/01/2013 al n. 10 e trascritto il 16/01/2003 ai nn Reg Part. 411 – 412 – 413.

Proprietario fino al 20/12/2002

[REDACTED] – Proprietà  
4/12

[REDACTED] - Proprietà 2/12

[REDACTED] Proprietà  
2/12

[REDACTED] Proprietà 2/12

[REDACTED] –  
Proprietà 1/12

[REDACTED] – Proprietà  
1/12

In forza: ESECUZIONE IMMOBILIARE del TRIBUNALE DI MASSA in data 30/06/1999  
Registrato a Massa il 15/07/1999 al n. 786 e trascritto il 22/07/1999 ai nn Reg Part. 4420

Proprietario fino al 30/06/1999

[REDACTED] – Proprietà  
4/12

[REDACTED] - Proprietà 2/12

[REDACTED] Proprietà  
2/12

[REDACTED] Proprietà 2/12

[REDACTED] – Proprietà  
2/12

In forza: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) di [REDACTED] (nato a  
[REDACTED] del 26/07/1985 Registrata a Massa Vol. 318 n.  
80 del 25/01/1986)

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al fallimento risulta completa.

#### 4 STATO DI POSSESSO

L'immobile identificato al Fg. 79 P.IIa 475 risulta occupato dalla Società [REDACTED] come da regolare *Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale* (Serie 3T n° 2909 del 29/09/2017) del tipo 6+6 con scadenze il 31/08/2023, con rinnovo automatico con scadenza al 31/08/2029, stipulato in data 01/09/2017 con canone di locazione annuo stabilito in 24.000 euro da pagarsi in rate mensili di 2.000,00 €.

La Società [REDACTED] utilizza l'immobile per attività di *Accoglienza e servizi alla persona*.

Il terreno identificato al Fg. 79 P.IIa 370, risulta parte della strada Via Galvani.

#### 5 PRATICHE EDILIZIE

- N° Pratica: 64277 del 09 novembre 2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Attestazione di conformità in sanatoria Art. 140 L.R. 1/2005 per l'esecuzione di interventi edilizi in difformità alla Aut.ne SUAP 32/Ed del 07/07/2006 e successiva variante m. 20308 del 01/11/2009 concernenti la realizzazione di fabbricato ad uso artigianale.

Presentazione in data 04/11/2010, Prot. N° 55267

Autorizzazione SUAP: n. 20665 del 30 novembre 2011

- N° Pratica: 61237

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante al Permesso di costruire

Presentazione: Data 21 ottobre 2008, Prot. N° 50086

Per lavori di: Variante in corso d'opera alla Autorizzazione SUAP n. 32/ED del 07/07/2006 per la costruzione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale con alloggio custode

Autorizzazione SUAP: n. 20308 del 2 novembre 2009

- N° Pratica: 55182 del 16 febbraio 2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Presentazione: Data 28/02/2005, Prot. N° 8874

Per lavori di: Realizzazione fabbricato ad uso laboratorio per lavorazione marmo

Autorizzazione SUAP: n. 32/Ed del 7 luglio 2006

## 5.1 Conformità edilizia

L'immobile non è dotato di conformità edilizia, come da DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE N. 4073 DEL 18.11.2016 DEL COMUNE DI MASSA – SETTORE 9 POLIZIA MUNICIPALE, PROTEZIONE CIVILE, VIGILANZA EDILIZIA.

Nella determina è evidenziato che è stato emesso il Verbale di accertamento n. 50/15 redatto in data 05.10.2015 dal Nucleo Polizia Edilizia in cui si evidenziavano le seguenti difformità:

- *Cambio di destinazione d'uso dell'immobile da industriale marmifero a residenziale e direzionale con frazionamento dell'intero immobile in numero sette unità immobiliari distinte – DIFFORMITA 1*
- *Formazione di nuova unità residenziale mediante il cambio di destinazione dei locali destinati ad uffici ed archivio in cucina, soggiorno e tre camere – DIFFORMITA 2 (Unità immobiliare catastalmente identificata al Fg. 79 mapp. 475 sub. 7 - Piano terra);*
- *Formazione di nuova unità residenziale mediante il cambio di destinazione d'uso dei locali destinati alla lavorazione del marmo, spogliatoio, ripostiglio e servizio igienico rispettivamente in soggiorno e palestra, servizio igienico, cucina e spogliatoi – DIFFORMITA' 3; Realizzazione di tramezzo in cartongesso tra il pilastro ed il tramezzo esistente – DIFFORMITA' 4 ((Unità immobiliare catastalmente identificata al Fg. 79 mapp. 475 sub. 9 – Piano terra)*
- *Incremento di circa mq 20.50 della superficie dell'unità residenziale destinata al custode, a discapito di quella destinata a studio di progettazione. La superficie totale è superiore ai 75 mq previsti dall'art. 37 della NTA del PRG. Diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di nuovi tramezzi in cartongesso e apertura di porte di collegamento. I nuovi vani sono rispettivamente destinati a guardaroba, camera armadi, camera e servizio igienico. L'altezza interna della camera armadi e del servizio igienico è rilevata in 2.55 ml a seguito della realizzazione di controsoffitto – DIFFORMITA 5 ( Unità immobiliare catastalmente identificata al Fg. 79 mapp. 475 sub. 8 – Piano primo);*
- *Formazione di nuova unità residenziale mediante frazionamento della superficie residua dello studio di progettazione. L'unità è composta di cinque vani rispettivamente destinati a cucina, soggiorno, camera, studio, disimpegno e servizio igienico – DIFFORMITA 6; Differente distribuzione degli spazi interni della rimanente superficie destinata a studio tecnico mediante la realizzazione di tramezzi in cartongesso con formazione di ufficio e servizio igienico – DIFFORMITA 7 (Unità immobiliare catastalmente identificata al Fg. 79 mapp. 475 sub. 10 - Piano primo)*

- *L'originaria superficie destinata a locale lavanderia è stata frazionata in due unità immobiliari distinte, una ad uso ufficio tecnico e l'altra a residenza, mediante la formazione di tramezzi in cartongesso. La residenza è costituita da sette vani rispettivamente destinati ad ingresso-soggiorno, disimpegno, due camere, servizio igienico, cucina. Le altezze minime interne sono rilevate in circa ml. 1.38, in contrasto con l'art. 27 del RE. Lo studio tecnico è costituito da sei vani rispettivamente destinati a disimpegno, due uffici, due servizi igienici ed una sala riunioni. Le altezze minime interne sono rilevate in circa 1.38 ml.- DIFFORMITA' 8 (Unità immobiliare catastalmente identificata al Fg. 79 mapp. 475 sub. 4 - Piano sottotetto)*
- *Realizzazione di pensilina a sbalzo costituita da una lastra di vetro con tiranti di sostegno in metallo sopra la porta di ingresso al fabbricato. Dimensioni ml 1.05 x 1.70 – DIFFORMITA' 9;*
- *Rimozione di parte della prevista recinzione sul lato nord per consentire l'accesso ad un'area di parcheggio di altra proprietà – DIFFORMITA' 10;*
- *Realizzazione di cancello carraio e pedonale in metallo in posizione perpendicolare rispetto al prospetto lato est del fabbricato ed al muro di contenimento antistante. Dimensioni circa ml (1.10+4.75)xH.ml.1.85 – DIFFORMITA' 11;*
- *Realizzazione nella resede del fabbricato, di pavimentazione costituita da pedana in legno con soprastante gazebo avente struttura portante in metallo e copertura in telo. Dimensioni pedana circa 6.40 x 8.20 x H 0.10 m – DIFFORMITA' 12.*

E che in data 09.11.2016, l'U.O. Vigilanza edilizio effettuava un nuovo sopralluogo rilevando che:

- a) *opere di cui al punto 1 – è stato eliminato l'uso residenziale ed è stata ripristinata l'unica unità immobiliare, così come sotto meglio identificato*
- b) *opere di cui al punto 2 - eliminazione dell'unità immobiliare e ripristino della destinazione d'uso originaria mediante la rimozione delle destinazioni cucina, soggiorno e tre camere;*

*Unità immobiliare catastalmente identificata al Fg. 79 mapp. 475 sub. 9*

- c) *opere di cui al punto 3 - eliminazione dell'unità immobiliare e ripristino della destinazione originaria mediante la rimozione delle destinazioni a soggiorno, cucina e palestre. **Rimane in essere** il servizio igienico e lo spogliatoio;*
- d) *opere di cui al punto 4 - sono state rimosse;*
- e) *Opere di cui al punto 5 - È stata riconsegnata la superficie incrementata allo studio di progettazione. **Rimane in essere** la diversa distribuzione degli spazi ed i tramezzi, quindi, sono stati mantenuti nuovi tramezzi in cartongesso, mentre è stata tamponata la porta di collegamento all'alloggio del custode. Ripristino della destinazione originaria mediante la*



- rimozione delle destinazioni d'uso guardaroba, camera armadi, camera, mentre rimane in essere il servizio igienico.*
- f) Opere di cui al punto 6 - è stata riconsegnata la superficie allo studio di progettazione. Ripristino della destinazione d'uso originaria mediante la rimozione delle destinazioni d'uso soggiorno, camera, studio, disimpegno, servizio igienico. **Rimane in essere** il servizio igienico*
  - g) Opere di cui al punto 7 - **Rimane in essere** la diversa distribuzione interna ed i tramezzi in cartongesso, mentre, sono stati rimossi i due tramezzi di separazione dalla studio tecnico.*
  - h) Opere di cui al punto 8 - È stata ripristinata la superficie del vano sottotetto mediante la demolizione delle nuove pareti di tramezzo ed eliminata l'uso ad ufficio tecnico e residenza. Ripristino della destinazione originaria mediante la rimozione delle destinazioni ad ingresso soggiorno, disimpegno, due camere, cucina. **Rimane in essere** il servizio igienico.*
  - i) Opere di cui al punto 9- **Rimane in essere** la pensilina a sbalzo costituita da una lastra di vetro con tiranti di sostegno in metallo sopra la porta di ingresso al fabbricato. Dimensioni ml 1.05 x 1.70*
  - j) Opere di cui al punto 10 - È stata ripristinata la recinzione*
  - k) Opere di cui al punto 11 - **Rimane in essere** il cancello carraio e pedonale in metallo in posizione perpendicolare rispetto al prospetto lato est del fabbricato ed al muro di contenimento antistante. Dimensioni circa ml  $(1.10+4.75) \times H$ . ml.1.85.*
  - l) Opere di cui al punto 12 - **Rimane in essere** la realizzazione, nella resede del fabbricato, di pavimentazione costituita da pedana in legno con soprastante gazebo avente struttura portante in metallo e copertura in telo. Dimensioni pedana circa 6.40 x 8.20 x H 0.10 ml.*

In fase dell'odierno sopralluogo effettuato dallo scrivente è stato rilevato che le opere realizzate in difformità dal titolo edilizio **rimaste in essere** al momento del sopralluogo del 09/11/2016, identificate alle lettere c), e), f), g), i), k) ed l) sono tutt'ora in quello stato, e sono sanabili secondo la procedura prevista dall'Art. 136 comma 6 delle LR 65/2014, quelle individuate alla lettera l) sono prive di rilevanza edilizia, in quanto rientrano negli interventi dell' Art. 137 della LR 65/2014, mentre quelle identificate alla lettera h) sono state rimosse.

Oltre alle difformità già evidenziate nella determina, sono state rilevate anche le seguenti:

1. il piano sottotetto, nonostante la rimozione del servizio igienico identificato alla lettere h), risulta ancora difforme in quanto sono presenti tre locali e non due, limite previsto per i sottotetti dalle NTA del PRG.

2. Le opere effettuate per l'eliminazione della difformità n. 10 costatate durante il sopralluogo del 09/11/2016 sono state rimosse ed è quindi di nuovo presente il cancello carrabile per l'accesso alla particella 373.
3. E' presente un locale con tetto e pareti in plexiglas a protezione della caldaia a pellet, del serbatoio di ricarica automatica del pellet, dell'accumulo inerziale dell'impianto di riscaldamento , dell'accumulo solare per la produzione di ACS e di tutti i dispositivi a completamento dell'impianto (valvole, circolatori, vasi di espansione,...)

Le difformità 1 e 3 non sono sanabili, e necessitano di ripristino, mentre la difformità n. 2 è sanabile secondo la procedura prevista dalla LR 65/2014.

Il costo totale per la regolarizzazione dell'interno immobile è stato stimato pari a circa 10.000,00 euro.

## **5.2 Conformità catastale**

L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale, in quanto le planimetrie sono conformi allo stato dell'immobile così come dichiarato nell'ultima pratica edilizia presente in atti, Pratica n° 64277 del 09 novembre 2011 - Attestazione di conformità in sanatoria Art. 140 L.R. 1/2005 per l'esecuzione di interventi edilizi in difformità alla Aut.ne SUAP 32/Ed del 07/07/2006 e successiva variante m. 20308 del 01/11/2009 concernenti la realizzazione di fabbricato ad uso artigianale.

Dovranno essere ripresentate tutte le planimetrie catastali aggiornate, per una spesa totale di circa 3000,00 euro, compreso di oneri.

## **6 DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E DEGLI IMMOBILI**

### **6.1 Descrizione generale del contesto**

L'immobile è situato nel comune di Massa nella provincia di Massa Carrara in Via Galvani, una delle strade che si addentra tra le aziende marmifere sorte in prossimità del fiume frigido.

L'immobile dista circa 1 km dal centro di Massa, in cui è possibile trovare i principali servizi (poste, banca ed uffici comunali). L'area in cui sorge è facilmente collegata con le principali strade, Variante Aurelia e Via Benedetto Croce.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **6.2 Descrizione dell'immobile**

L'immobile è costituito da tre piani fuori terra e da corte esterna.

L'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato con travi e pilastri gettati in opera, solaio di interpiano e solaio di copertura in laterocemento, e tamponamenti in laterizio con cappotto esterno dello spessore di 7 cm (spessore dedotto dalla documentazione comunale).

Le opere in cemento armato sono dotate di regolare collaudo.

Gli infissi sono in PVC di colore bianco con vetro camera. Per gli oscuramenti degli infissi non sono presenti né tapparelle né persiane, ma solo tende interne in tessuto retraibili verso l'alto.

Esternamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione, con finitura realizzata con intonaco al civile di colore rosso scuro e cornici degli infissi e zoccolatura in marmo di Carrara.

La copertura, con pendenza del 30% è realizzata con manto di tegole tipo portoghese. Le canale e i pluviali sono in materiale metallico.

L'immobile è circondato da un marciapiedi della larghezza di circa 1 m in marmo bianco di Carrara.

L'area è accessibile da Via Galvani tramite cancello carrabile, che immette nella porzione di corte pertinenziale pavimentata con autobloccanti. Da questa zona, tramite un cancello carraio e pedonale in metallo si accede alla porzione di corte adibita a parcheggio, in cui è presente anche un locale realizzato con pannelli in materiale plastico, finalizzato a contenere la centrale termica. La zona di corte tra Via Galvani e l'immobile è in parte con sistemazione a verde, ed in parte occupata da pedana in legno con soprastante gazebo con struttura portante in metallo e copertura in telo.

Si descrive brevemente la suddivisione interna dell'immobile.

Al piano terra, di altezza interna pari a 3.05 ml, oltre alla scala per l'accesso ai piani superiori, è presente:

- una zona adibita a laboratorio accessibile sia dalla corte esterna che dalla scala condominiale, dalla quale si accede tramite un disimpegno alla spogliatoio, al bagno e al ripostiglio. Completa questa zona un ripostiglio accessibile solo dall'esterno.

Le destinazioni d'uso descritte sono quelle rilevabili dal titolo edilizio. Al momento del sopralluogo, il locale ad uso bagno e quello ad uso spogliatoio erano adibiti rispettivamente a locale docce e a bagno con impianti precari realizzati a vista, mentre il locale ad uso ripostiglio era adibito a cucina. Si evidenzia che il laboratorio presenta finiture, divisioni interne e impianti di qualità e tecnologia atipica per la destinazione d'uso. Questa zona costituisce il sub. 9;

- una zona adibita ad uffici, accessibile dalla corte esterna, costituita da un ampio ufficio, dal quale tramite un disimpegno si accede ad altri due uffici, all'archivio e al bagno. Si

evidenzia la presenza di umidità di risalita nella porzione nord di questa porzione di fabbricato. Questa zona costituisce il sub. 7

Al piano primo, di altezza interna pari a 2,75 m, oltre alla scala che arriva dal piano terra e prosegue al piano sottotetto, è presente:

- L'abitazione del custode, costituita da un ampio locale con soggiorno pranzo e angolo cottura, una camera matrimoniale un bagno con doccia ed una stanza armadi. Questa zona costituisce il sub. 8;
- Una zona adibita a studio di progettazione, studio espositivo pavimentazioni e progetti articolata in più locali, e dotata di due servizi igienici. Dal titolo edilizio questo locale appariva come un grande open space, mentre lo stato di fatto rileva la suddivisione in più locali, tra cui 3 servizi igienici. Questa zona costituisce il sub. 7

Al piano sottotetto, con soffitto inclinato a capanna con inclinazione del 30%, con altezza minima di 1,38 m e massima di 3,37 m, sono presenti locali lavanderia e locale stenditoio a servizio dell'abitazione del custode, con accesso dalla scala condominiale. In questa zona si evidenziano segni di pareti in cartongesso demolite e di locali adibiti a servizi igienici rimossi.

Internamente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura, ripristino porzioni di pavimentazione e di intonaci) dovuta all'utilizzo e agli interventi di ripristino evidenziati nel paragrafo sulla conformità edilizia.

Si evidenzia nella porzione nord del piano terra evidenti segni di umidità di risalita.

L'impianto elettrico è completo e dotato di Dichiarazione di rispondenza alla regola dell'arte redatto secondo il DM 22 gennaio 2008 n. 37.

L'allontanamento delle acque meteoriche avviene tramite rete fognaria riservata realizzata all'interno del lotto attraverso l'utilizzo di pozzetti a perdere.

L'adduzione idrica avviene dalla fornitura pubblica.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di ACS è comune per tutto il fabbricato.

L'acqua calda per il riscaldamento, che è del tipo a pavimento radiante, viene prodotta con caldaia a pellet, con alimentazione da serbatoio di accumulo fuori terra.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite bollitore alimentato da n. 5 pannelli solari termici installati in copertura e dalla caldaia a pellet, che interviene solo in caso di produzione da impianto solare insufficiente.

Si evidenzia che la centrale termica (caldaia a pellet, accumulo inerziale riscaldamento, bollitore solare, relativi dispositivi di sicurezza e gruppi di pompaggio) è installata nella corte pertinenziale all'interno di un locale realizzato con pannelli di plexiglas installati in assenza di autorizzazione edilizia che dovranno quindi essere rimossi.

