

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **27/2020**

Data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Roberta Catapiani**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001 - Colonia
marina denominata
Torino, 002 - Colonia
marina denominata
Olivetti, oltre terreni e 2
piscine, 003 - Tratto di
arenile in concessione
demaniale marittima alla
colonia Olivetti**

Esperto alla stima: **Architetto Giovanna Pucci**

Codice fiscale: PCCGNN63E63F023A

Studio in: Piazza Aranci 6 - 54100 Massa

Telefono: 0585 791150

Fax: 0585 791150

Email: giovannapucci@virgilio.it

Pec: giovanna.pucci@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Via Lungomare di Ponente- Via Bondano a mare- Via delle Pinete - Bondano - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001 - Colonia marina denominata Torino

1 DATI CATASTALI

Corpo: A- Colonia marina denominata Torino

Categoria: Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1]

foglio **143**, particella **96 sub1 e 97 sub3**, subalterno **graffate insieme**, scheda catastale

Prot.n.MS0073629 del 22/08/2012, indirizzo Via Bondano a mare 4, piano T-1-2-3, comune Massa, categoria B/1, classe 5, consistenza 74174 mc, superficie 13466 mq, rendita € € 103.430,45

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A- Colonia marina denominata Torino

Possesso: Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A- Colonia marina denominata Torino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A- Colonia marina denominata Torino

Creditori Iscritti: SI

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A- Colonia marina denominata Torino

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A- Colonia marina denominata Torino

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero:

Lotto: 002 - Colonia marina denominata Olivetti, oltre terreni e 2 piscine**1 DATI CATASTALI**

Corpo: A- Corpo principale, Villa 'Banfi', Foresteria, Corpo Servizi Tecnologici, oltre area a parco e n°2 piscine

Categoria: Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1]

foglio **143**, particella **87**, subalterno **1**, scheda catastale **B00720 del 30.10.1996**, indirizzo Via Bondano snc, piano T-1, comune Massa, categoria B1, classe 4, consistenza 16.233 mc, superficie 304 mq, rendita € 20.120,80

Corpo: B- Edificio ad uso magazzino, oltre area di sedime propria di tutti i manufatti accessori demoliti

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio **143**, particella **87**, subalterno **2**, scheda catastale **B00720 del 30.10.1996**, indirizzo Via Bondano snc, piano Terra, comune Massa, categoria C/2, classe 7, consistenza 68 mq, superficie 79 mq, rendita € € 193,15

foglio **143**, particella **87**, subalterno **3**, scheda catastale **B720 del 30.10.1996**, indirizzo Via Bondano snc, piano Terra, comune Massa, categoria C/2, classe 6, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € € 34,71

foglio **143**, particella **87**, subalterno **4**, scheda catastale **B720 del 30.10.1996**, indirizzo Via Bondano snc, piano Terra, comune Massa, categoria C/2, classe 6, consistenza 24 mq, superficie 25 mq, rendita € € 59,50

foglio **143**, particella **87**, subalterno **5**, scheda catastale **B720 del 30.10.1996**, indirizzo Via Bondano snc, piano Terra, comune Massa, categoria C/2, classe 6, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € € 52,06

Corpo: C- Terreni di varia natura, interni ed esterni alla Colonia denominata Olivetti

Categoria:

██████████ - srl, sezione censuaria Massafoglio **143**, particella **31**, qualità Bosco alto, classe 2, superficie catastale 26, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01,

██████████ srl, sezione censuaria Massafoglio **143**, particella **33**, qualità Bosco alto, classe 2, superficie catastale 520, reddito dominicale: € 0,13, reddito agrario: € 0,16,

██████████ srl, sezione censuaria Massafoglio **143**, particella **57**, qualità Bosco alto, classe 2, superficie catastale 370, reddito dominicale: € 0,10, reddito agrario: € 0,11,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A- Corpo principale, Villa 'Banfi', Foresteria, Corpo Servizi Tecnologici, oltre area a parco e n°2 piscine

Possesso: Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1]

Corpo: B- Edificio ad uso magazzino, oltre area di sedime propria di tutti i manufatti accessori demoliti

Possesso: Magazzini e locali di deposito [C2]

Corpo: C- Terreni di varia natura, interni ed esterni alla Colonia denominata Olivetti

Possesso:

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A- Corpo principale, Villa 'Banfi', Foresteria, Corpo Servizi Tecnologici, oltre area a parco e n°2 piscine

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B- Edificio ad uso magazzino, oltre area di sedime propria di tutti i manufatti accessori demoliti

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C- Terreni di varia natura, interni ed esterni alla Colonia denominata Olivetti

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A- Corpo principale, Villa 'Banfi', Foresteria, Corpo Servizi Tecnologici, oltre area a parco e n°2 piscine

Creditori Iscritti: NO

Corpo: B- Edificio ad uso magazzino, oltre area di sedime propria di tutti i manufatti accessori demoliti

Creditori Iscritti: SI

Corpo: C- Terreni di varia natura, interni ed esterni alla Colonia denominata Olivetti

Creditori Iscritti: SI

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A- Corpo principale, Villa 'Banfi', Foresteria, Corpo Servizi Tecnologici, oltre area a parco e n°2 piscine

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B- Edificio ad uso magazzino, oltre area di sedime propria di tutti i manufatti accessori demoliti

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C- Terreni di varia natura, interni ed esterni alla Colonia denominata Olivetti

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A- Corpo principale, Villa 'Banfi', Foresteria, Corpo Servizi Tecnologici, oltre area a parco e n°2 piscine

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B- Edificio ad uso magazzino, oltre area di sedime propria di tutti i manufatti accessori demoliti

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C- Terreni di varia natura, interni ed esterni alla Colonia denominata Olivetti

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero:

Lotto: 003 - Tratto di arenile in concessione demaniale marittima alla colonia Olivetti

1 DATI CATASTALI

Corpo: A- Proprietà superficiaria di un tratto di arenile a Marina di Massa
Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]
foglio **143**, particella **196-197-198 graffate insieme**, scheda catastale **n.1866.1/2009 del 04.09.2009**, indirizzo Via Lungomare di Ponente, piano Terra, comune Massa, categoria D/8, rendita € 840,00

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A- Proprietà superficiaria di un tratto di arenile a Marina di Massa
Possesso: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A- Proprietà superficiaria di un tratto di arenile a Marina di Massa
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A- Proprietà superficiaria di un tratto di arenile a Marina di Massa
Creditori Iscritti: SI

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A- Proprietà superficiaria di un tratto di arenile a Marina di Massa
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A- Proprietà superficiaria di un tratto di arenile a Marina di Massa
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

7 PREZZO

Prezzo da libero:

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Bondano
 Via Lungomare di Ponente- Via Bondano a mare- Via delle Pinete

Lotto: 001 - Colonia marina denominata Torino

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione notarile sostitutiva - a firma notaio dott.Candore Carmelo in Arcisate (Varese) -. La certificazione risale all'intero ventennio anteriore la data del Pignoramento (trascritto con nota del 10/03/2020) con riferimento alla data di provenienza dei beni alla società eseguita (2002-2005), e la dichiarazione che "la Regione Toscana divenne proprietaria della quota di 1/1 per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio".

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- Colonia marina denominata Torino.

Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1] sito in frazione: Bondano, Via Lungomare di Ponente- Via Bondano a mare- Via delle Pinete

Note: L'ex colonia è un complesso immobiliare costituito da n°6 corpi di fabbrica disposti lungo i lati di un rettangolo (il lotto di riferimento), che racchiude al proprio interno, un ampio cortile, a comporre un unicum architettonico maestoso, un organismo ben congegnato, non suddivisibile ragionevolmente in parti fra di loro funzionalmente autonome

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ Società a responsabilità limitata, con sede in ██████████
 C.F. ██████████, foglio 143, particella 96 sub1 e 97 sub3, subalterno **graffate insieme**, scheda catastale **Prot.n.MS0073629 del 22/08/2012**, indirizzo Via Bondano a mare 4, piano T-1-2-3, comune Massa, categoria B/1, classe 5, consistenza 74174 mc, superficie 13466 mq, rendita € € 103.430,45

Derivante da: Variazione prot.n.MS0073629: la part.96 sub1 graffata alla part.97 sub3 deriva dai mappali 97 sub2 e 97 sub1 graffato ai mappali 96, 85 e 86 (i quali derivano - per frazionamento prot.n. 60765 del 28/06/2002 - dal mappale 85 graffato ai mappali 86, 96 e 97)

Confini: Particella 87 del foglio 143, via Bondano a mare, Lungomare Levante, s.s.a.

Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Conforme

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il complesso immobiliare oggetto della presente procedura fa parte del vasto sistema di colonie marine che si estende, parallelamente alla costa, sino all'abitato di Marina di Massa, costituendone l'estremità meridionale. E' situato all'interno di un grande lotto rettangolare, delimitato a ovest dall'asse viario del Lungomare oltre il quale è situato l'arenile, e a est dal giardino della confinante colonia "Olivetti" (oggetto della presente procedura, appartenente al LOTTO 2). Il tessuto edilizio circostante è costituito, oltre che da tutte le altre colonie, da case su 2-3 piani inserite nel verde dei rispettivi giardini. Il complesso immobiliare denominato colonia "Torino" venne realizzato per volontà della federazione Fasci di Torino alla metà degli anni Trenta (1936-38), allo scopo di creare una colonia marina capace di ospitare un numero ingente di giovani torinesi - in totale 800 bambini e 200 ragazze -. Il concorso fu vinto dagli architetti Sottsass senior e Alfio Guaitoli, i lavori iniziati nell'anno 1936 e terminati con notevole celerità nell'anno 1938. Con la fine del regime fascista, e con il conseguente passaggio alla regione Toscana, l'edificio rimase colonia estiva per circa un decennio per divenire successivamente una scuola. Con il passaggio di proprietà alla società [redacted] srl, fu trasformato in Ostello per la gioventù. A partire dall'anno 2016, venne dismessa ogni attività.

Caratteristiche zona: semicentrale, caratterizzata da tessuto di vecchio impianto di rilevante pregio ambientale, con edilizia oggi degradata

Area urbanistica: Residenziale-turistico-ricettiva a traffico scorrevole con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: zona attrezzature balneari, ricettive e campeggi

Importanti centri limitrofi: città storiche:Pisa,Lucca,Firenze.

Attrazioni paesaggistiche: litorale, Alpi Apuane, agri marmiferi.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, Pievi e Chiese, Palazzi storici.