## 7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione CONTRO del 22/03/2007 – Registro Particolare n. 751 Registro generale n. 3553 Pubblico ufficiale DI FAZIO ARNALDO Repertorio 10596/1184 del 20/03/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- Iscrizione CONTRO del 14/07/2011 – Registro Particolare n. 1034 Registro generale n. 8293  
Pubblico ufficiale FRATI CARLO Repertorio 1072/868 DEL 12/07/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/10/2015 – Registro Particolare 6078 Registro generale 8293  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 2564/15 del 29/09/2015 – LATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO EX ARTT 352 E 355 COMMA 2 C.P.P
- Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/2015 – Registro Particolare 6168 Registro generale 8408, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 2564/15 del 29/09/2015 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO EX ARTT 352 E 355 COMMA 2 C.P.P
- ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2017 – Registro Particolare 1493 Registro Generale 11262  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 1612 del 07/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE CONTRO del 31/01/2018 – Registro Particolare 112 Registro Generale 833  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 5172/2017 del 26/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/09/2018 – Registro particolare 6548 registro generale 8589  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 33/2018 del 26/07/2018 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

## **8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1 Criterio di stima**

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale. Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

### **8.2 Criterio di calcolo del valore a mq e della consistenza**

Per la valutazione dell'immobile, che è costituito da:

- Unità immobiliare ad uso deposito a piano sottotetto di pertinenza dell'abitazione del custode (Fg. 79 P.IIa 475 Sub 4; Cat. C/2; Classe: 8; Consistenza: 272 mq, Sup. catastale: 267 mq;)
- Unità immobiliare ad uso uffici a piano primo (Fg. 79 P.IIa 475 Sub 7; Cat. A/10 ; Classe: 4; Consistenza: 4,5 vani; Sup. catastale: 88 mq)
- Unità immobiliare ad uso residenziale, abitazione del custode (Fg. 79 P.IIa 475 Sub 8; Cat. A/2; Classe: 4; Consistenza: 4,5 vani, Sup. catastale: 97 mq totale escluse aree scoperte 97 mq)
- Unità immobiliare ad uso laboratorio con annessi servizi a piano terra (Fg. 79 P.IIa 475 Sub 9; Cat. C/3; Classe: 10; Consistenza: 188 mq; Sup. catastale: 198 mq )
- Unità immobiliare ad uso uffici a piano terra (Fg. 79 P.IIa 475 Sub 10; Cat. A/10 ; Classe: 3; Consistenza: 7 vani; Sup. catastale: 198 mq)
- Corte esterna (Fg. 79 P.IIa 475 Sub. 6 – BCNC comune a tutti i subalterni)
- Terreno (Fg. 79 P.IIa 370) di mq 27

si è tenuto conto del fatto che i vari subalterni non possono avere autonomia sul mercato dati i vincoli imposti dagli strumenti urbanistici con cui sono stati realizzati. In particolar modo si è tenuto conto che l'alloggio del custode non è vendibile separatamente come semplice abitazione, quindi per il calcolo del suo valore di mercato non possono essere presi in considerazione i valori riferiti ad Edifici ad uso residenziale.

Verranno quindi utilizzati i valori riferiti a laboratori, per il sub. 9, i valori riferiti ad ufficio per i restanti subalterni, considerando la superficie commerciale del locale deposito Sub. 4 il 35% della superficie lorda, e la superficie commerciale della corte Sub. 6 il 2% della superficie.

Per quanto riguarda il terreno censito al Fg. 79 P.IIa 307, si considera privo di valore ai fini commerciali, dando un coefficiente pari a 0, in quanto è parte della strada Via Galvani.

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzera fino ad uno spessore massimo di cm 25.

Si riportano qui di seguito calcoli della consistenza:

Rif. Catastali	Destinazione d'uso	Sup. Reale Lorda	Coeff.	Sup. equivalente
Fg. 79 P.IIa 475 Sub. 4	Sottotetto	298,7 mq	0,35	104,2 mq
Fg. 79 P.IIa 475 Sub. 7	Studio progettazione	209,7 mq	1	209,7 mq
Fg. 79 P.IIa 475 Sub. 8	Abitazione del custode	89 mq	1	89 mq
Fg. 79 P.IIa 475 Sub. 9	Uffici	91,1 mq	1	91,1 mq
Fg. 79 P.IIa 475 Sub. 10	Laboratorio con servizi	207,6 mq	1	207,6 mq
Fg. 79 P.IIa 475 Sub. 6	Corte pertinenziale	749 mq	0,02	14,98 mq
Fg. 79 P.IIa 307	Terreno	27 mq	0	0 mq

### 8.3 Fonti d'informazione

Dall'Osservazione del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio sono state desunti i seguenti valori per la zona adibita a laboratorio:

**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:** Laboratori

Stato conservativo: normale

Valore di mercato (€/mq Sup. Lorda) Min-Max: 650 -970

Mentre per la zona adibita ad uffici sono stati desunti i seguenti valori:

**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:** Terziaria

**Tipologia:** Uffici

**Stato conservativo:** normale

**Valore di mercato (€/mq Sup. Lorda) Min-Max:** 1650 -2000

#### 8.4 Valutazione complessiva

A seguito delle valutazioni fatte in precedente, è stato stimato:

- Per la porzione a destinazione d'uso "laboratorio" un valore al mq pari a 1.200,00 euro. Questo valore è superiore ai dati forniti dall'OMI, in quanto la qualità delle finitura, la tipologia impiantistica e la conformazione degli spazi non è quella tipica dei laboratori.
- Per la porzione adibita ad uffici e casa del custode un valore al mq di 1.700,00 euro. Anche questo valore è in parziale difformità dai prezzi forniti dall'OMI, ma data la dimensione dell'edificio, la particolare destinazione dell'area e lo stato di conservazione è stato valutato essere l'idoneo valore di mercato.

Rif. Catastali	Destinazione d'uso	Sup. equivalente	Prezzo Unitario	Valore complessivo
Fg. 79 P.IIa 475 Sub. 4	Sottotetto	104,2	€ 1 700,00	€ 177 140,00
Fg. 79 P.IIa 475 Sub. 7	Studio progettazione	209,7	€ 1 700,00	€ 356 490,00
Fg. 79 P.IIa 475 Sub. 8	Abitazione del custode	89	€ 1 700,00	€ 151 300,00
Fg. 79 P.IIa 475 Sub. 9	Uffici	91,1	€ 1 700,00	€ 154 870,00
Fg. 79 P.IIa 475 Sub. 10	Laboratorio con servizi	207,6	€ 1 200,00	€ 249 120,00
Fg. 79 P.IIa 475 Sub. 6	Corte pertinenziale	14,98	€ 1 700,00	€ 25 466,00
Fg. 79 P.IIa 307	Terreno	0	€ 0,00	€ 0,00
Valore complessivo				€ 1 114 386,00



### 8.5 Adeguamenti e correzioni delle 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% )	€ 167157,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 13 000,00

### 8.6 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 935.000,00 € (Valore arrotondato)

## 9 ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – Visura catastale per soggetto [REDACTED]
- ALLEGATO 2 - Estratto di mappa
- ALLEGATO 3 - Elaborato planimetrico Fg. 79 P.III 475
- ALLEGATO 4 – Planimetrie catastali
- ALLEGATO 5 – Ultimo titolo edilizio
- ALLEGATO 6 – Planimetria stato di fatto (Fuori scala)
- ALLEGATO 7 – Verbale 50/15 del 05.10.2015 del Nucleo Polizia Edilizia
- ALLEGATO 8 – Determinazione del dirigente n. 4073 del 18.11.2016 del Comune di Massa – Settore 9 Polizia Municipale, Protezione Civile, Vigilanza Edilizia
- ALLEGATO 9 - Documentazione fotografica
- ALLEGATO 10 – Ispezione ipotecaria [REDACTED]
- ALLEGATO 11 – Atto di provenienza
- ALLEGATO 12 – Visura storica del mappale Fg. 79 P.III 475
- ALLEGATO 13 – Contratto di affitto in favore di [REDACTED]

Massa, 02/04/2019

L'esperto della stima  
**Geom. Alberti Alessio**

# **TRIBUNALE DI MASSA**

## **SEZIONE FALLIMENTI**

### **PROCEDURA FALLIMENTARE**

**N.27/2018**

**GIUDICE DELEGATO:**

**DOTT. ALESSANDRO PELLEGGI**

**FALLIMENTO a carico di**

**[REDACTED]**

**CURATORI:**

**Dott. Davide Benedini**

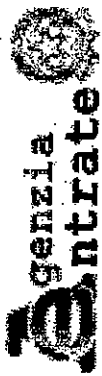
**Avv. Rebecca Bertolini**

**ESPERTO DELLA STIMA:**

**Geom. Alberti Alessio**

**ALLEGATO 1**

**VISURA CATASTALE**



Direzione Provinciale di Massa Carrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 27/02/2019 - Ora: 10.27.00  
Visura n.: MS0007814 Pag: 1

Segue

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2019

<b>Dati della richiesta</b>	Codice fiscale: 01119970455
<b>Soggetto individuato</b>	Terreni e Fabbricati siti nel comune di MASSA ( Codice: F023) Provincia di MASSA

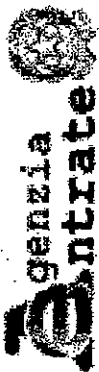
#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di MASSA(Codice F023) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		79	475	4	1			C/2	8	272 m <sup>2</sup>	Totale: 267 m <sup>2</sup>	Euro 885,00	VIA DIRO GALVANI SNC piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: classamento e rendita rettificati (d.l.m. 701/94)  
**Notifica:** effettuata il 24/06/2011 con prot. n. MS0068561/2011 del 27/05/11

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per l/1
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] [COSTITUZIONE del 05/08/2010 protocollo n. MS0080013 in atti dal 05/08/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1559.L/2010)			



Direzione Provinciale di Massa Carrara  
Ufficio Provinciale - Territorio

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2019

Data: 27/02/2019 - Ora: 10.27.00  
Visura n.: MS0007814 Pag: 2

Segue

2. **Unità Immobiliari site nel Comune di MASSA (Codice F023) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		79	475	8	1		A/2	4	4,5 vani	Totale: 97 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 97 m <sup>2</sup>	Euro 604,25	VIA DINO GALVANI n. 7 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1:** Annotazione: di immobile: verifica in sopralluogo.

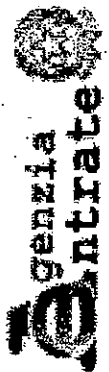
Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per l/1

3. **Unità Immobiliari site nel Comune di MASSA (Codice F023) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		79	475	7	1		A/10	4	4,5 vani	Totale: 89 m <sup>2</sup>	Euro 1.622,19	VIA DINO GALVANI n. 7 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1:** Annotazione: di immobile: verifica in sopralluogo.



Direzione Provinciale di Massa Carrara  
Ufficio Provinciale - Territorio

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2019

Data: 27/02/2019 - Ora: 10.27.00

Visura n.: MS0007814 Pag: 3

Segue

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

### 4. Unità Immobiliari site nel Comune di MASSA (Codice F023) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		79	475	9	1		C/3	10	189 m <sup>2</sup>	Totale: 198 m <sup>2</sup>	Euro 1.689,43	Dati derivanti da VIA DINO GALVANI n. 7 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		79	475	10	1		A/10	3	7 vani	Totale: 198 m <sup>2</sup>	Euro 2.017,28	VIA DINO GALVANI n. 7 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 7 m<sup>2</sup> 188 Rendita: Euro 3.706,71

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1



# **TRIBUNALE DI MASSA**

## **SEZIONE FALLIMENTI**

**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**N.27/2018**

**GIUDICE DELEGATO:**

**DOTT. ALESSANDRO PELLEGGRI**

**FALLIMENTO a carico di**

**[REDACTED]**

**CURATORI:**

**Dott. Davide Benedini**

**Avv. Rebecca Bertolini**

**ESPERTO DELLA STIMA:**

**Geom. Alberti Alessio**

**ALLEGATO 3**

**ELABORATO PLANIMETICO**

Direzione Provinciale di Massa Carrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: MASSA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MASSA			79	475			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO ORIGINA SUB 9 E 10	
4	via dino galvani	7	2			LOCALE DI DEPOSITO	
5	via dino galvani	7	T-1 2			BCNC A TUTTI I SUBALTERNI (SCALE E DISIMPEGNO)	
6	via dino galvani	7	T			BCNC A TUTTI I SUBALTERNI (CORTE)	
7	via dino galvani	7	T			UFFICIO	
8	via dino galvani	7	1			APPARTAMENTO	
9	via dino galvani	7	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	
10	via dino galvani	7	1			UFFICIO	

Visura ordinaria

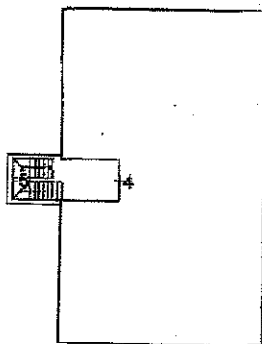
Richiedente: ALBERTI GEOM. ALESSIO CTU RF 27/18



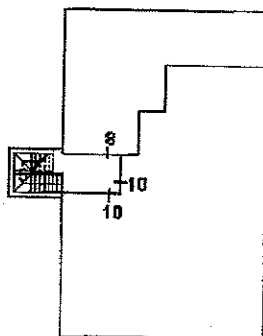
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da:	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Massa	N. 592

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Massa**

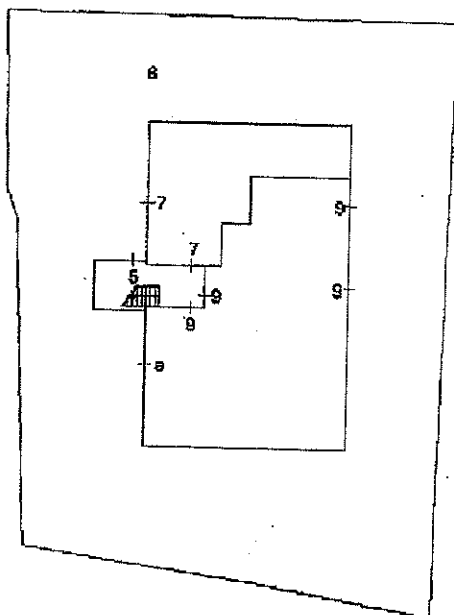
Comune di Massa		Protocollo n. MS0010273 del 10/02/2012	
Sezione:	Foglio: 79	Particella: 475	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



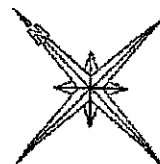
PIANO SOTTOTETTO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



# **TRIBUNALE DI MASSA**

## **SEZIONE FALLIMENTI**

**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**N.27/2018**

**GIUDICE DELEGATO:**

**DOTT. ALESSANDRO PELLEGRINI**

FALLIMENTO a carico di

**[REDACTED]**

**CURATORI:**

**Dott. Davide Benedini**

**Avv. Rebecca Bertolini**

**ESPERTO DELLA STIMA:**

**Geom. Alberti Alessio**

**ALLEGATO 5**

**ULTIMO TITOLO EDILIZIO**

# COMUNE DI MASSA

## RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

PROGETTO RICCARDO  
CANTIERI DI CONFORMITÀ IN  
SANA TORIA PER OPERE REALIZZATE SU  
FABBRICATO ATTIGNO A LABORATORIO  
SANTO IN MASSA VIA DIVAN

COMUNE DI MASSA VIA DIVAN







**Rifacimento di muro di contenimento in c.a. (muro esistente in lateri)**

In assenza di qualsiasi autorizzazione è stata realizzata il rifacimento del muro di contenimento di m. 1,50 per cui si è proceduto alla sua nuova realizzazione e stato smunto il muro del vecchio muro, dopo le forti piogge del mese di Agosto. Il vecchio muro era costituito in parte da muratura di calcce e lateri, ma nel tempo questo non ha resistito alle forti piogge, per cui dopo il suo crollo si è immediatamente proceduto per evitare ulteriori danni all'edifico a smontare il muro e a realizzarlo in c.a. in sicurezza. E' stato realizzato dalla stessa ditta che ha eseguito gli interventi di rifacimento del muro esistente.

**Abitazione in sh. uffici con i locali affitti a residenza.**

I locali uffici sono stati collocati al piano terra, mentre la residenza del titolare e della famiglia è stata collocata al primo piano. L'immobile è stato autorizzato al pagamento. Con questa pratica viene applicata la disciplina prevista per l'alloggio di comodo di cui all'art. 70 del regolamento comunale n. 78/22.

**Nota di reato locale archivio**

Nella zona di studio di progetto con i servizi transitori in locali ed in un altro locale.

**1.4. Descrizione di uno dei locali in scala R.A. allegata ai vari locali**

Il riferimento che viene fatto all'articolo 70 del regolamento comunale n. 78/22, è riferito al fatto che il locale in questione è stato autorizzato al pagamento. Con questa pratica viene applicata la disciplina prevista per l'alloggio di comodo di cui all'art. 70 del regolamento comunale n. 78/22. Il locale in questione è stato autorizzato al pagamento. Con questa pratica viene applicata la disciplina prevista per l'alloggio di comodo di cui all'art. 70 del regolamento comunale n. 78/22. Il locale in questione è stato autorizzato al pagamento. Con questa pratica viene applicata la disciplina prevista per l'alloggio di comodo di cui all'art. 70 del regolamento comunale n. 78/22.

Il volume del fabbricato è pari a mc. 1609,74, una superficie lorda di mq. 321,81, presenta un'altezza in gronda di ml. 8,70 per il volume del vano scala, mentre la totalità del fabbricato presenta un'altezza in gronda di ml. 8,00.

Il piano sottotetto è compreso tra il piano di copertura e il piano di gronda, ed è destinato a uso deposito. La superficie lorda di questo piano è di mq. 175,21.

Completamente il fabbricato ha un volume totale pari a mc. 1609,74, una superficie lorda di mq. 321,81, presenta un'altezza in gronda di ml. 8,70 per il volume del vano scala, mentre la totalità del fabbricato presenta un'altezza in gronda di ml. 8,00.

### 1.5. Servizi

#### Zone Cattura

La zona cattura del servizio di acqua potabile è costituita dall'intero fabbricato per l'uso domestico dei servizi igienici e per l'uso di acqua potabile per le attività di lavoro. La zona cattura è costituita dal volume del fabbricato e dalla superficie del sottotetto. La zona cattura è costituita da un volume di mc. 1609,74 e da una superficie lorda di mq. 321,81.

#### Bagni WC

Il fabbricato è dotato di servizi igienici e di acqua potabile per le attività di lavoro. La zona cattura è costituita dal volume del fabbricato e dalla superficie del sottotetto.

#### Apparecchiatura elettrica

Il fabbricato è dotato di apparecchiatura elettrica per le attività di lavoro.

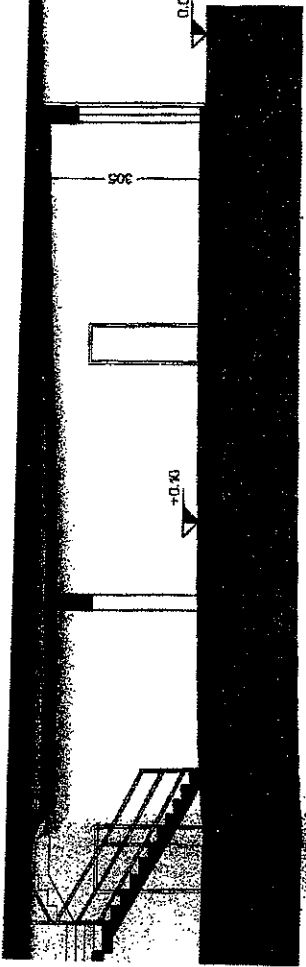
#### Altre apparecchiature elettriche e servizi di lavoro

Il fabbricato è dotato di apparecchiature elettriche e servizi di lavoro per le attività di lavoro.

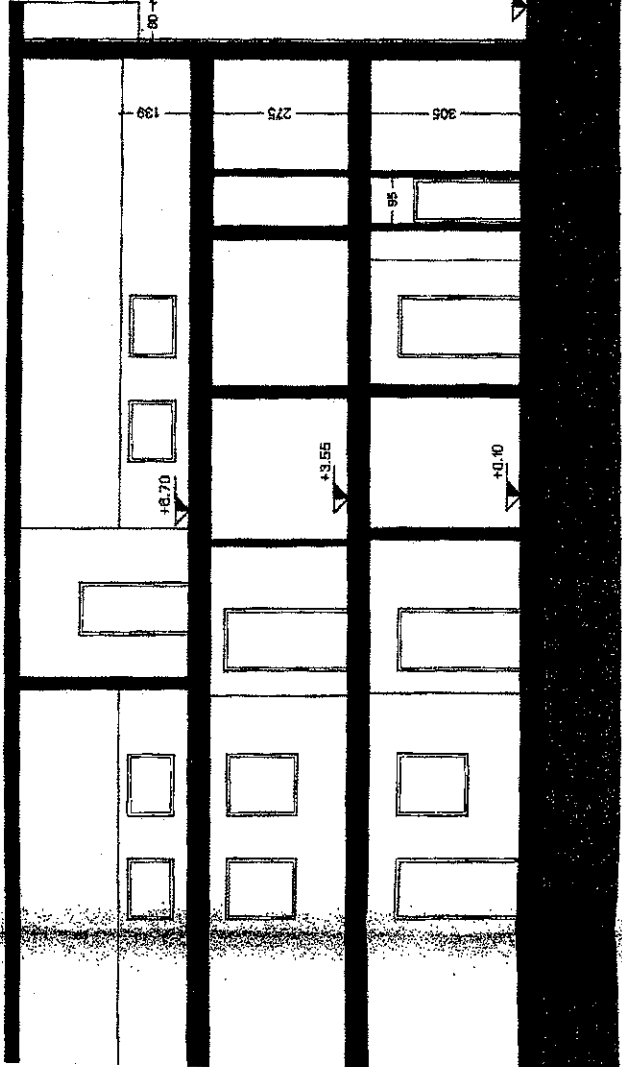




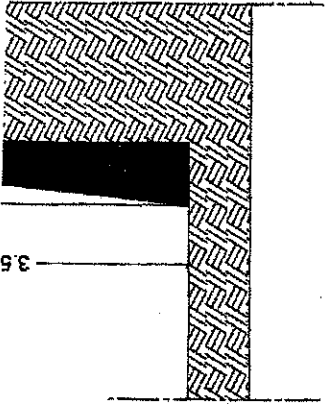




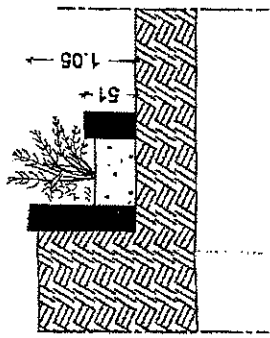
SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



SEZIONE C-C



SEZIONE B-B

COMUNE DI MASSA MARCONI  
 SETTORE ATTIVITA' PRODUTTIVE  
 SPORTELLI SERVIZI CLIENTI  
 P.F. 001/002  
 001/002/003  
 AUTONOMA REGIONE UMBRA  
 N. 2088  
 30 NOV 2011  
 L'ass. regio. Umbra è autorizzata a rilasciare gli elaborati per il proprio e  
 nelle prestazioni di servizio all'edilizia.

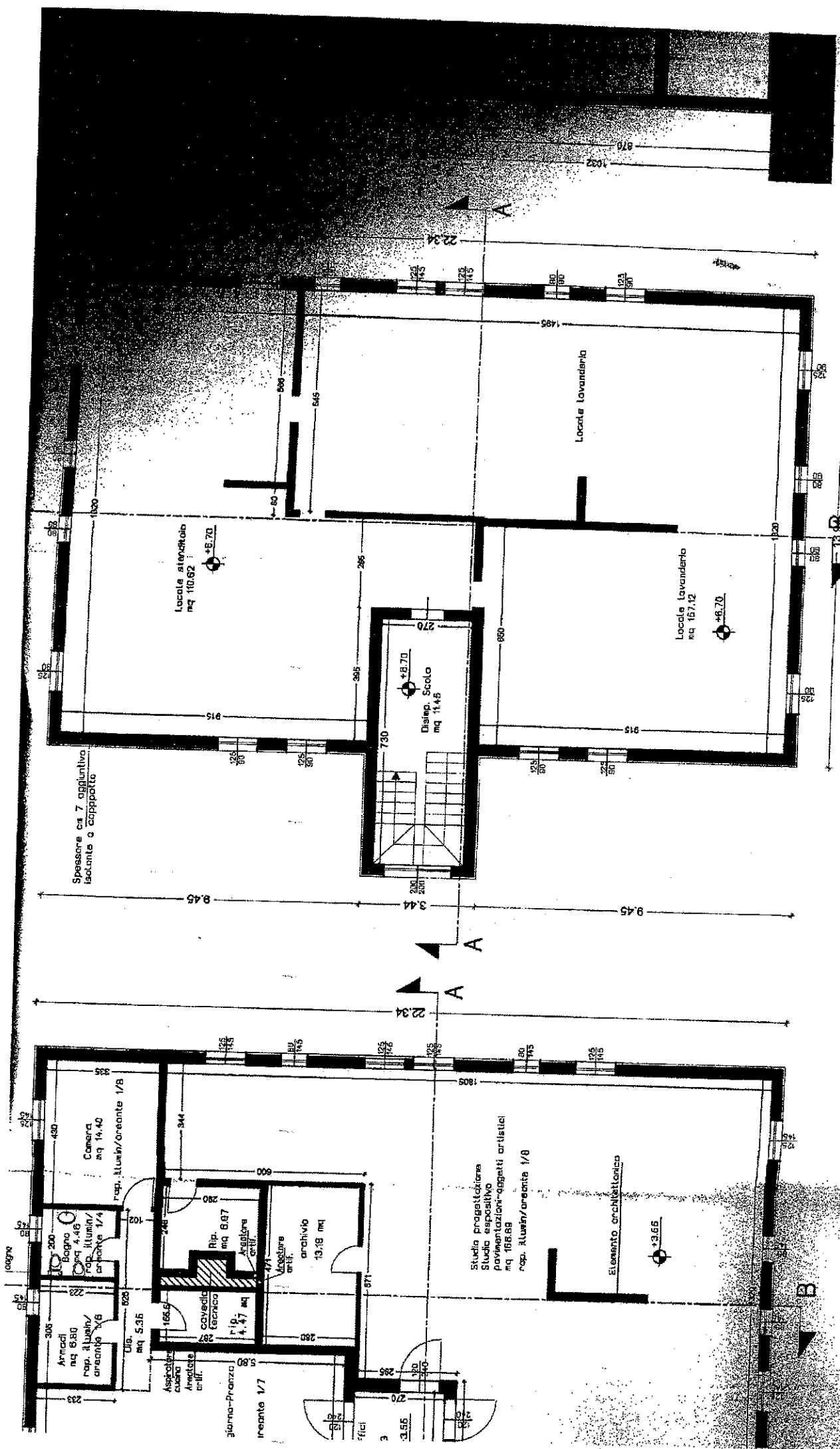


COMUNE DI MASSA

COPIA UFFICIO

PROGETTO RIGUARDANTE L' ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'  
 IN SANATORIA, DI OPERE REALIZZATE SU FABBRICATO  
 ADIBITO A LABORATORIO CON ALLOGGIO DEL CUSTODE,

PROPRIETA'	[REDACTED]
OGGETTO	[REDACTED]
PROGETTISTA	[REDACTED]
DATA	[REDACTED]
TAVOLA	2



SE

PIANTA PIANO SOTTOTETTO

ANO PRIMO

13.94

Spessore ca 7 aggiuntiva  
laconite o cappotto

Locale stenditolo  
mq 10,62  
+8.70

Disimp. Scala  
mq 11,45  
+8.70

Locale lavanderia  
mq 16,12  
+8.70

Arredi  
mq 5,80  
rap. illumin./  
arancio 1/8

Bagno  
mq 4,46  
rap. illumin./  
arancio 1/4

Camera  
mq 14,40  
rap. illumin./arancio 1/8

Rip.  
mq 6,07  
Arredatura  
crit.

Arredatura  
crit.

Archivio  
mq 13,18

Aspiratore  
mq 5,36

Aspiratore  
mq 5,36

Aspiratore  
mq 5,36

Aspiratore  
mq 5,36

Aspiratore  
mq 5,36

Aspiratore  
mq 5,36

Aspiratore  
mq 5,36

Aspiratore  
mq 5,36

Aspiratore  
mq 5,36

Aspiratore  
mq 5,36

Aspiratore  
mq 5,36

Aspiratore  
mq 5,36

Aspiratore  
mq 5,36

Aspiratore  
mq 5,36

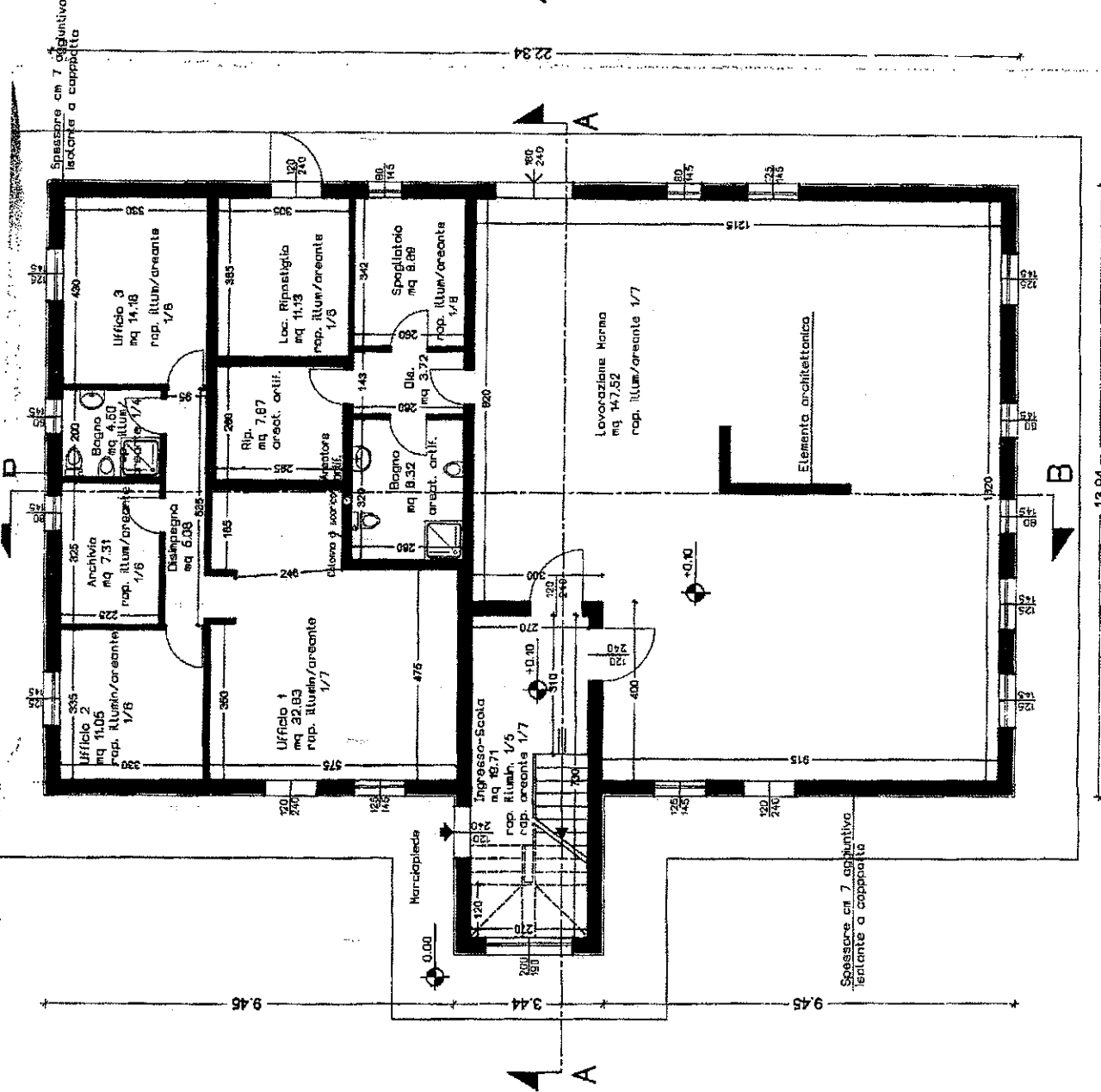
Aspiratore  
mq 5,36

Aspiratore  
mq 5,36

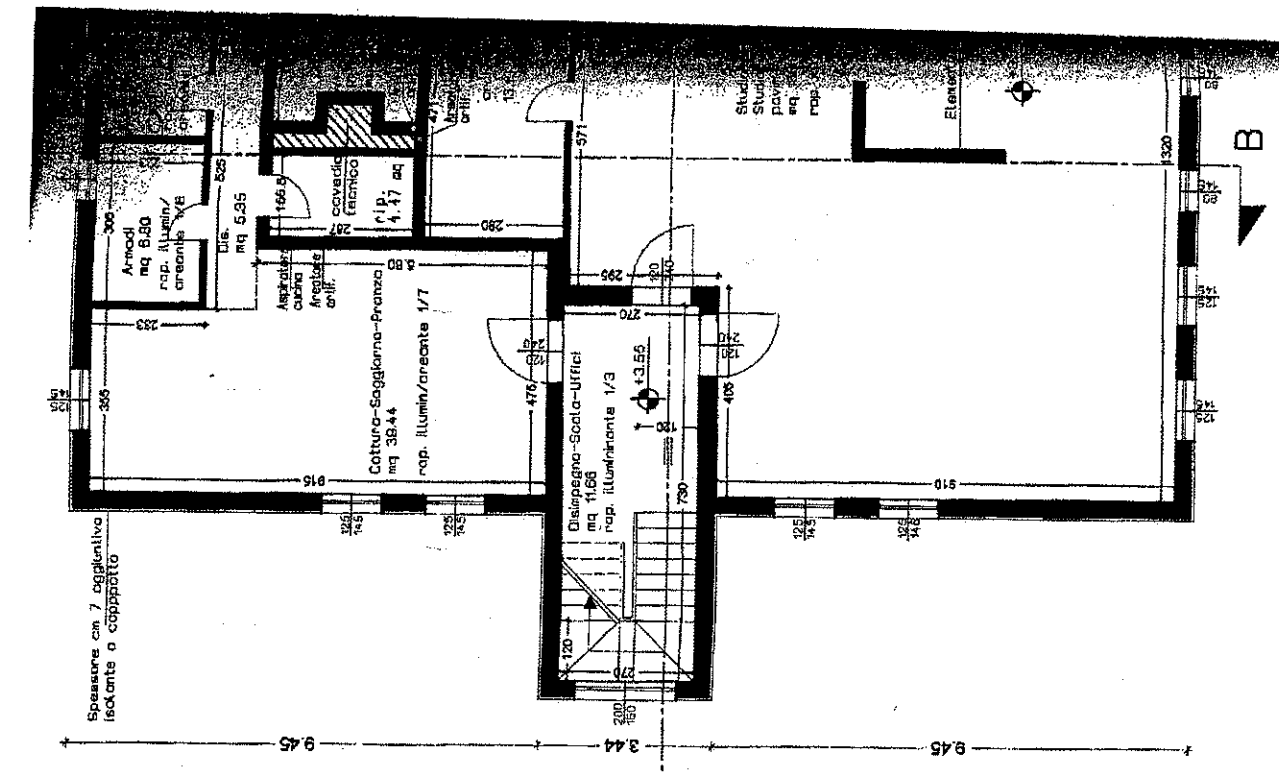
Aspiratore  
mq 5,36

Studio progettazione  
Studio espositivo  
pavimentazioni-oggetti artistici  
mq 166,88  
rap. illumin./arancio 1/8

Elemento architettonico  
+3.65



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

F.N.  
Copia AL SUAP

**CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA'/AGIBILITA'**

ai sensi dell'art. 86 della L.R.T. 1/2005 e del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia)

Il/la sottoscritto/a

residente nel Comune di... Massa

Cell

Studio professionale nel Comune di... Massa... via D.Galvani nr...7; in qualità di Tecnico incaricato....

**DICHIARA**

che il fabbricato adibito a .....  
individuato in catasto al fg...79..... con il mappale ....475..... posto in via .....D. Galvani .....  
autorizzato con Concessione edilizia/Permesso di costruire SUAP. n° ..32/Ed...del 07/07/2006 ..e  
successiva variante SUAP. n° 20308.. del 02/11/2009, e successiva Attestazione di Conformità in

- a) è conforme al progetto contenuto nei summenzionati titoli edilizi;
- b) il prosciugamento dei muri è avvenuto correttamente e tutti gli ambienti sono salubri;
- c) la potenza delle caldaie a gas installate sono inferiori/superiori a 30.000 kcal ciascuna;
- d) è conforme alle norme sulle barriere architettoniche;
- e) è conforme alle norme igienico sanitarie;

**VISTA**

la documentazione di seguito riportata, di cui attesta di essere in possesso:

- Relazione di fine lavori redatta dal Direttore dei Lavori, con la dichiarazione di rispondenza delle opere alla normativa antisismica, depositata presso l'Ufficio Regionale del Territorio di Lucca e Massa Carrara - U.O.C. Massa Carrara, in data 13/02/2006 n° pratica 17/07
- Certificato di collaudo statico per opere in cemento armato e a struttura metallica ex L. 1086/1971, con la dichiarazione di rispondenza delle opere medesime alla normativa antisismica, depositato presso l'Ufficio Regionale del Territorio di Lucca e Massa Carrara - U.O.C. Massa Carrara, in data 14/02/2008 n° pratica 17/07 ;
- Certificato di collaudo statico per edifici in muratura, ex D.M. 16/01/1996, con la dichiarazione di rispondenza delle opere medesime alla normativa antisismica, depositato presso l'Ufficio Regionale del Territorio di Lucca e Massa Carrara - U.O.C. Massa Carrara, in data ..... n° pratica.....;
- Certificato di rispondenza delle opere eseguite alla normativa antisismica rilasciato dall'Ufficio Regionale del Territorio in data ..... n° .....  
(nel caso in cui le opere siano state oggetto di controllo diretto da parte dell'Ufficio Regionale del Territorio);
- Certificato di idoneità statica/sismica redatto da un tecnico abilitato secondo le indicazioni dell'art. 2 del D.M. 15 maggio 1985 come modificato dal DM 20 sett. 1985  
(nei casi previsti);
- Ricevuta di accatastamento n° ..MS0080013 del .05/08/2010 e succ. Variazione come da attestazione n° .MS 0042368., relativa alle opere sopra descritte;
- Verbale di Regolare Esecuzione dell'allacciamento alla fognatura pubblica comunale redatto dall'Ufficio competente, n° .....del.....oppure, in presenza di impianto di smaltimento dei liquami mediante fossa settica e pozzo perdente, annessa dichiarazione rilasciata dall'Ufficio competente n° .....del..... (cancellare la voce che  
(dal 1/1/2005 la Gaia s.p.a. è Gestore unico del servizio ic  
VEDI DICHIARAZIONE ALLEGATA.