Principali collegamenti pubblici: Rete ferroviaria e stazione, rete autostradale e m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: Il compendio immobiliare, costituito da più corpi di fabbrica, è in stato di abbandono, e pressoché completamente in degrado, e quindi da giudicarsi inabitabile. E' stato 'riferimento abitativo' di gruppi di persone senza una dimora fissa e quindi inevitabilmente un ritrovo spesso emarginato dal tessuto urbano e sociale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca annotazione di iscrizione** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.680.000,00; Importo capitale: € 2.840.000,00 ; A rogito di notaio dott.ssa Bianchi in Massa in data 28/08/2002 ai nn. 72900/5843; Registrato a Massa in data 30/08/2002; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 30/08/2002 ai nn. 8395/1413 ; Note: Parte mutuataria: MPS Merchant - Banca per le Piccole e Medie Imprese s.p.a. (già Mediocredito Toscano s.p.a.) Grava sul Corpo A- Colonia marina denominata Torino Nell'atto, si fa riferimento ai beni censiti al fg 143, mappali 96-86-85 e 97 sub1 graffati fra loro (successivamente soppressi e variati - a partire dal 22/08/2012 -, nelle particelle 96 sub1 graffata alla 97 sub3 del fg.143, attualmente in atti)

- **Ipoteca annotazione di iscrizione** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.610.648,50; Importo capitale: € 3.305.324,25 ; A rogito di notaio dott.ssa Bianchi in Massa in data 28/08/2002 ai nn. 72901; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 30/08/2002 ai nn. 8396/1414 ; Note: Parte mutuataria: MPS Merchant - Banca per le Piccole e Medie Imprese s.p.a. Grava sul Corpo A- Colonia marina denominata Torino Nell'atto, si fa riferimento ai beni censiti al fg.143 mappali 96-86-85 e 97 sub1 graffati fra loro (attualmente soppressi e variati - a partire dal 22/08/2012 - nelle particelle 96 sub1 graffata alla 97 sub3 di fg 143, attualmente in atti.

- **Ipoteca annotazione di iscrizione** annotata contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.094.764,00; Importo capitale: € 2.189.528,00 ; A rogito di notaio dott.ssa Bianchi in Massa in data 07/07/2005 ai nn. 108253/8591; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 11/07/2005 ai nn. 7359/1452 ; Note: Parte mutuataria: Cassa di Risparmio di Lucca Grava sul Corpo A Solo sul bene censito al fg.143 mappale 97 sub2 Nota:la particella, attualmente soppressa, era un'area di mq 3.384 rappresentata al Cessato Catasto Terreni in Sez.B fg.98, particella 6262, e successivamente al NCEU al fg 143, particella 97 sub.2, intestata al Demanio dello Stato per l'area e alla Regione Toscana per la proprietà superficaria della porzione di fabbricato sovrastante il terreno, fino al momento dell'acquisto da parte di ██████ (anno 2005). Tale porzione di fabbricato fa parte funzionalmente di più ampio edificio costruito in epoca anteriore al '67 (identificato alla particella 97 sub.1, in corso di definizione, intestato alla ██████, che lo ha acquistato con atto notaio Bianchi in data 28.08.2002)

- **Ipoteca annotazione di iscrizione** annotata contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00 ; A rogito di notaio dott.ssa Bianchi in Massa in data 03/08/2005 ai nn. 108936/8683; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 05/08/2005 ai nn. 8422/1709 ; Note: Parte mutuataria: Cassa di Risparmio di Lucca Grava sul Corpo A solo sul bene censito al fg 143 mappale 97 sub2 La particella, attualmente soppressa, era un'area di mq 3.384 rappresentata al Cessato Catasto Terreni in Sez.B fg.98, particella 6262, e successivamente al NCEU al fg 143, particella 97 sub.2, intestata al Demanio dello Stato per l'area e alla Regione Toscana per la proprietà superficaria della porzione di fabbricato sovrastante il terreno, fino al momento dell'acquisto da parte di ██████ (anno 2005). Tale porzione di fabbricato fa parte funzionalmente di più ampio edificio costruito in epoca anteriore al '67 (identificato alla particella 97 sub1, in corso di definizione, intestato alla ██████, che lo ha acquistato con atto notaio Bianchi in data 28.08.2002)

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 19/02/2020 ai nn. 385 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 10/03/2020 ai nn. 2061/1611; Mandataria: MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. Grava sul Corpo A- Colonia marina denominata "Torino", oltre che altri beni Segue: • Atto di intervento di CF Liberty Servicing SPA – mandataria di BANCO BPM SPA -, contro ██████ - ██████ srl, per la somma di € 1.064.142,27, comprensivo di interessi, spese,

ed accessori per residuo finanziamento ipotecario n.045/3031376 di cui al mutuo Not.Bianchi Rep.108.253, Racc.8591 (formula esecutiva rilasciata in data 25.07.2005), al 31.12.2019 • Atto di intervento di CF Liberty Servicing SPA – mandataria di BANCO BPM SPA -, contro ██████████ srl per la somma di € 517.034,44, comprensivo di interessi, spese, ed accessori per residuo finanziamento ipotecario n.045/140136 di cui al mutuo Not.Bianchi Rep.108.936, racc.8.683 ed atti di erogazione Notaio Bianchi in Massa in data 4.11.2005 Rep.110452 Racc.8870, 21,12.2005 Rep.11531 racc.9004, 21,04.2006 Rep.114583 Racc.9394, 06.02.2007 Rep.117785 Racc.10211 (formule esecutive rilasciate rispettivamente in data 29.08.2005 – 11.01.2006 – 10.02.2006 – 29.05.2006 e 28.03.2007) al 31.12.2019 Con atto ai rogiti Notaio Dott.Luca Nannini del 29.06.2006 rep.54.788/3.125, Cassa di Risparmio di Livorno Spa e Cassa di Risparmio di Pisa Spa si sono fuse per incorporazione nella Cassa di Risparmio di Lucca Spa, che ha assunto la denominazione di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno Spa. Con atto ai rogiti Notaio Dott. Marco Porceddu Cilione del 22.12.2011 rep.56780/20940, Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno Spa è stat fusa per incorporazione nel Banco Popolare Società Cooperativa Con atto ai rogiti Notaio Dott.Carlo Marchetti del 13.12.2016 rep.13501/7087, Banco Popolare Soc.Coop.e Banca Popolare di Milano Soc.Coop. Arl, si sono fuse assumendo la denominazione di BANCO BPM SPA Quindi BANCO BPM SPA è creditrice di ██████████ srl, per il titolo suindicato .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non stimabili, essendo l'attività attualmente dismessa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non siamo in presenza di Condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L"intero complesso è stato reso accessibile mediante rampe e/o ascensori

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Il complesso è attualmente dismesso

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

Avvertenze ulteriori: No

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **28/08/2002**. In forza di per giusti titoli.

Note: I compendio immobiliare di cui al LOTTO 1 -Corpo A- Colonia marina denominata "Torino",

attualmente identificato al NCEU del Comune di Massa al fg.143, mappale 96 sub.1 graffato al mappale 97 sub.3, deriva da: 1. fg.143, mappale 85 graffato ai mappali 86,96,97 sub.1, e 2. fg.143, mappale 97 sub.2 Il presente titolo ha ad oggetto i Beni di cui al punto 1 (oggi variati)

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 02/05/2005. In forza di per giusti titoli.

Note: Il compendio immobiliare di cui al LOTTO 1 -Corpo A- Colonia marina denominata "Torino", attualmente identificato al NCEU del Comune di Massa al fg.143, mappale 96 sub.1 graffato al mappale 97 sub.3, deriva da: 1. fg.143, mappale 85 graffato ai mappali 86,96,97 sub.1, e 2. fg.143, mappale 97 sub.2 Il presente titolo ha ad oggetto i Beni di cui al punto 2 (oggi soppresso)

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: compendio immobiliare di cui al LOTTO 1 -Corpo A- Colonia marina denominata "Torino", attualmente identificato al NCEU del Comune di Massa al fg.143, mappale 96 sub.1 graffato al mappale 97 sub.3, deriva da: 1. fg.143, mappale 85 graffato ai mappali 86,96,97 sub.1, e 2. fg.143, mappale 97 sub.2 La presente vendita ha ad oggetto i Beni di cui al punto 1 (oggi variati)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I compendio immobiliare di cui al LOTTO 1 -Corpo A- Colonia marina denominata "Torino", attualmente identificato al NCEU del Comune di Massa al fg.143, mappale 96 sub.1 graffato al mappale 97 sub.3, deriva da: 1. fg.143, mappale 85 graffato ai mappali 86,96,97 sub.1, e 2. fg.143, mappale 97 sub.2 La presente vendita ha ad oggetto i Beni di cui al punto 2 (oggi soppresso)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9908021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia a titolo gratuito (ai sensi dell'art.9 della L.10 del 20.01.1977)

Per lavori: Ristrutturazione complesso ad uso Ostello (ex Colonia Torino)

Oggetto: Realizzazione Ostello per la gioventù

Presentazione in data 18/08/1999 al n. di prot. 29293

Rilascio in data 16/03/2000 al n. di prot. 9908021

Numero pratica: 53639

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante in corso d'opera alla C.E. 9908021 del 16-03-2000

Per lavori: Ristrutturazione complesso ad uso Ostello (ex Colonia Torino)

Oggetto: Realizzazione Ostello per la gioventù

Rilascio in data 22/06/2004 al n. di prot.

NOTE: Trattasi in realtà di una Concessione edilizia 'per completamento opere', e non Variante in c.o., poiché la Concessione n°9908021 era scaduta il 16/03/2004.

Numero pratica: 56340

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Completamento opere per Realizzazione Ostello per la gioventù e Variante alla C.E. 9908021 del 16/03/2000

Presentazione in data 08/01/2004 al n. di prot. 464

Rilascio in data 29/09/2005 al n. di prot. 2/bis/ED del SUAP

Numero pratica: 56669

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Note tipo pratica: Completamento opere di cui all'Autorizzazione del 29-09-2005

Per lavori: Completamento opere di cui all'Autorizzazione N.2/bis/ED del 29-09-2005

Oggetto: Realizzazione Ostello per la gioventù

Presentazione in data 02/12/2005 al n. di prot. 56632

7.1 Conformità edilizia:

Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Conforme

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Bondano, Via Lungomare di Ponente- Via Bondano a mare- Via delle Pinete

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n.142 del 30/07/2019
Zona omogenea:	U.T.O.E. n.1- Aree ex colonie marine- Art.97
Norme tecniche di attuazione:	Artt. da 94 a 97 Intervento subordinato a Piano Attuativo convenzionato esteso a tutta l'area oggetto della Scheda AC.1.08 - Colonia Torino-Olivetti - Complesso ██████████
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Intervento subordinato a Piano Attuativo convenzionato esteso a tutta l'area oggetto della Scheda Ac.1.08
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nella Scheda AC.1.08
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi Scheda AC.1.08
Rapporto di copertura:	Vedi Scheda AC.1.08
Altezza massima ammessa:	Vedi Scheda AC.1.08
Volume massimo ammesso:	Vedi Scheda AC.1.08
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Conforme Area soggetta a Vincolo Idrogeologico e alla Soprintendenza

Descrizione: **Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1] di cui al punto A- Colonia marina denominata Torino**

La colonia Torino, che occupa una superficie di oltre 17.000 mq, con il fronte principale di ben 203 ml, prospiciente il mare, si compone di 6 volumi distribuiti ai bordi del lotto rettangolare, parallelamente e ortogonalmente all'asse del lungomare, con ampi spazi aperti all'interno. L'area è stata coperta lasciando un giusto rapporto con le zone a cortile, in un armonico rapporto di vuoti e pieni dal sapiente risultato intimo e raccolto, nonostante la vasta mole dell'opera.