Comune di Massa - Prot. n. 0025569 del 12/06/2012

Classificazione: 06.03



Dichiarazione degli impiantisti relative all'esecuzione degli impianti a perfetta regola d'arte e /o certificato di collaudo degli impianti, ove richiesto dalla normativa vigente e Conformità dell'edificio alla normativa per il contenimento dei consumi energetici (Leggi 46/90e 10/91);

Certificato per la Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco n° ..... in data ..... o la D.I.A. prevenzione incendi del ..... prot. .... n° ..... presentata a .....

Certificazione di regolarità contributiva INAIL, INPS, Cassa edile, delle imprese esecutrici dei lavori, presentata in data ..... prot. n° ... unitamente alla comunicazione di fine dei lavori (nota 2);  
VEDI DOC. ALLEGATI

**ATTESTA**

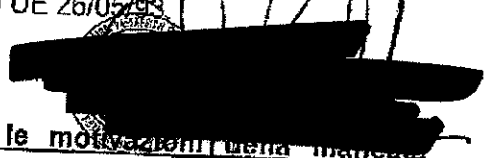
la sussistenza delle condizioni di sicurezza, conformità alle norme igienico sanitarie, salubrità, risparmio energetico, degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutati secondo quanto dispone la normativa vigente nonché la conformità alle disposizioni sulle barriere architettoniche e, pertanto

**CERTIFICA**

**L'ABITABILITA' / USABILITA' dei seguenti locali**

PIANI	numero APPARTAMENTI	VANI (Si veda nota 1)	SERVIZI IGIENICI	LOCALI VARI	TOTALE	NOTE
SEMINTERRATO	0	0	0	0	0	
TERRENO	0	6	2	2	10	
PRIMO	1 alloggio custode	5	1	2	8	
SECONDO/ sottotetto	0	0	0	2	2	

Allega copia del fascicolo di cui all'art. 4, comma 1, lettera b) del D.LGS. 494/96, da prendere in considerazione all'atto di eventuali lavori successivi sull'opera, contenente le informazioni utili ai fini della prevenzione e della protezione dai rischi cui sono esposti i lavoratori, tenendo conto delle specifiche norme di buona tecnica e dell'allegato II al documento UE 26/05/93  
Massa, li 12/10/2012



Il professionista dovrà attestare, in maniera specifica, le motivazioni della mancata indicazione sul certificato di abitabilità/agibilità di anche una sola delle voci indicate nel presente modello.

**Note:**

- 1) per vani si intendono locali di cui all' art. 24 del vigente R.E.:
- "ART.24 - Classificazione dei locali -  
Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.
- A.1- Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- Uffici, studi, aule scolastiche, sale da lettura, gabinetti medici;
- A.2 - negozi di vendita, sale di esposizioni, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- laboratori scientifici - tecnici, servizi igienici in edifici di cura e ospedalieri;
- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

# **TRIBUNALE DI MASSA**

**SEZIONE FALLIMENTI**

**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**N.27/2018**

**GIUDICE DELEGATO:**

**DOTT. ALESSANDRO PELLEGRINI**

**FALLIMENTO a carico di**

**[REDACTED]**

**CURATORI:**

**Dott. Davide Benedini**

**Avv. Rebecca Bertolini**

**ESPERTO DELLA STIMA:**

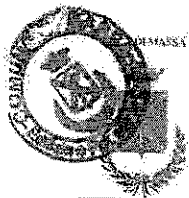
**Geom. Alberti Alessio**

**ALLEGATO 7**

**VERBALE 50/15 del 05.10.2015**

**del Nucleo Polizia Edilizia**





**COMUNE DI MASSA**  
Settore 5 Edilizia, SUAP e Sviluppo Economico  
U.O. Controllo Attività Edilizia ed Agibilità

Torres  
J

Massa li	09.11.2015	
		Al Comando Polizia Municipale Nucleo Polizia Edilizia SEDE Al Responsabile Vigilanza Edilizia
Sopralluogo del :	05.10.2015 - Via Galvani	
Presso :	[REDACTED]	
Identificativo catastale :	[REDACTED]	
Titoli edilizi :	Autorizzazione Unica SUAP - Attestazione di Conformità in Sanatoria n.20665 del 30.11.2011 (parere di conformità urbanistica n.64277 del 09.11.2011);	
Destinazione da P.R.G. :	[REDACTED]	
Regolamento Urbanistico (adottato) :	[REDACTED]	
Area soggetta a :	parte Pericolo Idraulico Elevato (PIE) - parte Pericolo Idraulico	
Opere in corso :	[REDACTED]	

Unitamente a :	[REDACTED]
Il sottoscritto	[REDACTED]

1. cambio di destinazione d'uso dell'immobile da industriale marmifero a residenziale e direzionale con frazionamento dell'intero immobile in numero sette unità immobiliari distinte, così come sotto individuate :

**Piano terra :**

- unità immobiliare catastalmente identificati al fog.79 mapp.475 sub.7 :
2. formazione di nuova unità residenziale mediante il cambio di destinazione dei locali destinati ad uffici ed archivio in cucina, soggiorno e tre camere ;
- unità immobiliare catastalmente identificati al fog.79 mapp.475 sub.9 :
3. formazione di nuova unità residenziale mediante il cambio di destinazione dei locali destinati alla lavorazione del marmo, spogliatoio, ripostiglio e servizio igienico, rispettivamente in soggiorno e palestra, servizio igienico, cucina e spogliatoio ;
4. realizzazione, tra il pilastro ed il tramezzo esistente, di tramezzo in cartongesso ;

**Piano Primo :**

- unità immobiliare catastalmente identificati al fog.79 mapp.475 sub.8 :
5. incremento di circa mq.20.50, della superficie dell'unità residenziale destinata al custode, a discapito di quella destinata a studio di progettazione. La superficie totale è superiore ai mq.75 previsti all'art.37 delle NTA del PRG. Diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di nuovi tramezzi in cartongesso e apertura di porte di collegamento. I nuovi vani sono rispettivamente destinati a guardaroba, camera armadi, camera e servizio igienico. L'altezza interna della camera armadi e del servizio igienico è rilevata in circa ml.2.55 a seguito della realizzazione di controsoffitto ;

unità immobiliare catastalmente identificati al fog.79 mapp.475 sub.10 :

6. formazione di nuova unità residenziale mediante il frazionamento della superficie residua dello studio di progettazione. L'unità è composta di cinque vani rispettivamente destinati a cucina-soggiorno,



## COMUNE DI MASSA

Settore 5 Edilizia, SUAP e Sviluppo Economico  
U.O. Controllo Attività Edilizia ed Agibilità

camera, studio, disimpegno, servizio igienico;

7. differente distribuzione degli spazi interni della rimanente superficie destinata a studio tecnico mediante la realizzazione di tramezzi in cartongesso con formazione di ufficio e servizio igienico;

Piano Sottotetto:

unità immobiliare catastalmente identificati al fog.79 mapp.475 sub.4:

8. l'originaria superficie destinata a locale lavanderia è stata frazionata in due unità immobiliari distinte ad uso ufficio tecnico e residenza mediante la formazione di tramezzi in cartongesso.

La residenza è costituita da sette vani rispettivamente destinati ad ingresso-soggiorno, disimpegno, due camere, servizio igienico, cucina. Le altezze minime interne sono rilevate in circa ml.1.38, in contrasto con l'art.27 del RE.

Lo studio tecnico è costituita da sei vani rispettivamente destinati a disimpegno, due uffici, due servizi igienici ed una sala riunioni. Le altezze minime interne sono rilevate in circa ml.1.38;

Sistemazione esterna:

9. realizzazione di pensilina a sbalzo costituita da una lastra di vetro con tiranti di sostegno in metallo sopra la porta di ingresso al fabbricato. Dimensioni: circa ml.1.05x1.70;

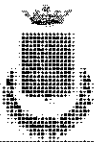
10. rimozione di parte della prevista recinzione sul lato nord per consentire l'accesso ad un'area di parcheggio in altra proprietà;

11. realizzazione di cancello carraio e pedonale in metallo in posizione perpendicolare al prospetto lato est del fabbricato ed al muro di contenimento antistante. Dimensioni: circa ml.(1.10+4.75)xH.ml.1.85;

12. realizzazione, nella recede del fabbricato, di pavimentazione costituita da pedana in legno con soprastante gazebo avente struttura portante in metallo e copertura in telo. Dimensioni: pedana circa ml.6.40x8.20xH.ml.0.10;

<b>Informazioni:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Visto che Attestazione di Conformità in Sanatoria n.20665 del 30.11.2011, per sua natura amministrativa, riguarda la sanatoria di opere realizzate e concluse in data antecedente l'avvenuto deposito della pratica presso il comune;</li> <li>- Vista la nota del Nucleo di Polizia Tributaria della Guardia di Finanza (protocollo di ingresso n.46331 del 13.10.2015), contenente le dichiarazioni di parte relative alla data in cui tre delle unità residenziali sono state occupate;</li> <li>- Vista la nota dell'Agenzia delle Entrate (Catasto - protocollo di uscita 3593 del 03.11.2015) acquisita dalla Polizia Municipale, dalla quale si evince che a seguito di un controllo effettuato in data 19.01.2012 si è rilevata solo un'errata attribuzione di categoria catastale in quanto l'ufficio tecnico non era colto all'attività industriale marmifera.</li> </ul>
<b>Interventi soggetti a:</b>	<p>Le opere di cui al punto n.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, * sono realizzate in assenza di SCIA (LRT 65/2014 art.135).</p> <p>Le opere di cui al punto n.9, 10, 11 sono realizzate in assenza di CIAL (LRT 65/2014 art.136).</p> <p>Le opere di cui al punto n.12 sono prive di rilevanza edilizia (LRT 65/2014 art.137).</p>

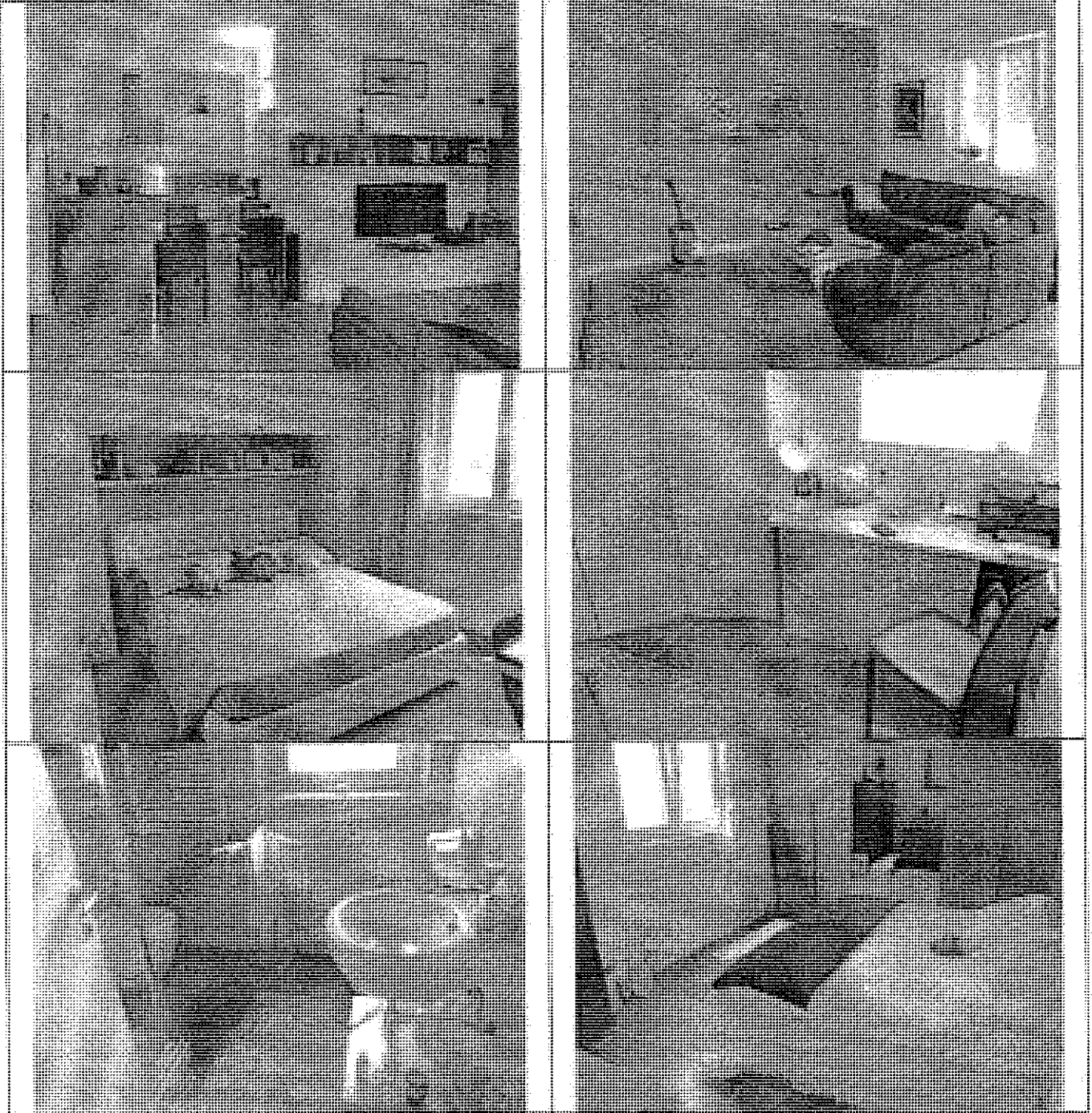
A raffronto segue documentazione fotografica:



# COMUNE DI MASSA

Settore 5 Edilizia, SUAP e Sviluppo Economico  
U.O. Controllo Attività Edilizia ed Agibilità

Piano Terra : unità immobiliare catastalmente identificati al fog. 79 mappa 475 sub. 7 - lato nord - Piano 2

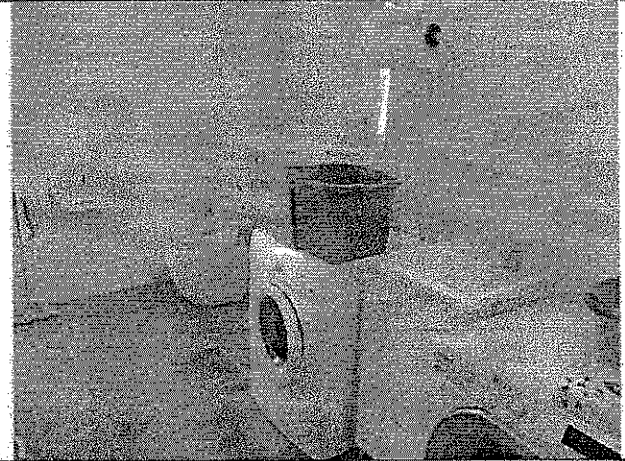




# COMUNE DI MASSA

Settore 5 Edilizia, SUAP e Sviluppo Economico  
U.O. Controllo Attività Edilizia ed Agibilità

Piano Terra : unità immobiliare catastalmente identificati al fog.79 mapp.475 sub.9 - lato sud - Punto 3



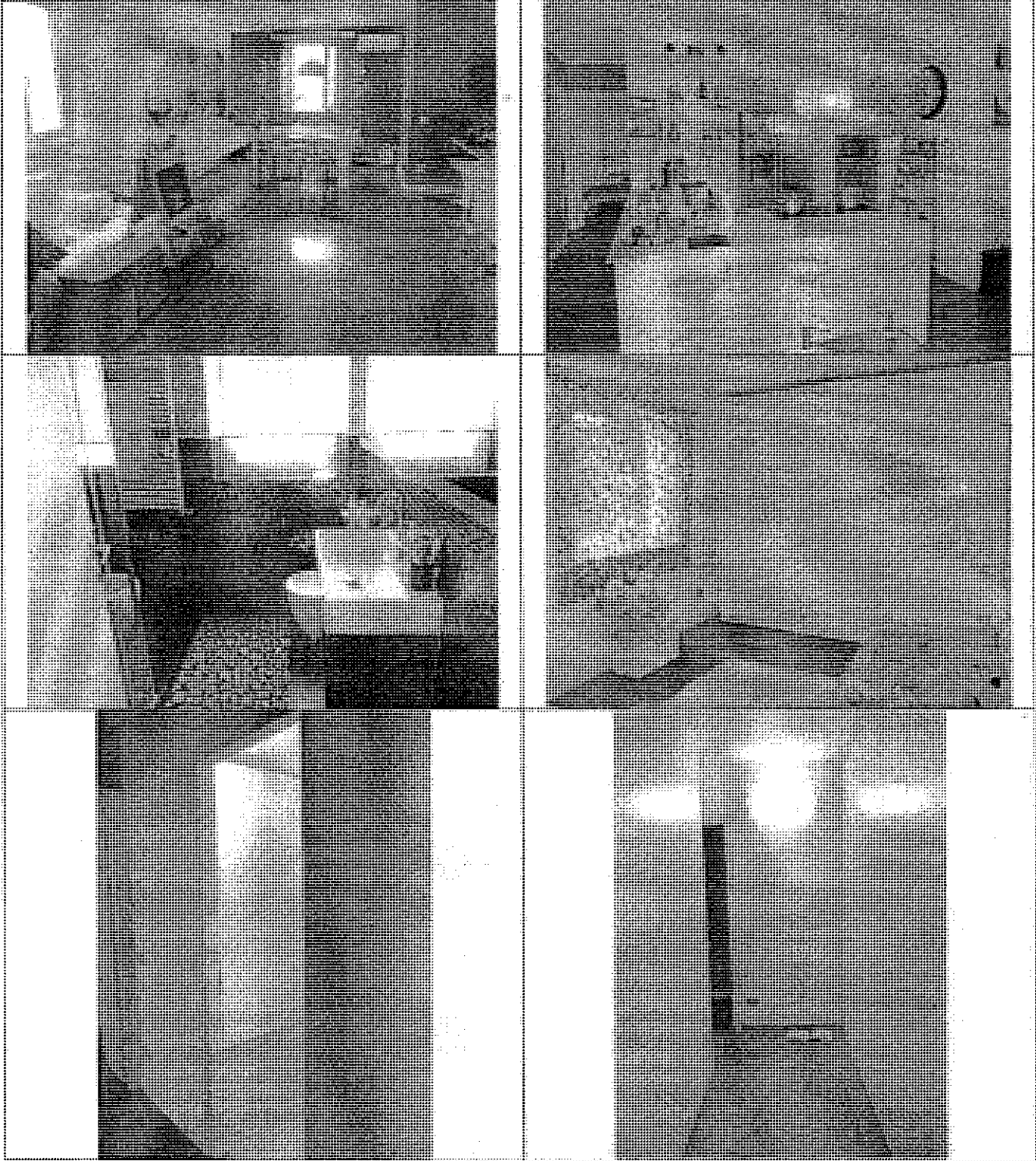


# COMUNE DI MASSA

Settore 5 Edilizia, SUAP e Sviluppo Economico

U.O. Controllo Attività Edilizia ed Agibilità

Piano Frituo : unità immobiliare catastalmente identificati al fog. 79 mapp. 475 sub. X - lato nord - Piano 5