Lo sviluppo planimetrico dei fabbricati, ad andamento rettilineo, presenta:

- un corpo principale su 4 piani per tutta la lunghezza del fronte mare,
- 3 corpi paralleli a questo, sul confine a monte, e
- 2 fabbricati di testa che chiudono l'area in un ampio cortile suddiviso da portici in due elementi distinti, il 'piazzale d'onore' per le cerimonie, e il 'giardino' per il relax, arredato con aiuole, panchine etc.

Grande esempio di architettura moderna razionalista, presenta finestre 'a nastro', coperture piane e volumi costituiti da perfetti parallelepipedi tra loro compenetrantesi o collegati da portici e pensiline.

La struttura è stata recuperata dalla proprietà, in tempi recenti, all'uso di 'ostello per la gioventù' con la possibilità di ospitare fino a 900 utenti, e risulta costituita da circa 243 camere, servizi generali e di assistenza all'ospite (edicola, parrucchiere, estetista, spaccio-bazar), area accettazione e portineria, alloggio custode, cucina con annessi locali di servizio (zona preparazione carni, magazzini e dispense, zone frigoriferi, locali per il personale), un'ampia sala polivalente di 800 mq, varie sale destinate ad attività ricreative, ampi locali destinati a macchine e impianti, locali lavanderia, stireria, depositi e magazzini.

Superficie del lotto: mq 17.690

Superficie coperta (fabbricato e porticati): mq 8.943

Superficie pensiline: mq 2.067

Superficie terrazze: mq 3.060

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **29.904,00**

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

L'edificio è stato costruito nel: 1936

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile: da un minimo di ml 2,70 a un massimo di ml 7,35

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

Stato di manutenzione generale: in abbandono

Condizioni generali dell'immobile: L'intero complesso immobiliare versa generalmente in condizioni di degrado, dovute principalmente all'abbandono e alla mancanza di manutenzione, aggravata da atti di vandalismo perpetrati da sconosciuti avventori, che vi hanno soggiornato per periodi, in maniera non autorizzata.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: continue materiale: c.a. condizioni: normali
Solai	tipologia: in laterizio armato del tipo gettato in opera condizioni: da ristrutturare
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
Travi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: legno e vetro protezione: in plastica condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: in c.a debolmente armate coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pavim. Esterna	materiale: i piazzali, in polvere di mattone battuto e costipata condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di graniglia bianca con cemento "Duralbo" colore verde e idrofugato condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: nei porticati, marmo bianco; nelle rampe, linoleum di colore verde condizioni: da normalizzare
Rivestimento	ubicazione: zoccolatura interna con intonaco duro lucidato e coloriture a calce materiale: intonaco plastico condizioni: da ristrutturare
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: miste, in marmo e cemento condizioni: da ristrutturare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2000 adeguamento
Note	Le parti costituenti l'impianto elettrico (ad oggi dismesso) risultano: Cabina di trasformazione MT/BT, Distribuzione bassa tensione, Illuminazione interna,

	<p>Illuminazione esterna, Impianti speciali (sensori antincendio, sistema ricezione satellitare, diverse linee telefoniche), Impianti di terra e protezione delle scariche atmosferiche, Impianti di sollevamento.</p>
--	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Le parti costituenti l'impianto termico (ad oggi dismesso) risultano: centrale termica della potenza di 3000 kw alimentata a gas metano, oltre n°3 caldaie per la produzione di calore, con radiatori e
Stato impianto	Dismesso
Epoca di realizzazione/adequamento	2000 adeguamento
Note	relativamente al periodo di realizzazione

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Dismesso

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Note	Dismesso

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Dismesso
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Note generali impianti: Tutti gli impianti sono non più funzionanti

Varie:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il compendio di cui al Lotto 1 -Corpo A - Colonia marina denominata "Torino", risulta costituito da: n°6 corpi di fabbrica, formanti un 'organismo architettonico' unico, a n°2-4 piani fuori terra, comprendente n°608 posti letto, n° 243 camere, oltre altri locali di diversa destinazione, e ambienti di servizio, così composto: - PIANO TERRA: - n°6 corpi di fabbrica - con: n°4 sale pranzo comuni, n°1 sala colazione, bar, n°2 cucine, n°3 sale polivalenti, bazar, magazzini, ripostigli, spogliatoi e sale macchine; camere con bagno, e piccoli appartamenti (camera, soggiorno e bagno), per una superficie totale di piano di mq 6.325,00 e altezza variabile, oltre porticati esterni, per una superficie di mq 2.168,00; diversi corpi scala, rampe inclinate e ascensori; - PIANO 1°: - n°6 corpi di fabbrica -con: camere con bagno, piccoli appartamenti (camera, soggiorno e bagno), magazzini, per una superficie totale di piano di mq 3.645,00 e altezza variabile, oltre terrazze, per una superficie di mq 3.060,00; diversi corpi scala, rampe inclinate e ascensori; - PIANO 2°: - n°2 corpi di fabbrica - con: camere con bagno, per una superficie totale di piano di mq 2.518,00 e altezza variabile; diversi corpi scala, rampe inclinate e ascensori; - PIANO 3°: - n°1 corpo di fabbrica - con: camere con bagno, per una superficie totale di piano di mq 2.188,00 e altezza variabile; diversi corpi scala, rampe inclinate e ascensori, - oltre cortile interno, per una superficie di circa mq 10.000,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra	sup lorda di pavimento	6.325,00	1,00	6.325,00
Porticati P.Terra (fino a 25 mq)	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75
Porticati P.Terra (per i restanti 2143 mq)	sup lorda di pavimento	2.143,00	0,10	214,30
Piano 1°	sup lorda di pavimento	3.645,00	1,00	3.645,00
Terrazze P.1° (fino a 25 mq)	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75
Terrazze P.1° (per i restanti 3035 mq)	sup lorda di pavimento	3.035,00	0,10	303,50
Piano 2°	sup lorda di pavimento	2.518,00	1,00	2.518,00
Piano 3°	sup lorda di pavimento	2.188,00	1,00	2.188,00

Cortile P.Terra (fino a 25 mq)	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
Cortile P.Terra (per i restanti 9.975 mq)	sup lorda di pavimento	9.975,00	0,02	199,50
		29.904,00		15.413,30

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (in base a mq di Superficie Lorda)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 Agenzie Immobiliari in esercizio sul territorio
 Osservatori del Mercato Immobiliare O.M.I.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Destinazione d'uso: residenziale

Periodo: attuale

Zona: Bondano

Valore di mercato medio: € 1.950,00 /mq di S.L.

Destinazione d'uso: alberghiero

Valore di mercato medio: da € 30.000,00 a € 60.000,00 per "camera" hotel tre stelle

Destinazione d'uso: commerciale

Valore di mercato medio: € 2.500,00 /mq di S.L.

Destinazione d'uso: direzionale e di servizio

Valore di mercato medio: € 2.500,00 /mq di S.L.

L'unico raffronto possibile con valori stimati per offerte di beni simili

è:

- vendita all'asta Colonia Motta -anno 2017-
Compendio di oltre 35.000 mq di estensione, di cui:
- 7.046 di fabbricati
- 1.040 di piscine scoperte
- 12.183 di aree scoperte pertinenziali
- 15.000 di pineta

Valore di vendita asta anno 2017= € 8.837.000,00

Valore di vendita asta anno 2019= € 5.000.000,00

Valore di stima anno 2016 a cura del geom. Paolo Medda: € 11.000.000,00

;

Altre fonti di informazione: Occorre fare una considerazione preliminare alla effettuazione della 'stima' del compendio immobiliare ad oggetto:

- esso indubbiamente rientra nell'ambito di una tipologia di "edilizia specialistica", avendo caratteristiche storico-architettoniche assolutamente singolari, in tutto diverse da altre tipologie esistenti, e assolutamente peculiari

- al contempo rientra nella categoria "strutture ricettive alberghiere ed extraalberghiere", in riferimento all'uso che ne è stato fatto in tempi recenti

- in conseguenza alle potenzialità acquisite in seguito alla recente approvazione definitiva dello strumento di governo del territorio nel luglio 2019 - il Regolamento Urbanistico del Comune di Massa -, per cui l'intera area comprensiva di tutti i volumi edificati presenti, nel rispetto della planovolumetria esistente, senza possibilità di aumenti volumetrici, è suscettibile altresì, di essere destinata anche ad altri usi, anche contemplati contemporaneamente, ossia per una destinazione d'uso alberghiero, commerciale/di servizio, e residenziale, nell'osservanza di indici e rapporti stabiliti dalla Scheda urbanistico-edilizia di riferimento (comprensiva di entrambe le colonie Olivetti e Torino)

- attualmente il compendio presenta uno stato di degrado dovuto all'abbandono, che necessita di un ingente investimento di capitali per poter essere utilizzato

Pertanto, alla luce di questo scenario, rappresentato in estrema sintesi, oltre ad ogni altra possibile doverosa considerazione da farsi in merito alla particolare condizione del mercato immobiliare di questi tempi, la scrivente ha 'interpolato' tanti dati contemporaneamente (quelli suesposti ed altri ancora, desunti dalla propria esperienza professionale), oltre quelli che seguono, prima di giungere all'attribuzione del valore di stima:

- analisi del compendio effettuata al sopralluogo

- indagine relativa a compravendite di beni simili effettivamente avvenute nel periodo attuale (relativamente a ciascuna diversa destinazione d'uso ammissibile)

- valori di quotazione pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano per quella zona (relativamente a ciascuna diversa destinazione d'uso ammissibile),

ed utilizzando per il calcolo delle superfici commerciali la Norma UNI 10750 e l'Allegato C di cui al DPR 138/1998 e s.m.i., di seguito si riportano le valutazioni dalla sottoscritta ritenute adeguate

.

8.3 Valutazione corpi:

A- Colonia marina denominata Torino. Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.791.174,50.

Si riporta qua di seguito: Determinazione del Valore Fiscale (solo fabbricati, esclusa l'area scoperta) calcolato sulla base del valore di Rendita Catastale (con rivalutazione del 5% - come previsto per legge -) per il 'fattore moltiplicatore' riferito alla categoria catastale B/1, ossia: € 103.430,45 (R.C.) + € 5.171,52 (riv.5%)= € 108.601,97 x 140 (molt.)= € 15.204.276,15
 Determinazione del Valore di mercato (solo fabbricati, esclusa l'area scoperta) in base al valore di vendita/camera per hotel tre stelle= da € 30.000,00 a € 60.000,00, e tenendo conto delle necessarie opere ristrutturative, si fissa quanto segue: € 45.000,00 x 243 (n° camere)= € 10.935.000,00
 Nota: la notevole differenza di valore tra i 2 metodi di stima sopra riportati, è giustificata dal fatto che nel caso della determinazione del Valore fiscale non si tiene conto dello stato conservativo del bene, né tantomeno dell'andamento del mercato immobiliare contingente, mentre nella determinazione del Valore di mercato in base al valore di vendita 'per camera', così come nel metodo di stima comparativa parametrica, che segue, evidentemente sì, attribuendosi appunto un valore relativo allo stato conservativo del bene accertato al sopralluogo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra	6.325,00	€ 1.000,00	€ 6.325.000,00
Porticati P.Terra (fino a 25 mq)	8,75	€ 1.000,00	€ 8.750,00
Porticati P.Terra (per i restanti 2143 mq)	214,30	€ 1.000,00	€ 214.300,00
Piano 1°	3.645,00	€ 1.000,00	€ 3.645.000,00
Terrazze P.1° (fino a 25 mq)	8,75	€ 1.000,00	€ 8.750,00
Terrazze P.1° (per i restanti 3035 mq)	303,50	€ 1.000,00	€ 303.500,00
Piano 2°	2.518,00	€ 1.000,00	€ 2.518.000,00
Piano 3°	2.188,00	€ 1.000,00	€ 2.188.000,00
Cortile P.Terra (fino a 25 mq)	2,50	€ 1.000,00	€ 2.500,00
Cortile P.Terra (per i restanti 9.975 mq)	199,50	€ 1.000,00	€ 199.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.413.300,00
difficoltà della vendita immediata detrazione del 15.00%			€ -2.311.995,00
depressione del mercato immobiliare detrazione del 10.00%			€ -1.310.130,50
Valore Corpo			€ 11.791.174,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.791.174,50

Valore complessivo diritto e quota

€ 11.791.174,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Colonia marina denominata Torino	Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1]	15.413,30	€ 11.791.174,50	€ 11.791.174,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 1.768.676,18

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il complesso immobiliare è costituito da n°6 corpi di fabbrica disposti lungo i lati di un rettangolo, che racchiude al proprio interno, un ampio cortile, a comporre un unicum architettonico maestoso, un organismo complesso ben congegnato, non suddivisibile ragionevolmente in parti fra di loro funzionalmente autonome, in ragione del precipuo valore storico testimoniale. Infatti, anche a livello urbanistico, è predisposta una SCHEDA di intervento con Piano Attuativo unitario.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 10.022.498,33

8.6 Regime fiscale della vendita

trattandosi di alienazione di un bene effettuata nell'esercizio di

Lotto: 002 - Colonia marina denominata Olivetti, oltre terreni e 2 piscine

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il Creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva - a firma notaio dott.Candore Carmelo in Arcisate (Varese) -. La certificazione risale all'intero ventennio anteriore la data del Pignoramento (trascritto con Nota del 10/03/2020) e finanche alla data di provenienza del bene alla società eseguita (anni 1996 e 1997). La sottoscritta ha provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria e visura catastale con aggiornamento alla data del novembre 2020 e conferma quanto dichiarato nel Certificato notarile, senza aggiunta di eventuali variazioni avvenute.

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

Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- Corpo principale, Villa 'Banfi', Foresteria, Corpo Servizi Tecnologici, oltre area a parco e n°2 piscine.

Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1] sito in frazione: Bondano, Via Lungomare di Ponente- Via Bondano a mare- Via delle Pinete

Note: Gli edifici, di varia e diversa destinazione, sono stati raggruppati nell'unico Corpo A, poiché sono rubricati allo stesso identificativo catastale, ossia, particella 87 sub1. Nota: da evidenziare che una delle 2 piscine - quella interna al parco, di

forma poligonale - insiste in parte sulla particella 33 di fg.143 (terreno sito all'interno dell'area Olivetti).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ Società a responsabilità limitata, con sede in Massa, foglio **143**, particella **87**, subalterno **1**, scheda catastale **B00720 del 30.10.1996**, indirizzo Via Bondano snc, piano T-1, comune Massa, categoria B1, classe 4, consistenza 16.233 mc, superficie 304 mq, rendita € 20.120,80

Derivante da: Particella di fg.143, 87, 88 e 89, tutte graffate insieme

Confini: Particelle di fg.143: 27, 58, 31, 33, 87 sub 6 e 97, strada Lungomare di Ponente, via Bondano a mare, via delle Pinete, s.s.a.

Note sulla conformità catastale: **Il complesso formato dall'area con le costruzioni che vi insistono - censito al mappale 87 sub 1 -, conta un'area di superficie di mq 25.320 (essendo escluse le aree dei subalterni 2, 3, 4, 5 e 6 del mappale 87 di fg.143). Al Catasto Terreni, l'intera particella 87 ha una superficie di mq 25.727 (comprensiva delle aree di tutti i subalterni)**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Non conforme E' riportato erroneamente il valore della Superficie catastale

Identificativo corpo: B- Edificio ad uso magazzino, oltre area di sedime propria di tutti i manufatti accessori demoliti.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Bondano, Via Lungomare di Ponente- Via Bondano a mare- Via delle Pinete

Note: L'edificio, accatastato come 'magazzino', era originariamente adibito a ufficio e lavanderia, ma prevalentemente utilizzato unicamente a 'ufficio'. Gli altri manufatti - sempre a destinazione accessoria 'C2' - oggetto del presente Pignoramento, rubricati alle particella 87 sub.3, sub.4 e sub.5, sono stati demoliti e attualmente risultano inesistenti - come si dirà meglio in seguito -.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ srl, foglio **143**, particella **87**, subalterno **2**, scheda catastale **B00720 del 30.10.1996**, indirizzo Via Bondano snc, piano Terra, comune Massa, categoria C/2, classe 7, consistenza 68 mq, superficie 79 mq, rendita € € 193,15

Confini: Il manufatto è ubicato nell'area della originaria particella 87 del fg 143 Catasto Terreni

Note sulla conformità catastale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ srl, foglio **143**, particella **87**, subalterno **3**, scheda catastale **B720 del 30.10.1996**, indirizzo Via Bondano snc, piano Terra, comune Massa, categoria C/2, classe 6, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € € 34,71

Derivante da: Particella 87 sub1 di fg 143

Confini: Il manufatto è ubicato nell'area della originaria particella 87 del fg 143 Catasto Terreni

Note sulla conformità catastale: **Attualmente non più esistente, poiché demolito**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ srl, foglio **143**, particella **87**, subalterno **4**, scheda catastale **B720 del 30.10.1996**, indirizzo Via Bondano snc, piano Terra, comune Massa, categoria C/2, classe 6, consistenza 24 mq, superficie 25 mq, rendita € € 59,50

Derivante da: Particella 87 sub1 di fg 143

Confini: Il manufatto è ubicato nell'area della originaria particella 87 del fg 143 Catasto Terreni
Note sulla conformità catastale: **Il manufatto attualmente non è più esistente, poiché demolito**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] srl, foglio **143**, particella **87**, subalterno **5**, scheda catastale **B720 del 30.10.1996**, indirizzo Via Bondano snc, piano Terra, comune Massa, categoria C/2, classe 6, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 52,06

Derivante da: Particella 87 sub1 di fg 143

Confini: Il manufatto è ubicato nell'area della originaria particella 87 del fg 143 Catasto Terreni
Note sulla conformità catastale: **Il manufatto attualmente non è più esistente, poiché demolito**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Conforme, relativamente al bene di cui alla particella 87 sub2 Non conforme, relativamente ai beni di cui alle particelle 87 sub3, sub4, sub5.

Note generali: I manufatti censiti al NCEU del Comune di Massa, al fg.143, particelle 87 sub3, sub4, sub5, ricompresi nel presente Pignoramento, realmente ad oggi, risultano non più esistenti, poiché demoliti. Le planimetrie dei suddetti beni risultano ancora in atti presso il NCEU. Necessario aggiornamento di avvenuta Variazione.

Identificativo corpo: C- Terreni di varia natura, interni ed esterni alla Colonia denominata Olivetti.

sito in frazione: Bondano, Via Lungomare di Ponente- Via Bondano a mare- Via delle Pinete

Note: I terreni censiti ai nn.31 e 33 ricadono all'interno dell'area Colonia Olivetti. Su parte del terreno rubricato alla particella 33, insiste una delle 2 piscine scoperte appartenenti alla Colonia. Il terreno censito al n.57 ricade esternamente al complesso [REDACTED] (Colonia Torino e Colonia Olivetti), in area Colonia Motta

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] srl , sezione censuaria Massa, foglio **143**, particella **31**, qualità Bosco alto, classe 2, superficie catastale 26, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Confini: Via delle Pinete, particelle di fg 143: 33, 87, s.s.a.

Note sulla conformità catastale:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] srl , sezione censuaria Massa, foglio **143**, particella **33**, qualità Bosco alto , classe 2, superficie catastale 520, reddito dominicale: € 0,13, reddito agrario: € 0,16

Confini: Particelle 31, 87 di fg.143, s.s.a.