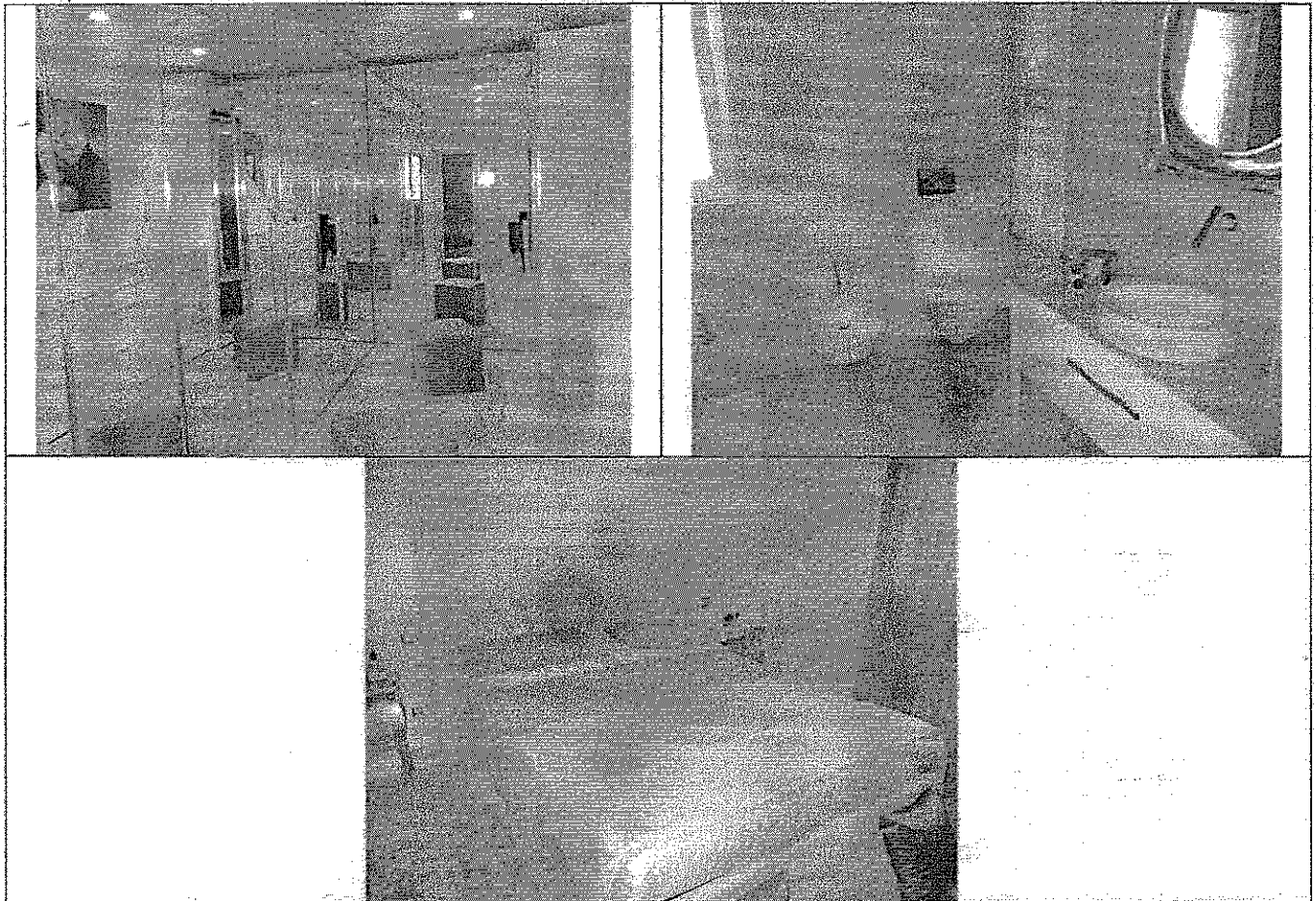




# COMUNE DI MASSA

Settore 5 Edilizia, SUAP e Sviluppo Economico

U.O. Controllo Attività Edilizia ed Agibilità



Piano Primo : unità immobiliare catastalmente identificata al fog. 79 mapp. 475 sub. 10 - lato sud - Piano 6

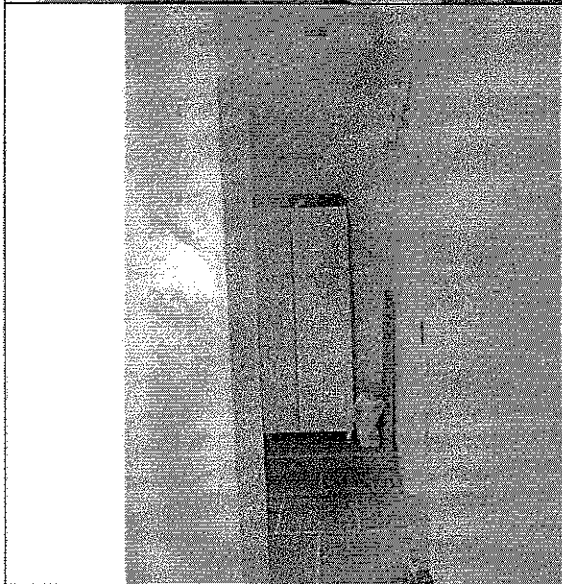
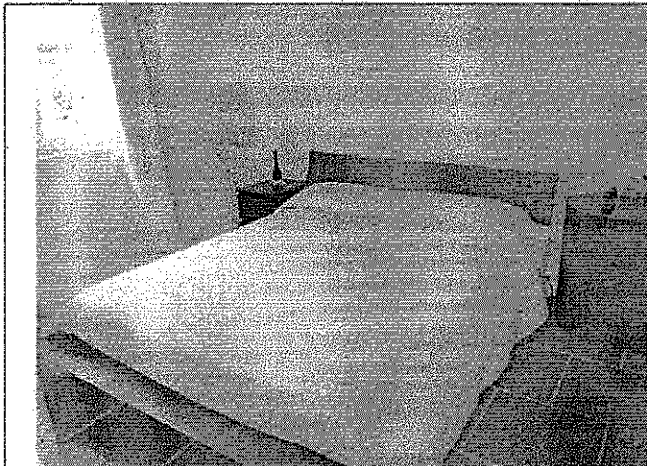




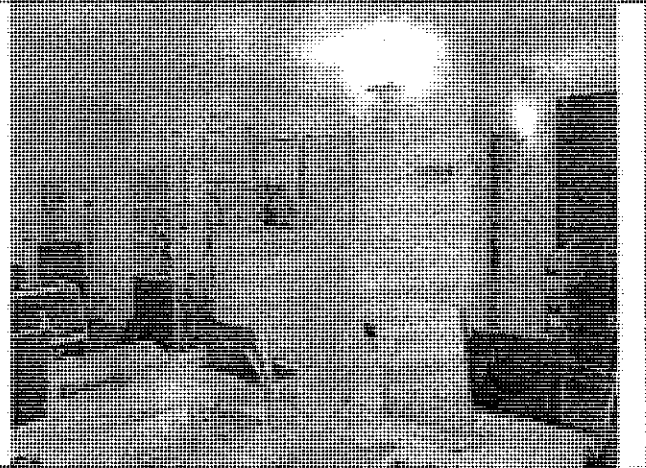
# COMUNE DI MASSA

Settore 5 Edilizia, SUAP e Sviluppo Economico

U.O. Controllo Attività Edilizia ed Agibilità



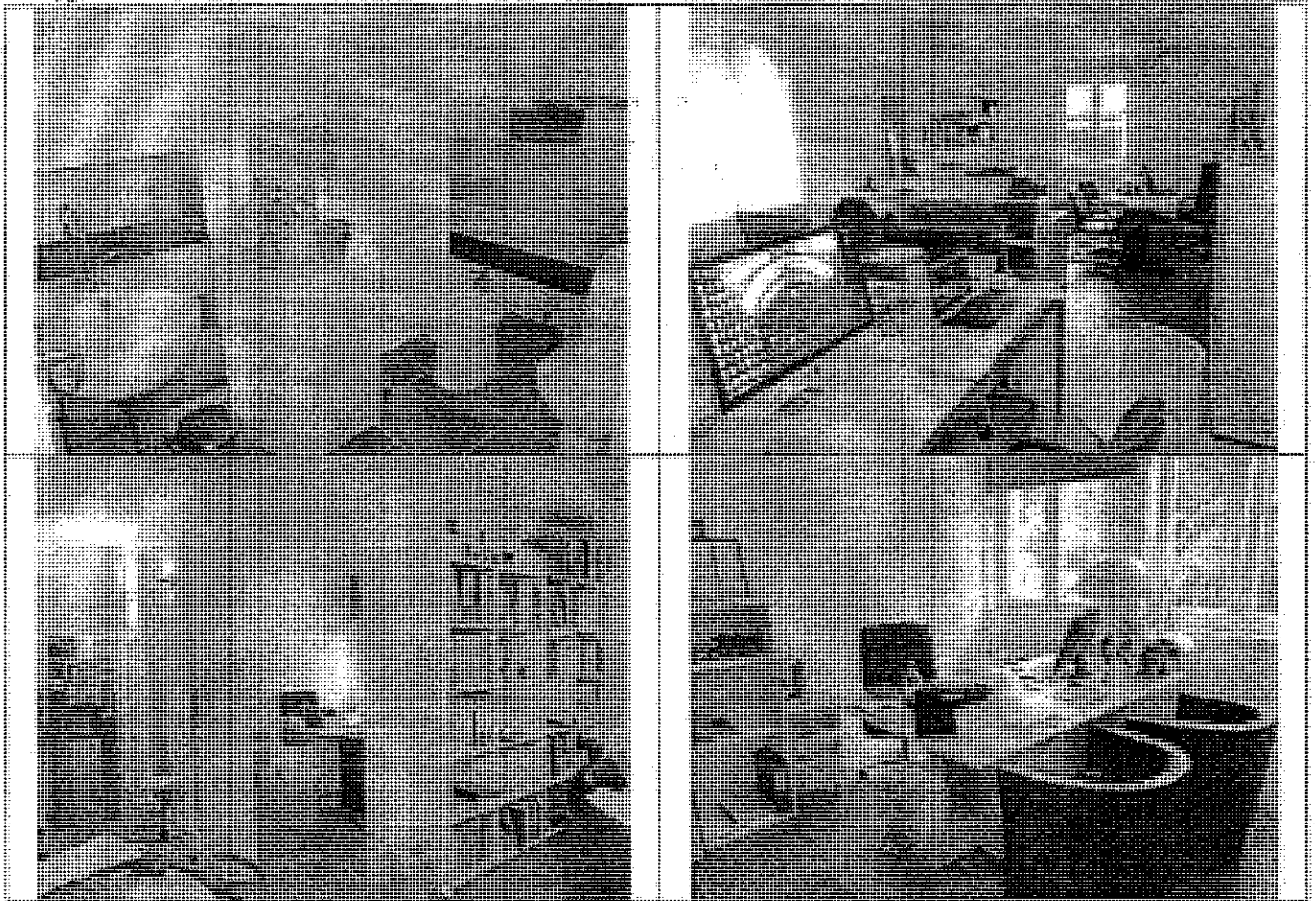
Piano Primo - unità immobiliare catastalmente identificata al fog. 79 mapp. 475 sub. 10 - lato est - Punto 7



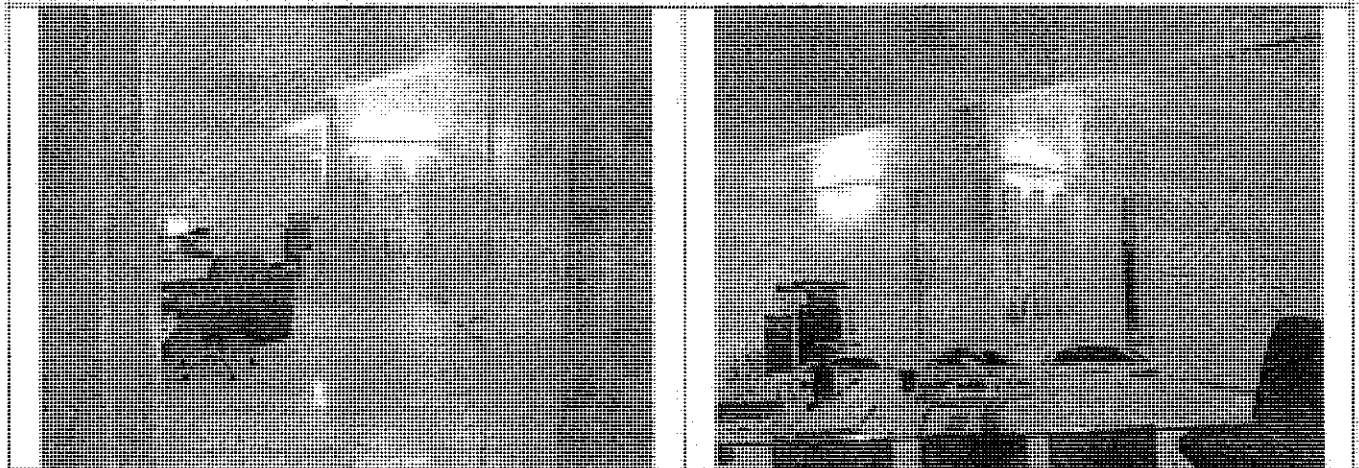


# COMUNE DI MASSA

Settore 5 Edilizia, SUAP e Sviluppo Economico  
U.O. Controllo Attività Edilizia ed Agibilità



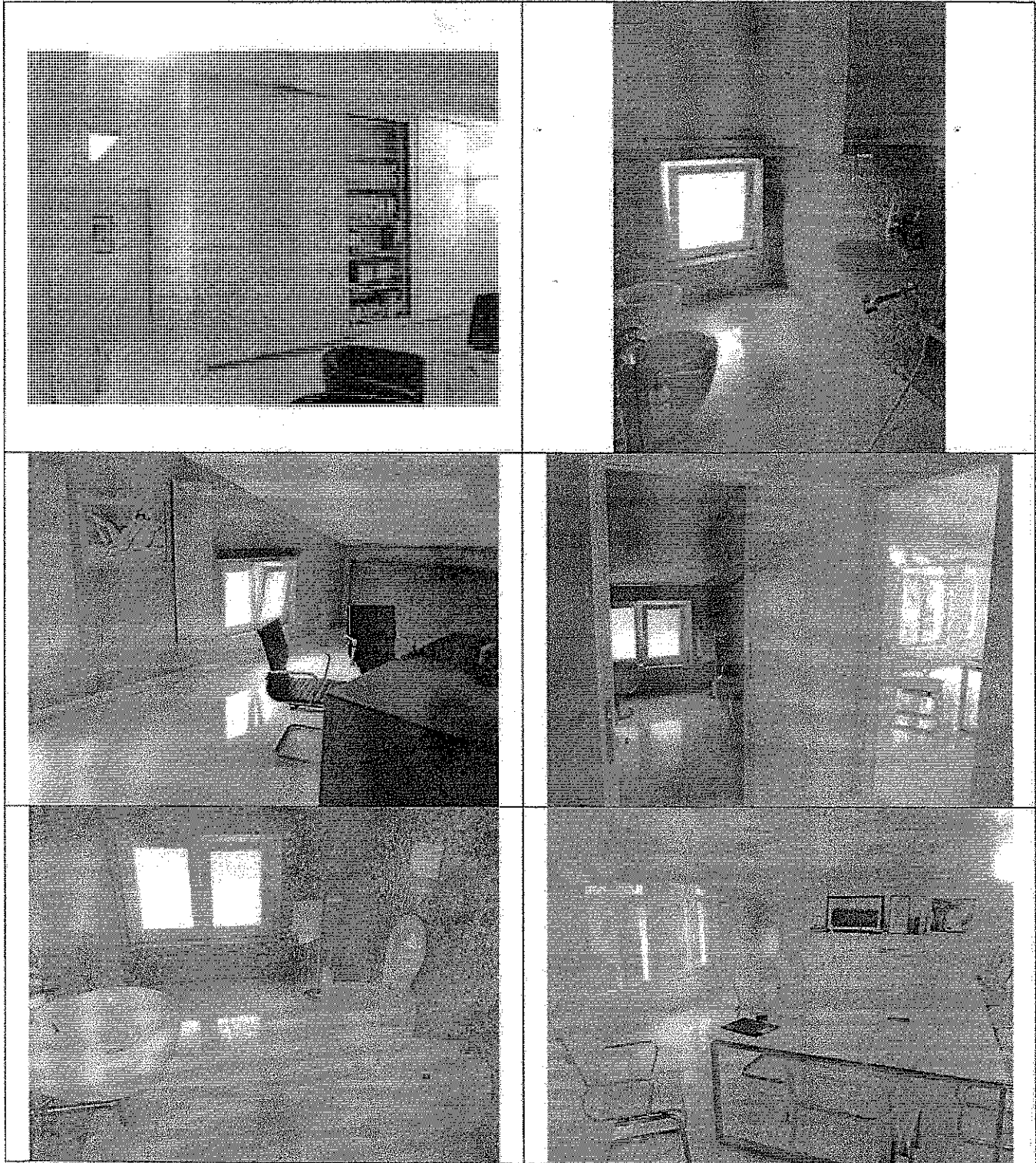
Piano Sottotetto: unità immobiliare catastalmente identificata al fog. 79 mapp. 475 sub. 4 - (ala nord - ufficio tecnico - Punto 8)







**COMUNE DI MASSA**  
**Settore 5 Edilizia, SUAP e Sviluppo Economico**  
**U.O. Controllo Attività Edilizia ed Agibilità**