Note sulla conformità catastale:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] srl , sezione censuaria Massa, foglio **143**, particella **57**, qualità Bosco alto, classe 2, superficie catastale 370, reddito dominicale: € 0,10, reddito agrario: € 0,11

Confini: Via Lungomare, Particelle 58, 25, 27 di Fg.143

Note sulla conformità catastale: **Il terreno di cui alla particella 57 di fg 143 è gravato da servitù di passaggio pedonale a favore di terzi**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Conforme**1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)**

SI

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'intero complesso immobiliare - Colonia "Olivetti" - occupa una vasta area di oltre 25.000 mq circa, ed è formato da diversi corpi di fabbrica per una superficie coperta complessiva di quasi mq 3.000, realizzati in tempi diversi, a far data dai primi anni del Novecento. E' dotato di più accessi, di un piazzale, di un grande parco e di 2 piscine scoperte. E' stata costruita completamente nel 1950 con destinazione di colonia estiva per bambini, su progetto dell'arch.A.Fiocchi, ed è l'ultima colonia realizzata a Marina di Massa in ordine di tempo. Lo stile architettonico si rifa' alla scuola razionalista nell'articolazione dei volumi, nel disegno delle facciate con le finestre a nastro, e l'impiego delle coperture piane. Ha una ricettività complessiva minore rispetto alla Colonia Torino (così come alle altre colonie degli anni Trenta), atta ad ospitare circa 200 bambini. Si distinguono: - corpo principale, a 2 piani, organizzato per la ristorazione e le attività collettive a P.Terra, e per la zona notte a Piano 1° - corpo secondario - Foresteria -, ad un solo piano fuori terra, organizzato con cucina, camere, infermeria e servizi igienici - Villa Banfi, a 2 piani, organizzata con camere e servizi igienici a P.Terra, e con cucina, pranzo, camere e servizi igienici a P.1° - corpo servizi tecnologici, a un solo piano fuori terra, adibito a centrale termica, cabina elettrica, laboratorio e magazzino - uffici, ad un solo piano fuori terra, organizzato con un vano a infermeria e uno ad uffici, realmente utilizzato solo per uffici - magazzini, attualmente demoliti, erano manufatti in lamiera - n° 2 piscine scoperte - area a parco della superficie di mq 25.320,00 comprensiva dei fabbricati - n° 2 appezzamenti di terreno, ricadenti all'interno della Colonia Olivetti (Particelle 31 e 33, della superficie complessiva di mq 546) - oltre, n°1 striscia di terreno (Particella 57), posta all'interno della Colonia denominata "Motta", della superficie di mq 370; ubicata all'interno della proprietà della Colonia Motta, è gravata da servitù di passaggio pedonale a favore di terzi - come risulta dall'atto di vendita dei beni da società ██████ a ██████, in data 1996. Si precisa che all'interno della vasta area del complesso Olivetti - particella 87 -, insiste un'altra striscia di terreno "larga metri tre, lungo tutto il confine lato Carrara, gravata da servitù di passaggio pedonale a favore di terzi", e che la società ██████ si riserva il "diritto di passo pedonale e carraio. per accedere alla residua proprietà (distinta ai subalterni 2,3,4,5 e 6 dello stesso mappale 87) dal cancello principale sulla via Bondano, attraverso il terreno venduto a ██████ (particella 97, oggetto dell'atto di compravendita del 1996)" L'intera struttura, attualmente dismessa, era adibita al soggiorno turistico dei dipendenti e loro familiari, della società ██████. Sulla striscia di maggior superficie - censita al NCT al fg 143 mappale 33 - grava in parte l'edificio ad uso Foresteria - censito al NCEU al fg 143 mappale 87 sub.1 -, e in parte una delle 2 piscine appartenenti alla Colonia, ma non oggetto del presente Pignoramento. Pertanto, la valutazione attribuita al terreno, non terrà conto del fatto che esso risulti in parte area di sedime del manufatto pertinenziale. L'altra striscia di terreno, situata a sé stante ed esternamente, rispetto al complesso ██████ (Colonia Torino e colonia Olivetti) e precisamente disposta longitudinalmente, in direzione mare-monti, conta una superficie di mq 370. E' ubicata all'interno della proprietà della Colonia Motta, ed è gravata da servitù di passaggio pedonale a favore di terzi - come risulta dall'atto di vendita dei beni da società ██████ a ██████, in data 1996. Si precisa che all'interno della vasta area del complesso Olivetti - particella 87 -, insiste un'altra striscia di terreno "larga metri tre, lungo tutto il confine lato Carrara, gravata da servitù di passaggio pedonale a favore di terzi", e che la società ██████ si riserva il "diritto di passo pedonale e carraio. per accedere alla residua proprietà (distinta ai subalterni 2,3,4,5 e 6 dello stesso mappale 87) dal cancello principale sulla via Bondano, attraverso il terreno venduto a ██████ (particella 97, oggetto dell'atto di compravendita del 1996)". Tutto quanto stabilito consente di avere accesso pedonale e meccanizzato ai beni

oggetto del presente Pignoramento, che sono solo una parte del compendio immobiliare denominato colonia =livetti.

Caratteristiche zona: semicentrale, caratterizzata da tessuto di vecchio impianto di rilevante pregio ambientale, con edilizia oggi degradata

Area urbanistica: Residenziale-turistico-ricettiva a traffico scorrevole con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: zona attrezzature balneari, ricettive e campeggi

Importanti centri limitrofi: città storiche:Pisa,Lucca,Firenze.

Attrazioni paesaggistiche: litorale, Alpi Apuane, agri marmiferi.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, Pievi e Chiese, Palazzi storici.

Principali collegamenti pubblici: Rete ferroviaria e stazione, rete autostradale e m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A- Corpo principale, Villa 'Banfi', Foresteria, Corpo Servizi Tecnologici, oltre area a parco e n°2 piscine

Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1] sito in Massa (MS), Via Lungomare di Ponente- Via Bondano a mare- Via delle Pinete

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: L'intera struttura è inabitabile e le utenze staccate, ma ugualmente rappresentò e ancor oggi, rappresenta, rifugio per senzatetto, che vi si introducono senza autorizzazione.

Identificativo corpo: B- Edificio ad uso magazzino, oltre area di sedime propria di tutti i manufatti accessori demoliti

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS), Via Lungomare di Ponente- Via Bondano a mare- Via delle Pinete

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: Il manufatto - unico rimasto - è in abbandono e grave stato di degrado, con parte delle murature perimetrali e della copertura crollate; pertanto, inabitabile.

Identificativo corpo: C- Terreni di varia natura, interni ed esterni alla Colonia denominata Olivetti

sito in Massa (MS), Via Lungomare di Ponente- Via Bondano a mare- Via delle Pinete

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: L'utilizzo dei beni, legato all'esercizio dell'attività delle Colonie, è dismesso da tempo, ad eccezione della vigilanza che esercita la proprietà, al fine di controllare intrusioni di estranei. Si precisa che: - sulla particella 33 (interna all'area della Colonia Olivetti), insiste in parte la superficie di una piscina - sulla particella 57 (esterna al complesso ████████) grava servitù di passaggio pedonale a favore di terzi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca annotazione di iscrizione** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: L. 12.800.000.000,00; Importo capitale: L. 6.400.000.000,00 ; A rogito di notaio dott. Cigoli in data 16/03/2000 ai nn. 25563/658; Registrato a Carrara in data 17/03/2000 ai nn. 272; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 17/03/2000 ai nn. 2345/404 ; Note: Parte mutuataria: Mediocredito Toscano - Società per Azioni (oggi, MPS Capital Services) Grava sul Corpo A- Corpo principale, Villa "Banfi", Foresteria, Corpo Servizi Tecnologici (mappale 87 sub 1), oltre altri beni (mappali 87 sub 2, 3, 4, 5,)
Dati precedenti relativi ai corpi: A- Corpo principale, Villa 'Banfi', Foresteria, Corpo Servizi Tecnologici, oltre area a parco e n°2 piscine e B- Edificio ad uso magazzino, oltre area di sedime propria di tutti i manufatti accessori demoliti

- **Ipoteca annotazione di iscrizione** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.610.648,50; Importo capitale: € 3.305.324,15 ; A rogito di notaio dott. Cigoli in data 16/03/2000 ai nn. 25563/2000; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 04/03/2000 ai nn. 1795/219 ; Note: Parte mutuataria: MPS Capital Services Banca per le Imprese Spa Grava sul Corpo A- Corpo principale, Villa "Banfi", Foresteria, Corpo Servizi Tecnologici (mappale 87 sub 1), oltre altri beni (mappali 87 sub 2, 3, 4, 5)
Dati precedenti relativi ai corpi: A- Corpo principale, Villa 'Banfi', Foresteria, Corpo Servizi Tecnologici, oltre area a parco e n°2 piscine e B- Edificio ad uso magazzino, oltre area di sedime propria di tutti i manufatti accessori demoliti

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Pubblico Ufficiale UNEP del Tribunale di Massa in data 19/02/2020 ai nn. 385 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 10/03/2020 ai nn. 2061/1611; Mandataria: MPS Capital Services Banca per le Imprese Spa Grava sui beni di cui ai LOTTI 1, 2, 3.
Dati precedenti relativi ai corpi: A- Corpo principale, Villa 'Banfi', Foresteria, Corpo Servizi Tecnologici, oltre area a parco e n°2 piscine e B- Edificio ad uso magazzino, oltre area di sedime propria di tutti i manufatti accessori demoliti e C- Terreni di varia natura, interni ed esterni alla Colonia denominata Olivetti

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A- Corpo principale, Villa 'Banfi', Foresteria, Corpo Servizi Tecnologici, oltre area a parco e n°2 piscine

sito in Massa (MS), Via Lungomare di Ponente- Via Bondano a mare- Via delle Pinete

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non quantificabili, essendo ogni utilizzo dismesso

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non esiste condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - O almeno, solo in parte

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: No

Identificativo corpo: B- Edificio ad uso magazzino, oltre area di sedime propria di tutti i manufatti accessori demoliti

sito in Massa (MS), Via Lungomare di Ponente- Via Bondano a mare- Via delle Pinete

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non stimabili, essendo sospesa ogni attività

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non esiste condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: No

Identificativo corpo: C- Terreni di varia natura, interni ed esterni alla Colonia denominata Olivetti

sito in Massa (MS), Via Lungomare di Ponente- Via Bondano a mare- Via delle Pinete

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: quelle relative alla necessaria manutenzione del verde

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non esiste condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: No

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 11/11/1996. In forza di numerosi e diversi atti di compravendita a partire dall'anno 1948.

Note: - parte per acquisto da Valle Adriana - atto notaio dott.Faggioni del 24.04.1948, trascritto il 19.05.1948 al n.R.P. 1043 - - parte per acquisto da Delle Piane Carlo - atto notaio dott.Barletti del 14.09.1951, trascritto il 17.10.1951 al n.R.P. 2747 - - parte per acquisto da Delle Piane Carlo - atto notaio dott.Barletti del 05.12.1951, trascritto il 18.12.1951 al n.R.P. 3303 - - parte per acquisto da Delle Piane Carlo - atto notaio dott.Barletti del 19.12.1951, trascritto il 07.01.1952 al n.R.P. 66 - - parte per acquisto dalla società ██████ - con atto notaio dott.Barletti del 29.11.1952, trascritto il 24.12.1952 al n.R.P. 3427 - - parte per acquisto dal Demanio dello Stato - atto rogato dal rag.Gattai del 05.08.1954, trascritto il 08.02.1955 al n.R.P. 295 - parte per acquisto dagli eredi ██████ - atto notaio dott. Ricci del 29.12.1955, trascritto il 30.12.1955 al n.R.P. 3731 - il canone livellario in favore del Comune di Massa, già gravante sulle particelle 32 e 62 del foglio 143, è stato affrancato

con scrittura privata autenticata dal notaio dott. Vigliar del 20.12.1955.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Oggetto della vendita risulta: "complesso immobiliare denominato "Colonia Olivetti", costituito da area della complessiva superficie catastale di mq 25.320, con le costruzioni che vi insistono...." (censito al NCEU di Massa, al fg.143, mappale 87 sub 1).