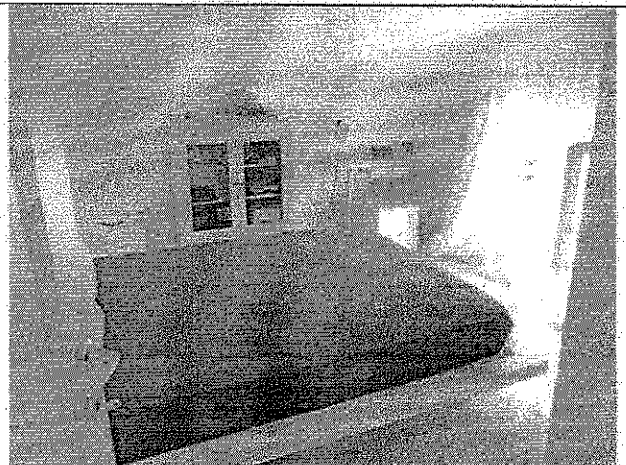
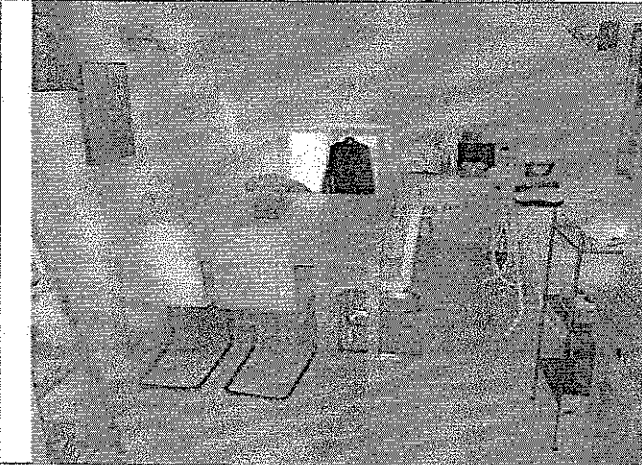
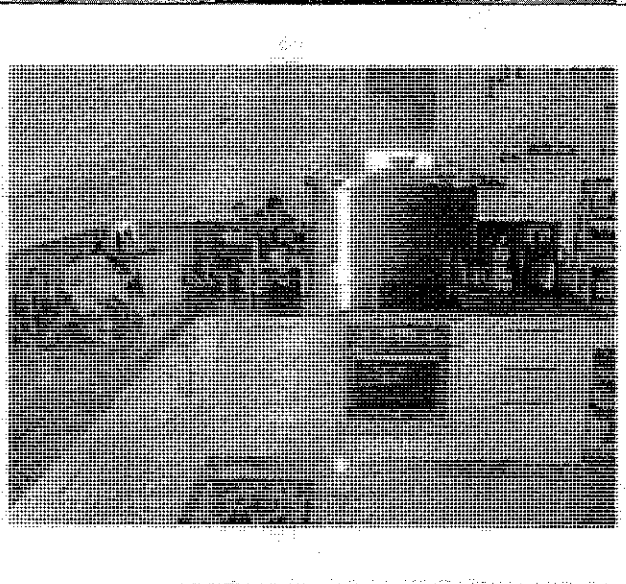
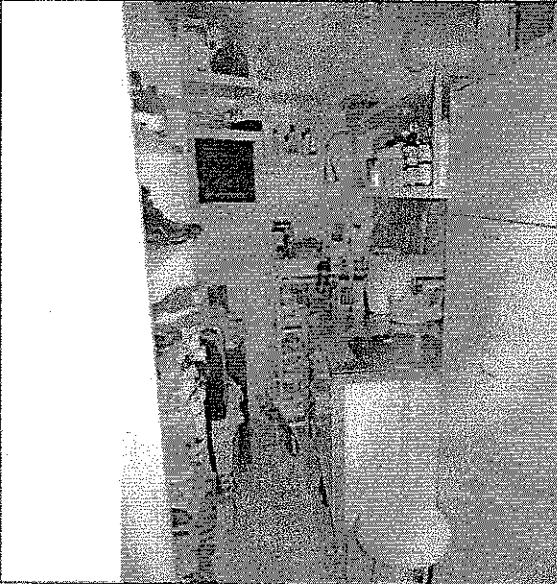
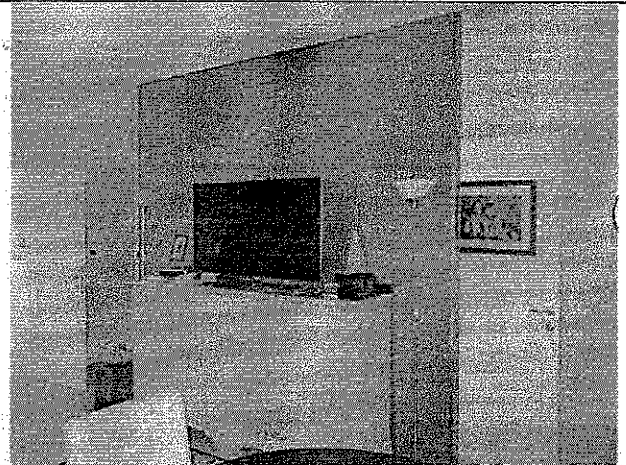


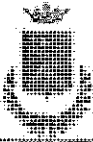
# COMUNE DI MASSA

Settore 5 Edilizia, SUAP e Sviluppo Economico

U.O. Controllo Attività Edilizia ed Agibilità

Piano Sottotetto : unità immobiliare catastalmente identificati al fog.79 mapp.475 sub.4 – lato sud –  
residenza - Punto 8

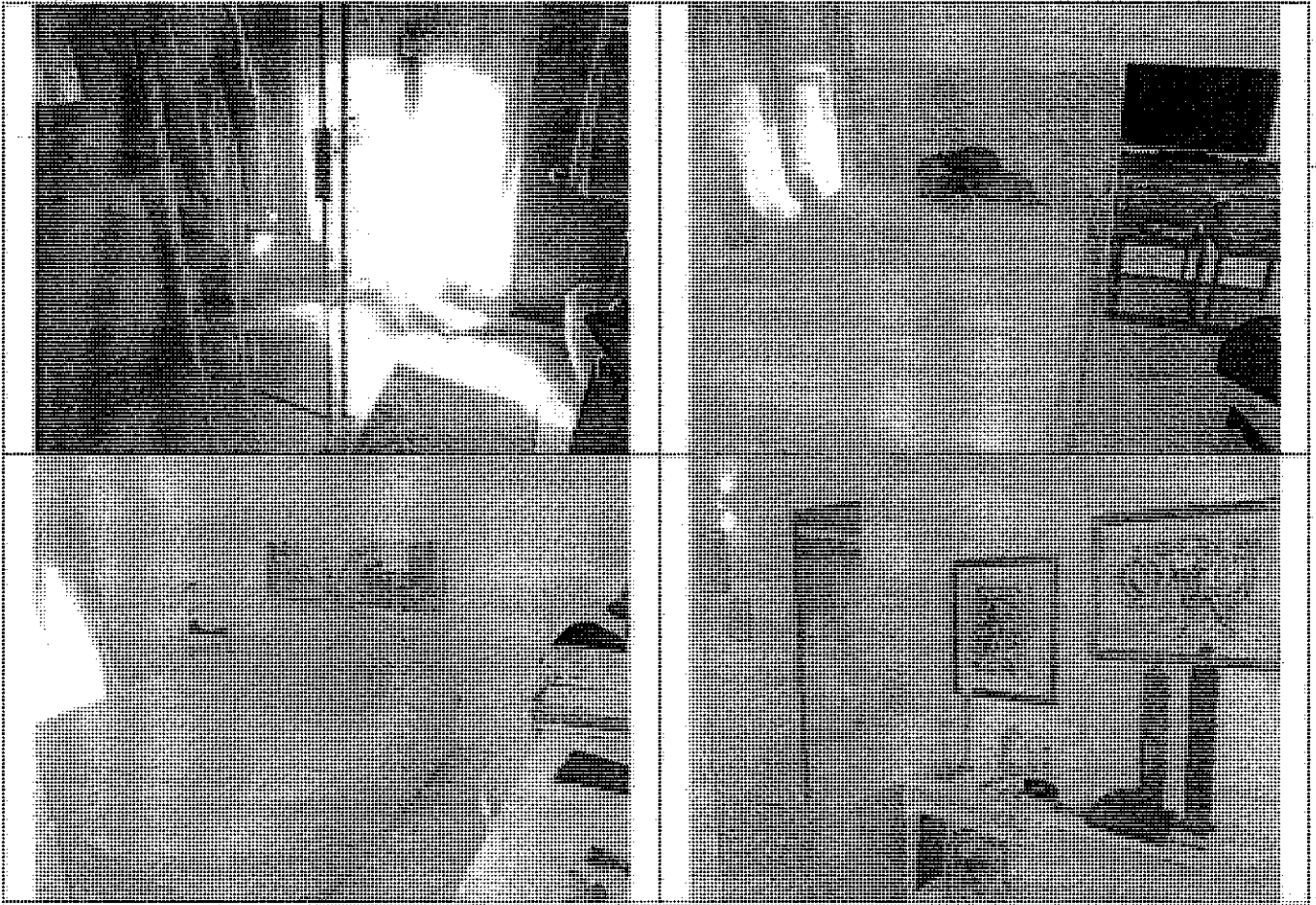




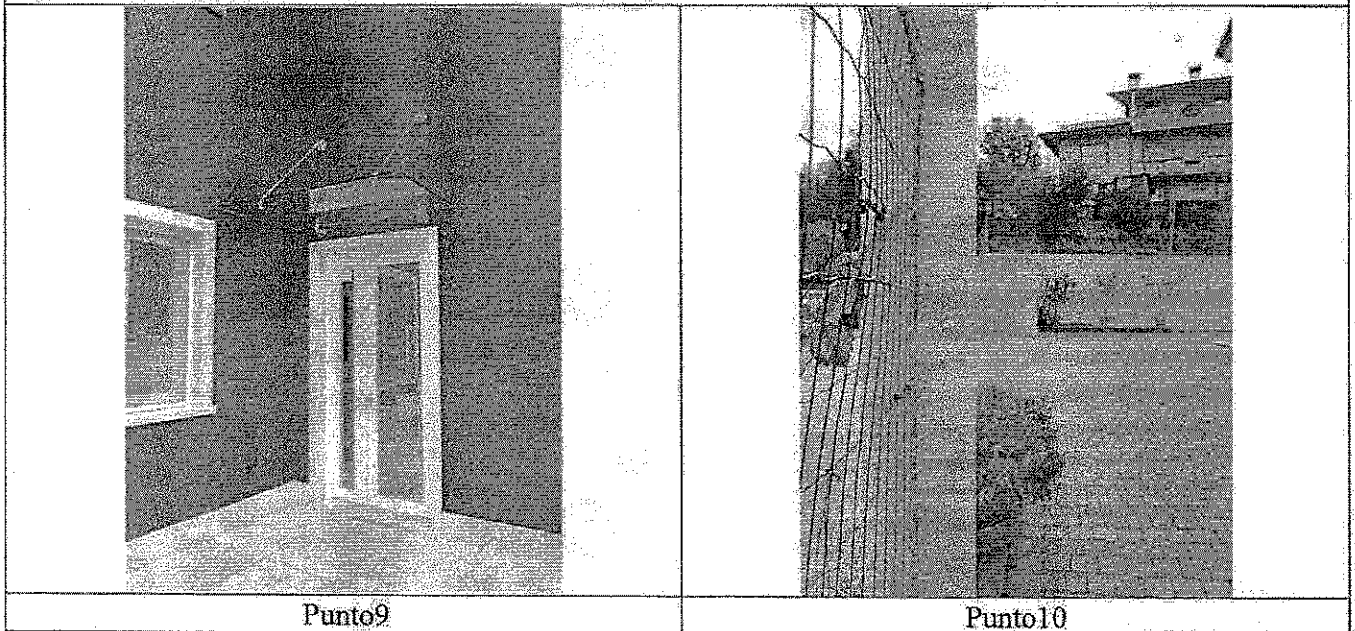
# COMUNE DI MASSA

Settore 5 Edilizia, SUAP e Sviluppo Economico

U.O. Controllo Attività Edilizia ed Agibilità



## Sistemazione esterna :



Punto9

Punto10



# COMUNE DI MASSA

Settore 5 Edilizia, SUAP e Sviluppo Economico

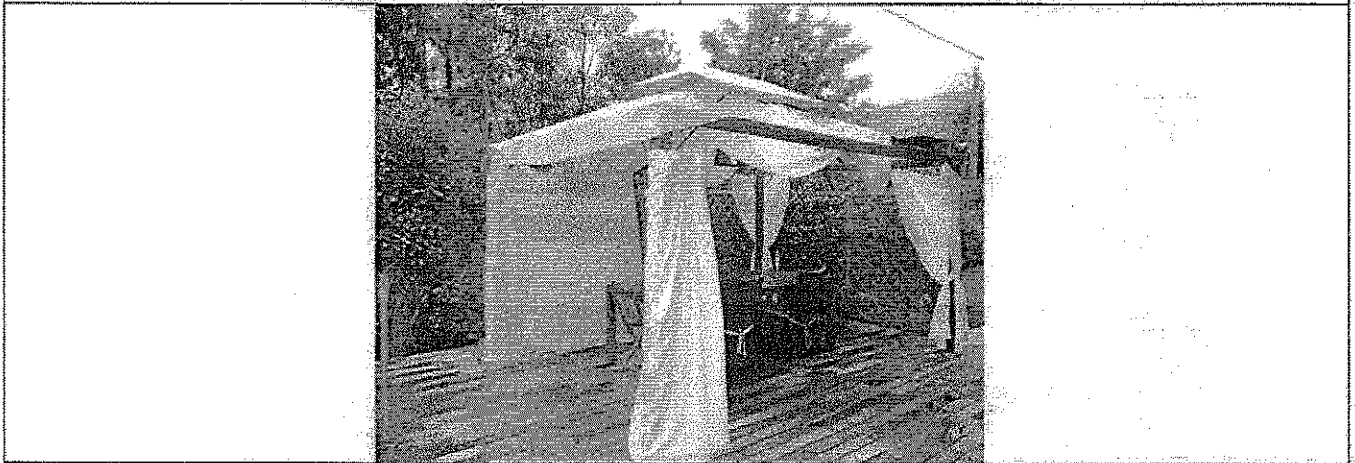
U.O. Controllo Attività Edilizia ed Agibilità



Punto11



Punto12



Punto12

**Il Tecnico Comunale**

Geom. Nicola Giacomelli



# **TRIBUNALE DI MASSA**

**SEZIONE FALLIMENTI**

**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**N.27/2018**

**GIUDICE DELEGATO:**

**DOTT. ALESSANDRO PELLEGGRI**

FALLIMENTO a carico di

**[REDACTED]**

**CURATORI:**

**Dott. Davide Benedini**

**Avv. Rebecca Bertolini**

**ESPERTO DELLA STIMA:**

**Geom. Alberti Alessio**

**ALLEGATO 8**

**Determinazione del dirigente n. 4073 del 18.11.2016 del  
Comune di Massa – Settore 9 Polizia Municipale,  
Protezione Civile, Vigilanza Edilizia**

Votati



# COMUNE DI MASSA

COMUNE DI MASSA  
UFF. NOTIFICHE  
Prot. N. 3125

## DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Dirigente Responsabile:	[REDACTED]
Settore:	SETTORE 9 POLIZIA MUNICIPALE, PROTEZIONE CIVILE, VIGILANZA EDILIZIA
Servizio:	Protezione Civile e Vigilanza Edilizia

Numero:	Data
4073	18-11-2016

**OGGETTO:** ORDINANZA DI DEMOLIZIONE NEL CONFRONTO DELLA SOCIETA' [REDACTED] IMMOBILE POSTO IN VIA GALVANI 50

Proposta n. 4446 del 18-11-2016

La presente Determinazione Non Prevede Impegno Spesa

Il Responsabile  
**SANTO TAVELLA**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Massa ai sensi dell'art. 3-bis del CAD

## IL DIRIGENTE

Visto il verbale di accertamento n. 50/15 redatto in data 05.10.2015 del Nucleo Polizia Edilizia, nonché l'elaborato tecnico redatto da personale dell'U.O. Vigilanza Edilizia dal quale risulta che, su immobile di proprietà della [redacted] censito al Catasto al Fog.79, mapp.475, in area destinata dal vigente [redacted] area soggetta a PIE e PIME mentre nel RU adottato e identificata con [redacted] state realizzate le seguenti opere:

1. *cambio di destinazione d'uso dell'immobile da industriale marmifero a residenziale e direzionale con frazionamento dell'intero immobile in numero sette unità immobiliari distinte, così come sotto individuate :*

### *Piano terra :*

*unità immobiliare catastalmente identificata al fog.79 mapp.475 sub.7 :*

2. *formazione di nuova unità residenziale mediante il cambio di destinazione dei locali destinati ad uffici ed archivio in cucina, soggiorno e tre camere ;*

*unità immobiliare catastalmente identificata al fog.79 mapp.475 sub.9 :*

3. *formazione di nuova unità residenziale mediante il cambio di destinazione dei locali destinati alla lavorazione del marmo, spogliatoio, ripostiglio e servizio igienico, rispettivamente in soggiorno e palestra, servizio igienico, cucina e spogliatoio ;*
4. *realizzazione, tra il pilastro ed il tramezzo esistente, di tramezzo in cartongesso ;*

### *Piano Primo :*

*unità immobiliare catastalmente identificata al fog.79 mapp.475 sub.8 :*

5. *incremento di circa mq.20.50, della superficie dell'unità residenziale destinata al custode, a discapito di quella destinata a studio di progettazione. La superficie totale è superiore ai mq.75 previsti all'art.37 delle NTA del PRG. Diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di nuovi tramezzi in cartongesso e apertura di porte di collegamento. I nuovi vani sono rispettivamente destinati a guardaroba, camera armadi, camera e servizio igienico. L'altezza interna della camera armadi e del servizio igienico è rilevata in circa ml.2.55 a seguito della realizzazione di controsoffitto ;*

*unità immobiliare catastalmente identificata al fog.79 mapp.475 sub.10 :*

6. *formazione di nuova unità residenziale mediante il frazionamento della superficie residua dello studio di progettazione. L'unità è composta di cinque vani rispettivamente destinati a cucina-soggiorno, camera, studio, disimpegno, servizio igienico ;*
7. *differente distribuzione degli spazi interni della rimanente superficie destinata a studio tecnico mediante la realizzazione di tramezzi in cartongesso con formazione di ufficio e servizio igienico ;*

### *Piano Sottotetto :*

*unità immobiliare catastalmente identificata al fog.79 mapp.475 sub.4 :*

8. *l'originaria superficie destinata a locale lavanderia è stata frazionata in due unità immobiliari distinte ad uso ufficio tecnico e residenza mediante la formazione di tramezzi in cartongesso. La residenza è costituita da sette vani rispettivamente destinati ad ingresso-soggiorno, disimpegno, due camere, servizio igienico, cucina. Le altezze minime interne sono rilevate in circa ml.1.38, in contrasto con l'art.27 del RE. Lo studio tecnico è costituita da sei vani rispettivamente destinati a disimpegno, due uffici, due servizi igienici ed una sala riunioni. Le altezze minime interne sono rilevate in circa ml.1.38 ;*

### *Sistemazione esterna :*

9. *realizzazione di pensilina a sbalzo costituita da una lastra di vetro con tiranti di sostegno in metallo sopra la porta di ingresso al fabbricato. Dimensioni : circa ml.1.05x1.70 ;*

10. rimozione di parte della prevista recinzione sul lato nord per consentire l'accesso ad un'area di parcheggio in altra proprietà ;

11. realizzazione di cancello carrato e pedonale in metallo in posizione perpendicolare al prospetto lato est del fabbricato ed al muro di contenimento antistante. Dimensioni : circa ml.(1.10+4.75)xH.ml.1.85 ;

12. realizzazione, nella resede del fabbricato, di pavimentazione costituita da pedana in legno con soprastante gazebo avente struttura portante in metallo e copertura in telo. Dimensioni : pedana circa ml.6.40x8.20xH.ml.0.10;

Vista la comunicazione di avvio del procedimento prot. n. 3258 del 20.01.2016, notificata in data 28.01.2016;

Rilevato che sono pervenute memorie partecipative, acquisite al Protocollo Generale dell'Ente con n. 12387 del 01.03.2016, nelle quali si chiede di sospendere il procedimento sanzionatorio in attesa dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, in quanto, [redacted] ha depositato osservazioni al Regolamento Urbanistico adottato, circa la possibilità di ampliare l'area edificatoria ad uso residenziale, confinante, anche sull'area di proprietà della stessa;

Ritenuto così controdedurre: di non accogliere le motivazioni dell'osservazione; in quanto, qualunque modifica all'assetto urbanistico edilizio, in difetto del requisito di *doppia conformità urbanistico ed edilizia* (art.209 della LRT 65/2014 smi), non rende possibile la possibilità di presentare una pratica di Attestazione di Conformità in Sanatoria che legittimi il fabbricato così come accertato ;

Vista la comunicazione, acquisita al Protocollo Generale dell'Ente con il n.57225 del 22.09.2016, nella quale [redacted] comunica di procedere ad una parziale demolizione delle opere contestate;

Vista la richiesta pervenuta dal Comando di Guardia di Finanza, di effettuare un nuovo sopralluogo al completamento degli interventi di demolizione;

Dato atto che in data 09.11.2016, l'U.O. Vigilanza Edilizia, unitamente al Comando di Polizia Municipale ed al Comando di Guardia di Finanza, ha effettuato, presso l'immobile in questione, un nuovo sopralluogo tecnico, rilevando quanto segue :

a) opere di cui al punto n.1 :  
è stato eliminato l'uso residenziale (ad oggi il fabbricato si presenta inutilizzato), ed è stata ripristinata l'unica unità immobiliare, così come sotto meglio individuato ;

*Piano terra :*

unità immobiliare catastalmente identificata al fog.79 mapp.475 sub.7 :

b) opere di cui al punto n.2 :  
eliminazione dell'unità immobiliare e ripristino della destinazione originaria mediante la rimozione delle destinazioni a cucina, soggiorno e tre camere;

unità immobiliare catastalmente identificata al fog.79 mapp.475 sub.9 :

c) opere di cui al punto n.3 :  
eliminazione dell'unità immobiliare e ripristino della destinazione originaria mediante la rimozione delle destinazioni a soggiorno, cucina e palestra. Rimane in essere il servizio igienico e lo spogliatoio ;

d) opere di cui al punto n.4 :  
sono state rimosse ;

*Piano Primo :*



unità immobiliare catastalmente identificata al fog.79 mapp.475 sub.8 :

e) opere di cui al punto n.5 :

è stata riconsegnata la superficie incrementata allo studio di progettazione.

Rimane in essere la diversa distribuzione degli spazi ed i tramezzi, quindi, sono stati mantenuti nuovi tramezzi in cartongesso, mentre, è stata tamponata la porta di collegamento all'alloggio del custode.

Ripristino della destinazione originaria mediante la rimozione delle destinazioni a guardaroba, camera armadi, camera, mentre, rimane in essere il servizio igienico.

L'altezza dei vani è rimasta invariata ;

unità immobiliare catastalmente identificata al fog.79 mapp.475 sub.10 :

f) opere di cui al punto n.6 :

è stata riconsegnata la superficie allo studio di progettazione.

Ripristino della destinazione originaria mediante la rimozione delle destinazioni a soggiorno, camera, studio, disimpegno, servizio igienico, rimane in essere il servizio igienico ;

g) opere di cui al punto n.7 :

rimane in essere la diversa distribuzione ed i tramezzi in cartongesso, mentre, sono stati rimossi i due tramezzi di separazione dalla studio tecnico ;

Piano Sottotetto :

unità immobiliare catastalmente identificata al fog.79 mapp.475 sub.4 :

h) opere di cui al punto n.8 :

è stata ripristinata la superficie del vano sottotetto mediante la demolizione delle nuove pareti di tramezzo ed eliminata l'uso ad ufficio tecnico e residenza.

Ripristino della destinazione originaria mediante la rimozione delle destinazioni ad ingresso-soggiorno, disimpegno, due camere, cucina. Rimane in essere il servizio igienico ;

Sistemazione esterna :

i) opere di cui al punto n.9 :

rimane in essere la pensilina a sbalzo costituita da una lastra di vetro con tiranti di sostegno in metallo sopra la porta di ingresso al fabbricato. Dimensioni : circa ml.1.05x1.70 ;

j) opere di cui al punto n.10 :

è stata ripristinata la recinzione ;

k) opere di cui al punto n.11 :

rimane in essere il cancello carrai e pedonale in metallo in posizione perpendicolare al prospetto lato est del fabbricato ed al muro di contenimento antistante. Dimensioni : circa ml.(1.10+4.75)xH.ml.1.85 ;

l) opere di cui al punto n.12 :

rimane in essere la realizzazione, nella resede del fabbricato, di pavimentazione costituita da pedana in legno con soprastante gazebo avente struttura portante in metallo e copertura in telo. Dimensioni : pedana circa ml.6.40x8.20xH.ml.0.10 ;

Dato atto che le opere rimaste in essere :

- al punto c), e), f), g), h), i) sono realizzate in assenza di CIAL [ LRT 65/2014 art.136 comma 2 lettera a) ] ;

- al punto j), k) sono realizzate in assenza di CIAL [ LRT 65/2014 art.136 comma 2 lettera d) ] ;

- al punto l) sono prive di rilevanza edilizia (LRT 65/2014 art.137) ;

Visti gli art.136 della Legge Regionale 65/14 ;

Visto l'art. 107 del D.Lgs.267/2000;

Su proposta del responsabile del procedimento, Dott. Ing. Fernando Della Pina;

**DETERMINA**

1) *Di ordinare* alla [redacted] proprietaria dei beni di cui sopra ed al legale rappresentante delle medesima [redacted] *la rimozione delle opere abusivamente realizzate rimaste in essere di cui in premessa ed il ripristino dello stato dei luoghi*, entro il termine di *novanta giorni* dalla data di notifica della presente, *avvertendo che*, trascorso il suddetto assegnato termine senza che sia stato provveduto all'esecuzione di quanto sopra ingiunto, l'ordinanza sarà eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

2) *Di dare atto che*, per le opere rimaste in essere, solo se conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, agli atti del governo del territorio ed ai regolamenti edilizi, possono comportare la sanzione pecuniaria pari a mille (1.000,00) euro, prevista dall' art. 136 della Legge Regionale 65/14.

3) *Di dare atto che* contro la presente è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, nei sessanta giorni dalla data di notifica, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, nei centoventi giorni dalla stessa data.

4) *Di dare atto che* il presente provvedimento è pubblicato ai sensi del D.Lgs n.33/2013, nel rispetto del principio di trasparenza ;

Il presente atto è notificato a :

[redacted]

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**

[redacted]

31/25

**COMUNE DI MASSA  
CERTIFICATO DI NOTIFICA**



Oggi è stato notificato il presente atto al Sig.

[redacted]  
consegnandone copia a mani di [redacted]

[redacted]

# **TRIBUNALE DI MASSA**

## **SEZIONE FALLIMENTI**

### **PROCEDURA FALLIMENTARE**

**N.27/2018**

#### **GIUDICE DELEGATO:**

**DOTT. ALESSANDRO PELLEGGRI**

**FALLIMENTO a carico di**

**[REDACTED]**

#### **CURATORI:**

**Dott. Davide Benedini**

**Avv. Rebecca Bertolini**

#### **ESPERTO DELLA STIMA:**

**Geom. Alberti Alessio**

## **ALLEGATO 10**

# **ISPEZIONE IPOTECARIA**

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 28/03/2019 Ora 09:39:50  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per denominazione

Protocollo di richiesta MS 10035 del 2019  
Ricevuta di cassa n. 2854  
Ispezione n. MS 10038/3 del 2019  
Inizio ispezione 28/03/2019 09:39:37

Richiedente

**Dati della richiesta**

Codice fiscale: 01119970455

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	01/07/1987 al	27/03/2019
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1982 al	30/06/1987

**Elenco omonimi**

1. 

Con sede in  
Codice fiscale
2. 

Con sede in  
Codice fiscale

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/09/2006 - Registro Particolare 8437 Registro Generale 12605  
Pubblico ufficiale 

Portorio 116856/9771 del 13/09/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MASSA(MS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2007 - Registro Particolare 751 Registro Generale 3553  
Pubblico ufficiale 

Portorio 10596/1184 del 20/03/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in MASSA(MS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico


Documenti successivi correlati:






Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 28/03/2019 Ora 09:39:50  
Pag. 2 - Segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per denominazione

Protocollo di richiesta MS 10035 del 2019  
Ricevuta di cassa n. 2854  
Ispezione n. MS 10038/3 del 2019  
Inizio ispezione 28/03/2019 09:39:37

Richiedente 

1. Annotazione n. 1208 del 20/08/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
  2. Annotazione n. 1475 del 22/09/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
  3. Annotazione n. 1305 del 03/09/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
  4. Annotazione n. 1241 del 09/09/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
- 
3. ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2011 - Registro Particolare 1034 Registro Generale 6354  
Pubblico ufficiale  repertorio 1072/868 del 12/07/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in MASSA(MS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
  4. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/10/2015 - Registro Particolare 6078 Registro Generale 8293  
Pubblico ufficiale  repertorio 2564/15 del 29/09/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO EX ARTT 352 E 355 COMMA 2 C.P.P.  
Immobili siti in MASSA(MS)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Trascrizione n. 6168 del 14/10/2015
  5. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/2015 - Registro Particolare 6168 Registro Generale 8408  
Pubblico ufficiale  repertorio 2564/15 del 29/09/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO EX ARTT 352 E 355 COMMA 2 C.P.P.  
Immobili siti in MASSA(MS)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6078 del 2015
  6. ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2017 - Registro Particolare 1493 Registro Generale 11262  
Pubblico ufficiale  repertorio 1612 del 07/12/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in MASSA(MS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
  7. ISCRIZIONE CONTRO del 31/01/2018 - Registro Particolare 112 Registro Generale 833  
Pubblico ufficiale  repertorio 5172/2017 del 26/10/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in MASSA(MS)  
SOGGETTO DEBITORE


Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 28/03/2019 Ora 09:39:50  
Pag. 3 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per denominazione

Protocollo di richiesta MS 10035 del 2019  
Ricevuta di cassa n. 2854  
Ispezione n. MS 10038/3 del 2019  
Inizio ispezione 28/03/2019 09:39:37

Richiedente 

---

Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/09/2018 - Registro Particolare 6548 Registro Generale 8589  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 33/2018 del 26/07/2018  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico

# **TRIBUNALE DI MASSA**

## **SEZIONE FALLIMENTI**

### **PROCEDURA FALLIMENTARE**

**N.27/2018**

**GIUDICE DELEGATO:**

**DOTT. ALESSANDRO PELLEGRINI**

FALLIMENTO a carico di



**CURATORI:**

**Dott. Davide Benedini**

**Avv. Rebecca Bertolini**

**ESPERTO DELLA STIMA:**

**Geom. Alberti Alessio**

## **ALLEGATO 11**

## **ATTO DI PROVENIENZA**





più specificatamente in esecuzione della delibera dell'assemblea in data 11 settembre 2006, di cui io notaio ho preso in precedenza visione.

I componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma sono certa, non richiedendomi la presenza dei testi, convengono e stipulano quanto segue.

-----Premesso-----

- che i [redacted] sono gli unici soci della [redacted] costituita in data [redacted]

- che i signori [redacted] intendono vendere alla [redacted] appezzamento di terreno meglio infra descritto;

- che ai sensi dell'art. 2465 c.c. si è reso necessaria la redazione di una perizia di stima al fine di determinare il valore dell'immobile compravenduto, perizia redatta dal [redacted]

[redacted] di Massa iscritto all'Albo dei dottori Commercialisti Revisore dei conti al n. 62 in data odierna e giurata in pari data che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", omissane la lettura per concorde dispensa ricevutane dai componenti;

quanto sopra premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 - [redacted] ciascuno per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ed



Alessandra Bianchi  
Notario

unitamente per l'intera piena proprietà, vendono alla società

██████████, che come sopra rappresentata accetta e com-

pra, il seguente immobile posto in Comune di Massa, via Galva-

ni:-----

- terreno della superficie catastale complessiva di mq. 1157

(millecentocinquantasette), ricadente secondo il vigente

P.R.G. in Zona Industriale Marmifera, confinante nell'insieme

██████████ strada privata ██████████ salvi altri

e censito in Catasto Terreni del Comune di Massa, in ditto ag-

giornata, foglio 79 particella 370 di Ha. 00 00 27 R.D.Euro

0,17 R.A.Euro 0,07;-----

particella 371 di Ha 00 00 70 R.D.Euro 0,45 R.A.Euro 0,18;-----

particella 372 di Ha 00 10 60 R.D.Euro 6,84 R.A.Euro 2,74.---

ART. 2 - Il prezzo della vendita è convenuto in Euro

150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero).-----

Le parti da me debitamente richiamate ai sensi del D.P.R.

445/2000 sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni

mendaci nonché consapevoli dei poteri di accertamento da parte

dell'amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministra-

tive applicabili in caso di omessa, incompleta o mendace indi-

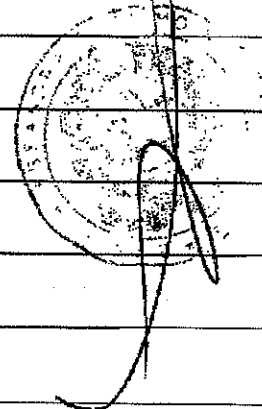
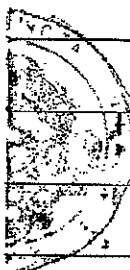
cazione dei dati, dichiarano che il prezzo come sopra convenu-

to è stato corrisposto nella seguente maniera:-----

- quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) me-

diante assegno bancario non trasferibile ██████████

emesso in data odierna intestato alla parte venditrice tratto



sul c/c n. 31322.13 intestato alla parte acquirente ed intrat-  
tenuto presso la banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. [REDACTED]

[REDACTED]-----  
- quanto ad Euro 140.000,00 (centoquarantamila virgola zero  
zero) a saldo verranno pagati entro e non oltre il 31 dicem-  
bre 2008.-----

Accettando tale forma di pagamento, e nel presupposto dell'e-  
satto e puntuale pagamento alla convenuta scadenza la parte  
venditrice rilascia quietanza di saldo dell'intero prezzo con  
la firma del presente atto rinunciando all'ipoteca legale.-----

ART. 3 - La vendita è fatta ed accettata con tutti gli annes-  
si, accessori, pertinenze, dipendenze, usi, servitù, se ed in  
quanto apparenti o legalmente costituite, parti in comune come  
per legge o per destinazione, nello stato di fatto e di dirit-  
to in cui l'immobile si trova.-----

ART. 4 - La parte venditrice garantisce la piena proprietà e  
disponibilità dell'immobile in contratto, anche ai sensi della  
legge 19 maggio 1975 n. 151, e la sua libertà da pesi, vinco-  
li, ipoteche, privilegi, anche fiscali, sequestri, pignoramen-  
ti, trascrizioni pregiudizievoli, offrendo garanzia per l'evi-  
zione.-----

ART. 5 - L'immobile in contratto è pervenuto alla parte vendi-  
trice in parte per atto di esecuzione immobiliare del Tribuna-  
le di Massa Carrara in data 30 giugno 1999 registrato a Massa  
il 15 luglio 1999 al n. 786 ed ivi trascritto il 22 luglio

1999 al n. 4420 reg. part. ed in parte con atto di divisione

ricevuto dal [REDACTED] allora di Massa in data

ta 20 dicembre 2002 repertorio n. 29412/6222, registrato a

Massa l'8 gennaio 2003 al n. 10 ed ivi trascritto il 16 gen-

naio 2003 ai nn. 411, 412 e 413 reg. part.-----

ART. 6 - Ai sensi dell'articolo 10 capo II della legge n. 353

del 21 novembre 2000 la parte venditrice dichiara che il ter-

reno oggetto della presente vendita non è stato percorso dal

fuoco negli ultimi quindici anni.-----

Si allega al presente atto sotto lettera "B", omessane la let-

tura per concorde dispensa ricevutane dai componenti, un cer-

tificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di

Massa in data 31 agosto 2006 protocollo n. 713/06, con dichia-

razione della parte venditrice che dopo la data del rilascio

non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.---

ART. 7 - Gli effetti civili e fiscali del presente atto decor-

rono da oggi.-----

ART. 8 - Le spese di questo atto e conseguenti sono a carico

della parte acquirente.-----

In relazione all'art. 1 comma 496 della legge 266 del 23 di-

cembre 2005 (Finanziaria 2006), la parte venditrice dichiara,

in relazione al presente atto, di non volersi avvalere delle

disposizioni di cui all'art. 1 comma 496 della legge 266/2005

(Finanziaria 2006).-----

A tal fine precisa che relativamente ai terreni oggetto della

presente cessione la parte venditrice si è avvalsa della facoltà di cui all'art. 2 comma 2 del D.L. 282/2002 così come modificato dal D.L. 203/2005 convertito nella legge 248/2005, provvedendo alla redazione di una perizia giurata redatta dal [redacted] e giurata presso il Tribunale di Massa in data 23 giugno 2006 Cron. n. 1910 nella quale è stato determinato il valore del terreno ceduto con il presente atto al 1° gennaio 2005 pari ad Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero), equivalente al prezzo di cessione.-----

I comparenti da me debitamente richiamati ai sensi del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci nonché consapevoli dei poteri di accertamento da parte dell'amministrazione finanziaria e della sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano per quanto di rispettiva spettanza che in relazione al presente atto non si sono avvalsi dell'opera di agenti immobiliari.-----

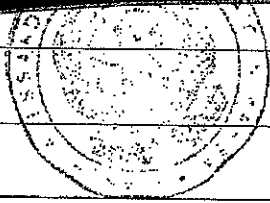
Richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto, che scritto da me, è stato da me letto ai comparenti i quali a mia domanda lo dichiarano conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono. Il presente atto consta di sette pagine fin qui di due fogli.-----

F.TO: [redacted]

Certifico, [redacted]

sa, che la presente copia, composta di quattro fogli, è conforme all'originale atto, comprensivo dei suoi allegati lettere A e B, firmato a norma di legge.