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Corpo principale, Villa 'Banfi', Foresteria, Corpo Servizi Tecnologici, oltre area a parco e n°2 piscine

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 23/10/1997. In forza di numerosi e diversi atti di compravendita a partire dall'anno 1948.
Note: - in parte da Valle Adriana - atto notaio dott.Faggioni del 24.04.1948, trascritto il 19.05.1948 al n.R.P.1043 -; - in parte da Demanio dello Stato - atto rogato dal rag.Gattai il 05.08.1954, trascritto il 08.02.1955 al n.R.P. 295; - in parte dagli eredi █████ - atto notaio dott.Ricci il 29.12.1955, trascritto il 30.12.1955 al n.R.P. 3731; - il canone livellario a favore del Comune di Massa già gravante sulle particelle 32 e 62 del fg 143, è stato affrancato con scrittura privata autenticata dal notaio dott. Vigliar il 20.12.1995, registrata il 27.12.1995 al n.279

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/10/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Edificio ad uso magazzino, oltre area di sedime propria di tutti i manufatti accessori demoliti

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 11/11/1996. In forza di numerosi e diversi atti di compravendita a partire dall'anno 1948.
Note: - parte per acquisto da Valle Adriana - atto notaio dott.Faggioni del 24.04.1948, trascritto il 19.05.1948 al n.R.P. 1043 - - parte per acquisto da Delle Piane Carlo - atto notaio dott.Barletti del 14.09.1951, trascritto il 17.10.1951 al n.R.P. 2747 - - parte per acquisto da Delle Piane Carlo - atto notaio dott.Barletti del 05.12.1951, trascritto il 18.12.1951 al n.R.P. 3303 - - parte per acquisto da Delle Piane Carlo - atto notaio dott.Barletti del 19.12.1951, trascritto il 07.01.1952 al n.R.P. 66 - - parte per acquisto dalla società Edison - con atto notaio dott.Barletti del 29.11.1952, trascritto il 24.12.1952 al n.R.P. 3427 - - parte per acquisto dal Demanio dello Stato - atto rogato dal rag.Gattai del 05.08.1954, trascritto il 08.02.1955 al n.R.P. 295 - parte per acquisto dagli eredi █████ atto notaio dott. Ricci del 29.12.1955, trascritto il 30.12.1955 al n.R.P. 3731 - il canone livellario in favore del Comune di Massa, già gravante sulle particelle 32 e 62 del foglio 143, è stato affrancato con scrittura privata autenticata dal notaio dott.Vigliar del 20.12.1955.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/11/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Oggetto della vendita sono: i terreni censiti alle particelle 31, 33, 57 di fg 143, oltre altri beni (particella 87 sub1).

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Terreni di varia natura, interni ed esterni alla Colonia denominata Olivetti

7. PRATICHE EDILIZIE:

Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1] sito in frazione: Bondano, Via Lungomare di Ponente- Via Bondano a mare- Via delle Pinete

Numero pratica: 52013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Adeguamento igienico sanitario zona piano terra lato monti del Corpo principale

Presentazione in data 30/01/2003 al n. di prot. 4931

NOTE: Il progetto prevedeva nello specifico, l'adeguamento alla L.13/89, relativamente ai servizi igienici

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Corpo principale, Villa 'Banfi', Foresteria, Corpo Servizi Tecnologici, oltre area a parco e n°2 piscine e B- Edificio ad uso magazzino, oltre area di sedime propria di tutti i manufatti accessori demoliti e C- Terreni di varia natura, interni ed esterni alla Colonia denominata Olivetti**7.1 Conformità edilizia:****Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1]**

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Conforme**Nota:** la società ████████ ha presentato altre 2 pratiche - C.E. 50220 nell'anno 2002 e P.di C. 56156 nell' anno 2005 - per poter realizzare un fabbricato al posto della piscina ubicata all'interno del parco, lato monti-Carrara, ma non sono state rilasciate**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- Corpo principale, Villa 'Banfi', Foresteria, Corpo Servizi Tecnologici, oltre area a parco e n°2 piscine**Magazzini e locali di deposito [C2]****Note sulla conformità edilizia: Conforme****Dati precedenti relativi ai corpi:** B- Edificio ad uso magazzino, oltre area di sedime propria di tutti i manufatti accessori demoliti**Note sulla conformità edilizia: Conforme****Dati precedenti relativi ai corpi:** C- Terreni di varia natura, interni ed esterni alla Colonia denominata Olivetti**7.2 Conformità urbanistica:****frazione: Bondano, Via Lungomare di Ponente- Via Bondano a mare- Via delle Pinete**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n°142 del 30.07.2019
Zona omogenea:	U.T.O.E. n°1 - Area Ex Colonia marine -
Norme tecniche di attuazione:	Artt.94-97- Scheda AC.1.08 - Ex Colonia Torino e Olivetti (Complesso ████████)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Intervento subordinato a Piano Attuativo

	convenzionato esteso a tutta l'area oggetto della Scheda AC.1.08
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nella Scheda AC.1.08
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi Scheda AC.1.08
Rapporto di copertura:	Vedi Scheda AC.1.08
Altezza massima ammessa:	Vedi Scheda AC.1.08
Volume massimo ammesso:	Vedi Scheda AC.1.08
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Sono ammessi interventi di riqualificazione che prevedono il riuso a destinazioni ricettive, commerciali e residenziali, in organico progetto con la Colonia Torino, facente parte della stessa Scheda di Progetto. L'intervento è attuabile mediante Piano Attuativo

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Conforme Area soggetta a Vincolo Idrogeologico e alla Soprintendenza

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Corpo principale, Villa 'Banfi', Foresteria, Corpo Servizi Tecnologici, oltre area a parco e n°2 piscine

frazione: Bondano, Via Lungomare di Ponente- Via Bondano a mare- Via delle Pinete

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.142 del 30.07.2019
Zona omogenea:	UTOE n°1 di P.S. e Scheda AC.108 (relativa a tutta l'area di proprietà ██████████)
Norme tecniche di attuazione:	Art.94-97- Aree Ex Colonie marine
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Intervento subordinato a Piano Attuativo Unitario, di cui alla Scheda AC.1.08
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Dalle prescrizioni contenute nella Scheda AC.1.08

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi Scheda AC.1.08
Rapporto di copertura:	Vedi Scheda AC.1.08
Altezza massima ammessa:	Vedi Scheda AC.1.08
Volume massimo ammesso:	Vedi Scheda AC.1.08
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Conforme L'area è sottoposta a Vincolo Idrogeologico e alla Sovrintendenza.

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Edificio ad uso magazzino, oltre area di sedime propria di tutti i manufatti accessori demoliti

frazione: Bondano, Via Lungomare di Ponente- Via Bondano a mare- Via delle Pinete

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n°142 del 30.07.2019
Zona omogenea:	U.T.O.E. n°1 di P.S. e Zone per Colonie in base al Regolamento Urbanistico
Norme tecniche di attuazione:	Artt.94-97 Ricadono nelle previsioni delle Schede relative
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Intervento subordinato a Piano Attuativo Unitario, previsto nella Scheda AC.1.08 di Regolamento Urbanistico del Comune di Massa
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Le prescrizioni contenute nella Scheda AC.1.08
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi Scheda AC.1.08
Rapporto di copertura:	Vedi Scheda AC.1.08
Altezza massima ammessa:	Vedi Scheda AC.1.08
Volume massimo ammesso:	Vedi Scheda AC.1.08
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Si vedano le imposte servitù di passaggio, già indicate

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Conforme L'area è soggetta a Vincolo Idrogeologico e alla Sovrintendenza

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Terreni di varia natura, interni ed esterni alla Colonia denominata Olivetti

Descrizione: **Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1] di cui al punto A- Corpo principale, Villa 'Banfi', Foresteria, Corpo Servizi Tecnologici, oltre area a parco e n°2 piscine**

Trattasi di compendio immobiliare formato da diversi corpi di fabbrica, realizzati in tempi diversi a datare dai primi anni del Novecento:

- edificio principale, il più maestoso, occupa una posizione di centralità rispetto all'area su cui insiste la colonia; si sviluppa su n°2 piani fuori terra, (collegati da n°2 corpi scala esterni e n°1 interno all'edificio), di cui quello inferiore dedicato alla ristorazione e alle attività collettive prevalentemente, mentre quello superiore, adibito a zona notte, con camere e servizi. L'edificio, molto luminoso, risulta in gran parte esternamente caratterizzato da superfici vetrate.

Conta - a Piano Terra - una Superficie lorda di mq 1.185,00, oltre mq 1.005,00 di spazi porticati, e - a Piano 1° - una superficie lorda di mq 1.350,00, oltre terrazze rigiranti intorno al fabbricato, per una superficie totale di mq 495,00. Altezze variabili da ml 3,65 a ml 4,20.

Vi sono n°7 camere a Piano Terra e n°44 camere a Piano 1°, per un totale di n°51 camere.

- edificio secondario - 'Foresteria' - , edificio a un solo piano fuori terra, dalla singolare forma planimetrica a 'Y', organizzato con: pranzo-cottura, n°10 camere con servizi igienici, infermeria e locale tecnico, ripostiglio, atrio di ingresso, per una Superficie lorda totale di mq 315,00, e altezza di circa ml 3,00, oltre terrazza a quota giardino, della superficie di mq 46,00

- Villa 'Banfi' -, elegante edificio a 2 piani, risulta organizzato con: atrio di ingresso, n°7 camere, e servizi igienici a P.Terra, per una superficie lorda di mq 197,00, oltre portico esterno di mq 30,00 e altezza interna di ml 3,15; P.1°, con cucina, pranzo, n°5, camere e servizi igienici, per una superficie lorda di mq 193,00, oltre n°2 terrazze della superficie di mq 40,00, e altezza interna di ml 3,40

- corpo Servizi Tecnologici -, edificio a un solo piano fuori terra, che ospita l'ingresso, il locale per la centrale termica, locale per il bollitore, la cabina elettrica, stireria, lavanderia, alcune camere con più posti letto per personale di servizio e relativi servizi igienici, per una superficie lorda di mq 320,00, e altezza interna di ml 3,00

- area scoperta pertinenziale - oltre la superficie coperta occupata dai fabbricati -, del tipo parco-pineta , per una superficie di mq 22.200,00

- n° 2 piscine scoperte -, l'una - di forma rettangolare - posta a sud, in prossimità del viale Lungomare, della superficie di mq 180,00 circa, l'altra - di forma poligonale - posta a nord, internamente al parco (insiste in parte sulla particella 33 di fg 143), della superficie di mq 280,00 circa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **27.376,00**

E' posto al piano: Terra; Terra e Piano 1°

L'edificio è stato costruito nel: non più tardi degli anni 50

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003 (in parte)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile, con un minimo di ml 3,00, fino a oltre 4 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 1; o 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1; o 2 e di cui interrati

n. nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'edificio è mediocre, con presenza di umidità e parti ammalorate e finanche crollate (come le controsoffittature), con pesante degrado alle opere in cemento armato e ai ferri di armatura. Versa nell'incuria e abbandono.

Lo stato di conservazione delle piscine è assolutamente pessimo.

Lo stato di manutenzione dell'area parco risulta mediocre.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **piana** materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**

Solai tipologia: **in laterizio armato del tipo gettato in opera** condizioni: **pessime**
Note: Grave presenza di infiltrazioni di umidità

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio e vetro; o in legno e vetro** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne materiale: **in c.a. debolmente armate, o in mattoni** rivestimento: **parte mattoni a vista e parte intonacata** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento, marmo bianco, materiali plastici** condizioni: **da normalizzare**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **da normalizzare**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	di vecchia installazione, attualmente dismesso

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Dismesso

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Dismesso

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Note	Dismesso

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	Dismesso
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Note generali impianti: Gli edifici sono totalmente non funzionante relativamente all'impiantistica

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di compendio immobiliare composto da: - Corpo principale a n°2 piani fuori terra, con P.Terra di S.L. mq 1.185,00, oltre porticati per una Superficie di mq 1.005,00; P.1° di S.L. mq 1.350,00, oltre terrazze per una Superficie di mq 495,00 (in totale, n°51 camere oltre altri locali) - Corpo secondario "Foresteria" a n°1 solo piano fuori terra, con S.L. mq 315,00, oltre terrazza a quota giardino, per una Superficie di mq 46,00 (in totale, n°10 camere oltre altri locali) - Villa "Banfi", a n°2 piani fuori terra, con P.Terra di S.L. mq 197,00, oltre portico, per una superficie di mq 30,00; P.1° di S.L. mq 193,00, oltre terrazze, per una Superficie di mq 40,00 (in totale n°12 camere, oltre altri locali) - Corpo Servizi Tecnologici a n°1 solo piano fuori terra, con S.L. mq 320,00 - area a parco oltre i fabbricati, per una superficie di mq 22.200,00 - n° 2 piscine scoperte, l'una - di forma rettangolare - posta a sud, in prossimità del viale Lungomare, della superficie di mq 180,00, l'altra - di forma poligonale - posta a nord, internamente al parco (insiste in parte sulla particella 33 di fg 143), della superficie di mq 280,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corpo principale P.Terra e P.1°	sup lorda di pavimento	2.535,00	1,00	2.535,00
Porticati a P.Terra (fino a 25 mq)	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75

Porticati a P.Terra (per i restanti mq 980)	sup lorda di pavimento	980,00	0,10	98,00
Terrazze a P.1° (fino a mq 25,00)	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75
Terrazze a P.1° (per i restanti mq 470)	sup lorda di pavimento	470,00	0,10	47,00
Corpo secondario "Foresteria" P.Terra	sup lorda di pavimento	315,00	1,00	315,00
Terrazza a P.Terra (fino a mq 25,00)	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75
Terrazza a P.Terra (per i restanti mq 21,00)	sup lorda di pavimento	21,00	0,10	2,10
Villa "Banfi" P.Terra e P.1°	sup lorda di pavimento	390,00	1,00	390,00
Porticato P.Terra (fino a mq 25,00)	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75
Porticato P.Terra (per i restanti mq 5,00)	sup lorda di pavimento	5,00	0,10	0,50
Terrazze P.1° (fino a mq 25,00)	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75
Terrazze P.1° (per i restanti mq 15,00)	sup lorda di pavimento	15,00	0,10	1,50
Corpo Servizi Tecnologici P.Terra	sup lorda di pavimento	320,00	0,35	112,00

Area a parco (fino a mq 25,00)	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
Area a parco (per i restanti mq 22175,00)	sup lorda di pavimento	22.175,00	0,02	443,50
		27.376,00		3.990,85

Accessori:

A- Corpo principale, Villa

'Banfi', Foresteria, CorpoSviluppa una superficie complessiva di 460 complessivi (180 + 280) mq Servizi Tecnologici, oltreValore a corpo: € **20000**

area a parco e n°2 piscine

1. n°2 piscine scoperte

Note: Si stabilisce un valore forfettario, attribuibile all'opera di scavo effettuato per realizzare il 'volume' proprio delle 2 piscine, (si da poterle ricostruire dal nuovo, sfruttando lo sbancamento già realizzato) poiché le restanti opere a completamento, sono da demolire, in quanto in condizioni pessime (ammalorate, non più performanti)

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B- Edificio ad uso magazzino, oltre area di sedime propria di tutti i manufatti accessori demoliti**

Trattasi di.

- piccolo edificio a un solo piano fuori terra e copertura piana. Consta di 2 porzioni di fabbrica contigue, di cui quella più piccola, lato monti, presenta il solaio di copertura completamente sfondato e parte delle pareti perimetrali demolite, con conseguente ammaloramento delle strutture verticali, finiture e interni rimasti. Quest'ultimo risulta suddiviso, tramite pareti divisorie leggere, in un piccolo servizio igienico e per la restante superficie, in un locale magazzino. Il corpo di fabbrica posto lato mare risulta in migliori condizioni, ed è organizzato in un unico vano magazzino. Complessivamente l'edificio conta una superficie lorda di mq 80,00 e altezza interne di ml 2,90.

Dotato di infissi in legno e vetro, con persiane in legno verniciato colore verde, pavimenti in marmo.

- oltre terreno della superficie di mq 407 (sub6) comprensiva dei fabbricati entrostanti - particelle 87 sub.2,3,4, 5 -

Nota:

Gli altri manufatti accessori, rubricati alle particelle 87 sub3, sub4, sub5, sono stati demoliti.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **407,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Semidistrutto, il manufatto è in stato di abbandono e incuria

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: **continue** materiale: **muratura** condizioni: **da normalizzare**

Solai tipologia: **in laterizio** condizioni: **da ristrutturare**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro**
protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **pessime**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **pessime**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** condizioni: **pessime**

Pavim. Interna materiale: **marmo** condizioni: **da normalizzare**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	di vecchia installazione
Note	Dismesso

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Dismesso

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Note generali impianti: Nessun impianto risulta funzionante

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di: - edificio ad uso magazzino, ad un solo piano fuori terra, della S.L. di mq 80,00 - porzione di terreno scoperta, (oltre quella occupata dall'unico manufatto esistente, non demolito), della superficie di mq 327

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino Piano Terra	sup lorda di pavimento	80,00	0,30	24,00
Terreno pertinenziale all'unico manufatto esistente (fino a mq 25,00)	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
Terreno pertinenziale all'unico manufatto esistente (per i restanti mq 302)	sup lorda di pavimento	302,00	0,02	6,04
		407,00		32,54

Descrizione: di cui al punto **C- Terreni di varia natura, interni ed esterni alla Colonia denominata Olivetti**

Trattasi di:

- una striscia di terreno - particelle 33 e 31 - ricadenti all'interno del parco colonia Olivetti, della superficie complessiva di mq 546. L'accesso al bene è garantito attraverso il cancello su Via Bondano (vedi atto di compravendita del 1996) e dal cancello sul mappale 31 in fregio a via delle Pinete.
- una striscia di terreno, compreso fra 2 recinzioni - particella 57 - ricadente all'interno dell'area della Colonia Motta, della superficie di mq 370. L'accesso è garantito da via Lungomare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **916,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia piana

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

Sistemazioni agrarie bosco

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee si

Colture arboree si

Stato di manutenzione generale: in abbandono

Condizioni generali dell'immobile: I terreni risultano privi di manutenzione, incolti

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di: - terreno, per la superficie complessiva di mq 546 - relativa alle particelle contigue nn.31 e 33 -, a qualità bosco, non classificate come 'zone boschive percorse dal fuoco' (per le quali vige il vincolo previsto dalle leggi 47/75 e 428/93) - terreno, per la superficie di mq 370 - relativa alla particella 57 -, a qualità bosco, non classificata come 'zona boschiva percorse dal fuoco' (per la quali vige il vincolo previsto dalle leggi 47/75 e 428/93)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno (interno alla Colonia Olivetti) part.33	sup lorda di pavimento	520,00	1,00	520,00
Terreno (interno alla Colonia Olivetti) part.31	sup lorda di pavimento	26,00	1,00	26,00
Terreno (interno alla Colonia Motta) part.57	sup lorda di pavimento	370,00	1,00	370,00

916,00

916,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (in base a mq di Superficie Lorda)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Comune di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzie immobiliari in esercizio sul territorio
Osservatori del Mercato Immobiliare O.M.I. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valgono le stesse notazioni inserite per il compendio di cui al LOTTO 1 ;

Altre fonti di informazione: Valgono le stesse notazioni inserite per il compendio immobiliare di cui al LOTTO 1

Oltre a:

- Analisi del compendio effettuata al sopralluogo
- indagine relativa a compravendite di beni simili effettivamente avvenute nel periodo attuale
- valori di quotazione pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano per quella zona.

ed utilizzando per il calcolo delle superfici commerciali la Norma UNI 10750 e l'Allegato C di cui al DPR 138/1998 e s.m.i, di seguito si riportano le valutazioni dalla sottoscritta ritenute adeguate.

8.3 Valutazione corpi:

A- Corpo principale, Villa 'Banfi', Foresteria, Corpo Servizi Tecnologici, oltre area a parco e n°2 piscine. Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1] con annesso n°2 piscine scoperte

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.731.444,75.