Massa,



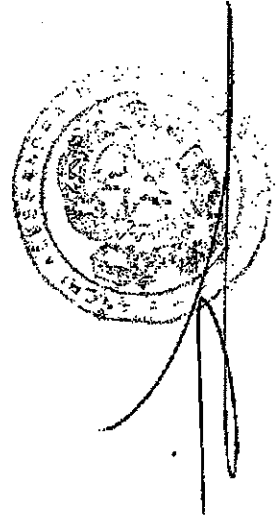
ALLA  
9771

Perizia di stima redatta ai sensi dell'art. 2465 c.c.

Il sottoscritto [redacted] iscritto al n. 62 dell'Albo dei Dottori Commercialisti della  
Circoscrizione del Tribunale di Massa-Carrara , con studio in Massa Via Bergamini , 6 incaricato  
dalla società [redacted] edigere una perizia di stima ai sensi dell'art. 2465 ultimo  
comma, c.c. relativamente al terreno di proprietà dei [redacted]  
[redacted] mappali 370,371,372 per una  
superficie rispettivamente di mq. 27, mq. 70 e mq. 1060 per un totale complessivo di mq. 1157,  
ricadente secondo il Piano Regolatore Vigente in zona " Industriale Marmifera " dichiara che,  
tenendo conto del valore complessivo attribuitogli dal tecnico [redacted]  
iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Massa-Carrara , con perizia di stima asseverata in  
data 23 giugno 2006 , per complessivi 150.000, 00 Euro, l'immobile in questione ha un valore non  
inferiore ad Euro 150.000,00 fissato come prezzo di vendita del medesimo.

Massa, 13/9/2006

[redacted signature]





Alessandra Di  
Notaio

Repertorio n. 146355

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(ART. 1, n. 4 del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, il giorno tredici settembre duemilasei.

In Massa, viale Stazione n. 23

Davanti [redacted] notaio in Massa, iscritta  
al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di La Spezia e  
Massa, è presente il signor:

[redacted]

Il comparente, della cui identità personale io notaio sono certo mi ha presentato la relazione peritale che precede chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta fattami io notaio ammonisco ai sensi di legge il comparente il quale presta davanti a me il giuramento di rito ripetendo la formula: " giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al giudice la verità".

Richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto che, scritto da me su una pagina fin qui di un foglio, è stato da me letto al comparente, il quale a mia domanda, lo dichiara conforme alla sua volontà e con me lo sottoscrive.

[redacted signature area]



Vertical text on the far right edge of the page.



Alessandra B.  
Notato

COMUNE DI MASSA  
SETTORE URBANISTICA

MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
€ 14,62  
Agenzia  
Centrale  
00004495 00004164 00242001  
00014484 31/08/2006 09:39:31  
0001-00009 77FD45806CS0A956

Rep. n° 713 / 06

ALLEGATO LETT. B  
Riscossa n° 9771



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Redatto ai sensi dell'art. 18 Legge 28.2.1985 n°47)

Vista la domanda presentata [redacted]

Si certifica che gli immobili oggetto di richiesta hanno, secondo le norme del Piano Regolatore Generale approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n°10603 del 20.10.1980, la seguente destinazione:

Foglio	Mappale	Mq.	Destinazione di zona	Norme tecniche
79	370	27	Industriale Marnifera;	Art. 37.=.
	371	70	Idem;	
	372	1.060	Idem.=.	

- Sono allegati alla presente certificazione e ne fanno parte integrante, gli stralci delle Norme Tecniche.
- Il presente certificato ha validità limitata ad un anno dalla data del rilascio salvo che non intervengano nel frattempo modifiche agli strumenti urbanistici o alla legislazione Nazionale o Regionale inerente la materia.
- Il titolare del presente certificato è tenuto a verificare, all'atto del ritiro, inesattezze od omissioni che vi fossero contenute.

Data del rilascio, 31 AGO. 2006

[redacted signature]



[redacted signature]

**ART. 37 - ZONE INDUSTRIALI MARMIFERE E ZONA ARTIGIANALE -**

Nella zona artigianale sono ammessi laboratori di qualsiasi tipo; depositi ed edifici per servizi di trasporto purché non arrechino molestia per emanazioni gassose e rumori.

Nelle zone per industrie marmifere esistenti e di progetto sono ammessi laboratori destinati alla lavorazione del marmo e attività strettamente complementari.

I coefficienti di utilizzazione delle zone industriali marmifere sono così stabiliti:

- indice di fabbricabilità fondiario: 3 mc/mq;
- rapporto di copertura massima dell'area: 60% della superficie totale;
- altezza massima: m. 8,00.

Per le zone artigianali, sono previsti i seguenti indici di utilizzazione del suolo:  
I.f.f.: 1,5 mc/mq; R.C.: 40%; H.max: mt. 8,00;

Distanze dai confini del lotto: mt. 5,00

Potranno essere rilasciate Concessioni Edilizie solo a condizione che l'interessato presenti attestato di iscrizione alla C.C.I.A. in qualità di artigiano.

Nei casi in cui, per motivate necessità di lavorazione, si rendano indispensabili altezze maggiori per la costruzione di attrezzature di carattere meccanico, dette altezze potranno essere ammesse in base al giudizio della Commissione Urbanistica.

In tali zone è vietata la costruzione di abitazioni, fatta eccezione per l'eventuale abitazione del custode per i singoli laboratori, la cui superficie non potrà superare i mq. 75.

Nelle singole concessioni da rilasciare nelle zone industriali marmifere e artigianali dovranno essere previsti sistemi di decantazione e depurazione delle acque al termine della fognatura Industriale, in modo che le acque fluenti nella pubblica fognatura o nei corsi d'acqua non rechino danni alla salute pubblica e alle zone costiere destinate al turismo.

L'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Urbanistica, si riserva, caso per caso, d'impartire particolari prescrizioni a salvaguardia dell'igiene pubblica.

Le aree industriali marmifere e le zone artigianali, ad esclusione di quelle poste in fregio al Fiume Frigido nel tratto fra Borgo del Ponte e l'Autostrada, dovranno essere oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, o di Piano di Insediamenti Produttivi.





AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE

Ufficio Provinciale del Territorio di MASSA-CARRARA

Data richiesta: 29/09/2006 N.pres. 41 Reg. gen. 12605 Reg. part. 8437  
Nota presentata con modello unico

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione  
Data  
Pubblico Ufficiale  
C.F.  
Sede



N. Rep.: 116856/9771  
Cat.: 1  
Prov.: MS

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie dell'atto : ATTO TRA VIVI  
Descrizione : COMPRAVENDITA  
Codice : 112  
Soggetto a voltura catastale : SI Differita: No  
Foglio informativo per voltura automatica: -  
Presenza di condizione : No Presenza di termini di efficacia dell'atto: No  
Data di morte : - Successione testamentaria: No  
Rinuncia o morte di un chiamato: No

ALTRI DATI

Formalità di riferimento Data: - Numero registro particolare: -  
Quadro D : Presenza di parti libere relative al: quadro A: No quadro B: No quadro C: No  
Richiedente: -  
Indirizzo : -

LIQUIDAZIONE

Unità negoziali : 1 Imposta ipotecaria : €. -  
Soggetti a favore : 1 Sanzioni amm.va : €. -  
Soggetti contro : 2 Imposta di Bollo : €. COMULATIVO  
Liquidazione contestuale Tassa ipotecaria : €. 70,00  
Totale generale : €. 70,00

ESEGUITA LA FORMALITÀ. Importi versati ai sensi del D.LGS N.9/2000 e succ. mod.  
ESATTI EURO: \*settanta e zero centesimi\*

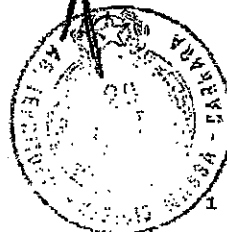
BOLLO RISCOSSO IN MODO VIRTUALE

IL CONSERVATORE

Dr. ssa Anna Maria Pia Andreani

TIMBRO A CALENDARIO

IL DELEGATO CONSERVATORE  
Giovanni Truzzetti



### QUADRO B - IMMOBILI

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 1  
Identificazione attuale:  
Comune di MASSA Prov. MS  
Cod. I6AA Catasto T Sez. - Fgl. 79 Part. 370 Sub. - Fondo: -  
Nat. T Ettari: - Are: - Centiare: 27 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -  
Indirizzo: - Gruppo immobili graffati nr. -  
Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 2  
Identificazione attuale:  
Comune di MASSA Prov. MS  
Cod. I6AA Catasto T Sez. - Fgl. 79 Part. 371 Sub. - Fondo: -  
Nat. T Ettari: - Are: - Centiare: 70 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -  
Indirizzo: - Gruppo immobili graffati nr. -  
Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 3  
Identificazione attuale:  
Comune di MASSA Prov. MS  
Cod. I6AA Catasto T Sez. - Fgl. 79 Part. 372 Sub. - Fondo: -  
Nat. T Ettari: - Are: 10 Centiare: 60 M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -  
Indirizzo: - Gruppo immobili graffati nr. -  
Identificazione precedente: -

### QUADRO C - SOGGETTI

#### A FAVORE

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 1  
Denominazione o Ragione Sociale:  
Sede: [redacted]  
Codice f. [redacted] Prov. [redacted]  
Quota: 1/1 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

#### CONTRO

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 1  
Cognome: [redacted]  
Nome: [redacted]  
nata a [redacted] Sesso: [redacted]  
Codice [redacted] Prov. [redacted]  
Regime: Separazione di beni  
Quota: 1/2 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

Progressivo Soggetto: 2 Riga: 1  
Cognome: [redacted]  
Nome: [redacted]  
nato a [redacted] Prov. MS [redacted]  
Codice fiscale: [redacted]  
Regime: Comunione di beni - bene personale  
Quota: 1/2 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

### QUADRO D

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare ovvero ai fini catastali

IL RICHIEDENTE: BIANCHI ALESSANDRA

Tras. [REDACTED]  
Data richiesta: 29/09/2006

N. rep. [REDACTED]  
N.pres. 41

Prog.- [REDACTED]  
Reg. gen. 12605 [REDACTED]

**RISERVATO ALL'UFFICIO PER ANNOTAZIONI**

Data	N. Particolare	Descrizione e Firma

# **TRIBUNALE DI MASSA**

## **SEZIONE FALLIMENTI**

**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**N.27/2018**

**GIUDICE DELEGATO:**

**DOTT. ALESSANDRO PELLEGRINI**

FALLIMENTO a carico di

**[REDACTED]**

**CURATORI:**

**Dott. Davide Benedini**

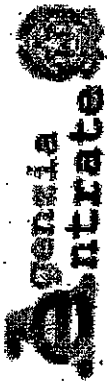
**Avv. Rebecca Bertolini**

**ESPERTO DELLA STIMA:**

**Geom. Alberti Alessio**

**ALLEGATO 12**

**VISURA STORICA Fg. 79 P.lla 475**



Direzione Provinciale di Massa Carrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura storica per immobile

Data: 19/03/2019 - Ora: 09.41.39 Segue

Visura n.: MS0010879 Pag. 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/03/2019

Dati della richiesta		Comune di MASSA (Codice: F023)	
Catasto Terreni		Provincia di MASSA	
		Foglio: 79 Particella: 475	
		Dati relativi all'immobile selezionato	

### Area di enti urbani e promiscui dal 23/07/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz	Reddito	Dominicale
1	79	475			ENTE URBANO	11 30				
Notifica				Partita		1				
Annotazioni		di immobile: comprende il fr. 79 n. 476								
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 79 particella 476										

Mappali Fabbricati Correlati  
Codice Comune F023 - Sezione - SezUrb - Foglio 79 - Particella 475

### Area di enti urbani e promiscui dal 23/07/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz	Reddito	Dominicale
1	79	475			ENTE URBANO	00 70				
Notifica				Partita		1				
Tipo mappale del 23/07/2010 protocollo n. MS0076012 in atti dal 23/07/2010 presentato il 23/07/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 76012.2/2010)										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 79 particella 371 - foglio 79 particella 372

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 79 particella 476

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 11/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito			
1	79	371		-	SEM IRR ARB 3	00 70	IIA	Dominicale Euro 0,48 L. 875	Agrario Euro 0,48 L. 350	FRAZIONAMENTO del 11/11/1995 in atti dal 11/11/1995 (n. 2529.3/1995)	
Notifica Annotazioni											
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 79 particella 223 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 79 particella 370 - foglio 79 particella 372 - foglio 79 particella 373 L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:											

Situazione degli intestati dal 20/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 [REDACTED]
DATI DERIVANTIDA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/09/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/10/2006 Repertorio n. 116856 Rogante [REDACTED] Registrazione: Sede: COMPR- VENDITA (n. 8437.1/2006)				

Situazione degli intestati dal 30/06/1999

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 50/1000 fino al 13/09/2006
2	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 50/1000 fino al 13/09/2006
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2002 protocollo n. 060106440 Voltura in atti dal 10/02/2003 Repertorio n. 29412 Rogante [REDACTED] UR. Sede: MASSA; n. 10 del 08/01/2003 DIVISIONE (n. 829.4/2003)				

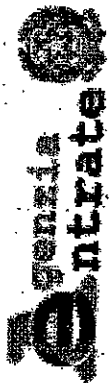
Situazione degli intestati dal 11/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/12 fino al 20/12/2002
2	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/12 fino al 20/12/2002
DATI DERIVANTI DA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/06/1995 Voltura in atti dal 29/09/1999 Repertorio n. 575 Rogante [REDACTED] 2573.2/1999				

Situazione degli intestati dal 26/07/1985

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/6 fino al 20/12/2002
2	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6 fino al 20/12/2002





Direzione Provinciale di Massa Carrara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/03/2019

Data: 19/03/2019 - Ora: 09.41.39

Visura n.: MS0010879 Pag: 2

Fine

3	[REDACTED]									(1) Proprietà per 1/6 fino al 20/12/2002
4	[REDACTED]									(1) Proprietà per 1/6 fino al 20/12/2002
5	[REDACTED]									(1) Proprietà per 1/6 fino al 30/06/1999
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] FRAZIONAMENTO del 11/11/1995 in atti del 11/11/1995 Registrazione: (n. 2529-3/1995)										

#### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	79	223			SEM IRR ARB 3	21 00	IIA	Dominicale L. 24.250	Agrario L. 10.500	Impianto meccanografico del 02/11/1976
[Notifica] Partita 35285										

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/6 fino al 11/11/1995
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6 fino al 11/11/1995
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6 fino al 11/11/1995
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6 fino al 11/11/1995
5	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/6 fino al 11/11/1995
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/07/1985 Voltura in atti dal 16/07/1986 Registrazione: [REDACTED]				

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 26/07/1985
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] Impianto meccanografico del 02/11/1976				

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 3503

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: [REDACTED]

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# TRIBUNALE DI MASSA

## SEZIONE FALLIMENTI

PROCEDURA FALLIMENTARE

N.27/2018

GIUDICE DELEGATO:

DOTT. ALESSANDRO PELLEGGRI

FALLIMENTO a carico di

[REDACTED]

CURATORI:

**Dott. Davide Benedini**

**Avv. Rebecca Bertolini**

ESPERTO DELLA STIMA:

**Geom. Alberti Alessio**

**ALLEGATO 13**

**CONTRATTO DI AFFITTO a favore di**

[REDACTED]

### **Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale**

Con la presente scrittura privata, redatta in quadruplica copia e per ogni effetto di legge

tra la Società \_\_\_\_\_

legale rappresentante pro tempore \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ qui rappresentata dal

\_\_\_\_\_ rappresentata dal legale rappresentante pro tempore \_\_\_\_\_

#### **premessi che**

il locatore è proprietario dell'immobile sito a Massa in Via Galvani n° 7 della superficie complessiva di mq 900 circa, composto da tre piani fuori terra, foglio catastale 79, mappale 475. La conduttrice intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi propria attività di accoglienza e servizi alla persona; all'atto della consegna il locatore attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile;

**le parti convengono quanto segue:**

#### **1) Premessa**

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

#### **2) Oggetto del contratto**

Il locatore cede in locazione alla conduttrice l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale dello stesso (attività di accoglienza e servizi alla persona). La conduttrice a tale titolo accetta, l'immobile sito a Massa in Via Galvani n° 7 della superficie di circa mq. 900 così ripartiti: a) mq. \_\_\_\_\_ circa destinati all'attività di accoglienza; b) mq. \_\_\_\_\_ circa destinati ad attività contabili ed amministrative interne all'azienda; contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore si impegna a fissare data di consegna dei locali in oggetto alla Società conduttrice e dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti;

#### **3) Durata del contratto**

Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno 01/09/2017. Il contratto avrà durata di sei anni a partire da questa data. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

#### **4) Canone di locazione**

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) da pagarsi in rate mensili di Euro 2.000,00 (duemila/00) a partire dal mese di SETTEMBRE. La conduttrice si impegna a versare detti canoni presso il domicilio del locatore entro e non oltre il giorno 20 di ogni mese.

1/9/2017 - 31/8/2023

**5) Aggiornamento periodico del canone di locazione**

Al sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.

**6) Destinazione dei locali oggetto del contratto**

Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

**7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione**

E' onere della conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. La conduttrice si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

**8) Sublocazione dei locali oggetto del contratto**

Al sensi dell'articolo 36 della legge 392/1978 è consentita la sublocazione di uno o più vani facenti parte dell'immobile locato, purchè la conduttrice ne dia espressa notizia al locatore a mezzo lettera raccomandata o PEC con congruo preavviso.

**9) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore**

La conduttrice si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata o PEC. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata o PEC in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

**9) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa**

La conduttrice ha facoltà di recesso purchè ne dia avviso con lettera raccomandata o PEC inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dalla conduttrice (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

**10) Deposito cauzionale**

All'atto di sottoscrizione del presente contratto la conduttrice si impegna a versare la somma di euro 4.000 (quattromila/00) , pari al canone dovuto per un bimestre, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita alla conduttrice all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

**11) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali**

La conduttrice dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente la conduttrice esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

**12) Spese di registrazione del contratto**

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

**13) Modifiche alle clausole contrattuali**

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

**14) Elezione di domicilio per comunicazioni**

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio in VIA GALVANI n. 7, MASSA.

**15) Pattuizioni precedenti**

Il presente contratto costituisce un superamento delle precedenti pattuizioni quanto al Canone di locazione. La riduzione di canone dal locatore al conduttore è stata concessa in funzione degli importati lavori di bonifica effettuati dal conduttore per permettere alla struttura di essere utilizzata.

**16) Foro competente**

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Massa.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 5) Aggiornamento del canone di locazione; 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 10) Deposito cauzionale; 11) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 12) Spese di registrazione del contratto; 13) Modifiche alle clausole contrattuali; 15) Pattuizioni precedenti; 16) Foro competente.  
Letto, approvato e sottoscritto.

Massa, li 01/09/2017