Determinazione del Valore Fiscale (relativo agli immobili, con esclusione dell'area) non può essere correttamente calcolato, poiché è errato il 'dato' agli atti di Superficie catastale
Determinazione del Valore di mercato (relativo agli immobili, con esclusione dell'area) in base al valore di vendita/camera per hotel tre stelle= da € 30.000,00 a € 60.000,00, tenendo conto

delle necessarie spese ristrutturative, si fissa quanto segue: € 45.000,00 x 73 (n°camere)= € 3.285.000,00 oltre Valore di stima del Corpo Servizi tecnologici € /mq 350,00 x mq 320,00= € 112.000,00 oltre Valore di stima n°2 piscine scoperte (valutate forfettariamente in base al valore del solo scavo) € 20.000,00 Totale= € 3.417.000,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Corpo principale P.Terra e P.1°	2.535,00	€ 1.000,00	€ 2.535.000,00
Porticati a P.Terra (fino a 25 mq)	8,75	€ 1.000,00	€ 8.750,00
Porticati a P.Terra (per i restanti mq 980)	98,00	€ 1.000,00	€ 98.000,00
Terrazze a P.1° (fino a mq 25,00)	8,75	€ 1.000,00	€ 8.750,00
Terrazze a P.1° (per i restanti mq 470)	47,00	€ 1.000,00	€ 47.000,00
Corpo secondario "Foresteria" P.Terra	315,00	€ 1.000,00	€ 315.000,00
Terrazza a P.Terra (fino a mq 25,00)	8,75	€ 1.000,00	€ 8.750,00
Terrazza a P.Terra (per i restanti mq 21,00)	2,10	€ 1.000,00	€ 2.100,00
Villa "Banfi" P.Terra e P.1°	390,00	€ 1.000,00	€ 390.000,00
Porticato P.Terra (fino a mq 25,00)	8,75	€ 1.000,00	€ 8.750,00
Porticato P.Terra (per i restanti mq 5,00)	0,50	€ 1.000,00	€ 500,00
Terrazze P.1° (fino a mq 25,00)	8,75	€ 1.000,00	€ 8.750,00
Terrazze P.1° (per i restanti mq 15,00)	1,50	€ 1.000,00	€ 1.500,00
Corpo Servizi Tecnologici P.Terra	112,00	€ 1.000,00	€ 112.000,00
Area a parco (fino a	2,50	€ 1.000,00	€ 2.500,00

mq 25,00)

Area a parco (per i restanti mq 22175,00)	443,50	€ 1.000,00	€ 443.500,00
---	--------	------------	--------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.990.850,00
difficoltà della vendita immediata detrazione del 15.00%			€ -598.627,50
depressione del mercato immobiliare aumento del 10.00%			€ 339.222,25
Valore Corpo			€ 3.731.444,75
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 3.751.444,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.751.444,75

B- Edificio ad uso magazzino, oltre area di sedime propria di tutti i manufatti accessori demoliti. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.893,10.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino Piano Terra	24,00	€ 1.000,00	€ 24.000,00
Terreno pertinenziale all'unico manufatto esistente (fino a mq 25,00)	2,50	€ 1.000,00	€ 2.500,00
Terreno pertinenziale all'unico manufatto esistente (per i restanti mq 302)	6,04	€ 1.000,00	€ 6.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.540,00
difficoltà dovuta alla vendita immediata detrazione del 15.00%			€ -4.881,00
depressione del mercato immobiliare detrazione del 10.00%			€ -2.765,90
Valore Corpo			€ 24.893,10
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.893,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.893,10

C- Terreni di varia natura, interni ed esterni alla Colonia denominata Olivetti.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.351,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Terreno (interno alla Colonia Olivetti) part.33	520,00	€ 5,00	€ 2.600,00
Terreno (interno alla Colonia Olivetti) part.31	26,00	€ 5,00	€ 130,00
Terreno (interno alla Colonia Motta) part.57	370,00	€ 5,00	€ 1.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo per la particolare condizione di servitù e di ubicazione interna			€ 4.580,00 € -229,00
Valore Corpo			€ 4.351,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.351,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.351,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Corpo principale, Villa 'Banfi', Foresteria, Corpo Servizi Tecnologici, oltre area a parco e n°2 piscine	Collegi, ospizi, conventi, caserme [B1] con annesso n°2 piscine scoperte	3.990,85	€ 3.751.444,75	€ 3.751.444,75
B- Edificio ad uso magazzino, oltre area di sedime propria di tutti i manufatti accessori demoliti	Magazzini e locali di deposito [C2]	32,54	€ 24.893,10	€ 24.893,10
C- Terreni di varia natura, interni ed esterni alla Colonia denominata Olivetti		916,00	€ 4.351,00	€ 4.351,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 567.103,33

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: I beni di cui si compone il LOTTO 2 non devono ragionevolmente essere tra loro separati, dal momento che la colonia - così come già detto per il LOTTO 1 - rappresenta un 'organismo' tipologicamente e architettonicamente, unitario. Fanno eccezione i terreni, che sono potenzialmente frazionabili.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.213.585,52

8.6 Regime fiscale della vendita

trattandosi di alienazione di un bene effettuata nell'esercizio di

Lotto: 003 - Tratto di arenile in concessione demaniale marittima alla colonia Olivetti

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il Creditore Procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva - a firma notaio dott.Carmelo Candore in Arcisate (Varese). La certificazione riporta l'indicazione del possesso della "proprietà superficaria", per la quota di 1/1 alla società ██████████, "per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio". La sottoscritta riporta, in successione, quanto segue: - Licenza di Concessione Demaniale marittima n°222/94, rilasciata in data 17.10.1994 (con durata quadriennale e scadenza al 31.12.1997) alla società ██████████ - Fattura di vendita n°4002986 del 18.07.1996, dalla ██████████ SpA, a favore della società ██████████, per la vendita alla stessa di beni consistenti in attrezzature balneari - Parere favorevole espresso dalla Regione Toscana- Giunta Regionale- Dipartimento Politiche Territoriali e Ambientali - con Decreto Dirigenziale n°1985 del 09.04.1997, inviato con nota prot.n.5/8501/9.5 del 16.04.1997 - Nulla osta della Circostrizione Doganale di Pisa al subingresso di cui al fg.prot.n.9956 in data 24.04.1997 - Licenza di Concessione Demaniale marittima n°33 a ██████████, di un arenile di mq 3350 e fronte mare ml 37,50, adibito ad uso sociale-colonia marina, a levante dello stabilimento balneare denominato ██████████

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

Si - La società ██████████ risulta essere titolare della concessione demaniale dall'anno 1997. Successivamente a un primo periodo di gestione, si sussegue un periodo in cui la gestione viene affidata ad altra società, ma nell'anno 2014 ne ritorna in possesso la società ██████████, demolendo preliminarmente tutti i manufatti contestati come abusivi da parte del Comune (ad eccezione di una porzione attualmente esistente, oggetto di accertamento da parte del Comune a partire dal settembre dell'anno in corso 2020). La società ██████████ dismette l'attività dello stabilimento balneare nell'anno 2016, contestualmente alla dismissione dell'esercizio dell'attività dell'Ostello per la gioventù. Ad oggi il Comune ha avviato un procedimento di decadenza Concessione demaniale marittima ai sensi dell'art.47 del Codice della Navigazione (██████████ non ha corrisposto i canoni anno 2018/2019/2010, per un totale di € 6.465,68). Ad oggi, il Comune contesta anche la difformità dell'unico manufatto rimasto in essere (Accertamento di abuso edilizio) La scrivente ha reperito le foto aeree dall'archivio della Cartoteca regionale Toscana, e riferisce quanto segue: - nella mappa datata al 23.06.1996 (epoca in cui la Concessione era intestata ancora alla società ██████████), i manufatti contestati, e ad oggi, in parte demoliti, non erano presenti, - nella mappa datata al 18.09.1997 (epoca in cui la Concessione era intestata alla società ██████████ srl, con subingresso in data 08.05.1997), i manufatti contestati, e ad oggi, in parte demoliti, erano presenti, ma non risulta alcuna pratica - all'indagine espletata dalla scrivente presso i Pubblici Uffici - che ne abiliti la legittimità. Da ciò, comunque, non può desumersi con certezza chi abbia realizzato detti manufatti, essendo sprovvisti di relativo titolo abilitativo che ne dichiari data certa di costruzione. Successivamente, dalla stessa ██████████ viene presentata pratica di Concessione Edilizia in sanatoria n°9712042, presentata in data 31.12.1997 al n.prot.41341, avente ad oggetto altri diversi manufatti e nuova recinzione, ma non

viene rilasciata. Ad oggi, i manufatti risultano tutti demoliti, ad eccezione della porzione di fabbricato ad uso W.C. - parte del bene di cui alla particella 196 -, ancora esistente in loco e oggetto della sumenzionata contestazione e relativo Accertamento.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- Proprietà superficaria di un tratto di arenile a Marina di Massa.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Bondano, Via Lungomare di Ponente- Via Bondano a mare- Via delle Pinete

Note: In realtà tutti i manufatti oggetto di Pignoramento - beni individuati alle particelle 196-197-198 -, attualmente sono tutte demolite, ad eccezione di una porzione del bene censito alla particella 196, che deve essere anch'esso demolito perché non conforme, su indicazione del Comune di Massa.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Demanio Pubblico dello Stato Ramo Marina Mercantile, per la proprietà dell'area [REDACTED] srl, per la proprietà superficaria, foglio **143**, particella **196-197-198 graffate insieme**, scheda catastale **n.1866.1/2009 del 04.09.2009**, indirizzo Via Lungomare di Ponente, piano Terra, comune Massa, categoria D/8, rendita € 840,00

Derivante da: Particella 84 (parte) del fg 143

Confini: Via Lungomare di Ponente, bagno Marchini lato Carrara, s.s.a.

Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Diritto di superficie

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: La proprietà dell'area è in capo al Demanio Pubblico dello Stato Ramo Marina Mercantile, con sede Livorno- C.F. 06340981007. La Regione Toscana per un periodo è stata l' ente facente funzione, ad oggi passata nelle competenze del Comune di Massa. la proprietà superficaria in capo a [REDACTED] srl

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella mappa risultano rappresentati manufatti attualmente demoliti Le planimetrie agli atti riportano rappresentati manufatti attualmente demoliti

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento dati in mappa e planimetrie

Descrizione delle opere da sanare: Correzione elaborati grafici in atti

Note sulla conformità catastale: Non conforme

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

SI

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un tratto di arenile attrezzato, ad uso sociale per la Colonia marina Olivetti, posto a Marina di Massa, limitrofo ad altri stabilimenti balneari, in continuità. La zona degli stabilimenti balneari si estende per lungo tratto di costa, ed è caratterizzata da spiaggia mista a scogli, direttamente prospiciente il mare, dotata di attrezzature di vario genere: cabine, manufatti per

spogliatoi e bar.

Caratteristiche zona: semicentrale, caratterizzata da tessuto di vecchio impianto di rilevante pregio ambientale, con edilizia oggi degradata

Area urbanistica: Residenziale-turistico-ricettiva a traffico scorrevole con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: zona attrezzature balneari, ricettive e campeggi

Importanti centri limitrofi: città storiche:Pisa,Lucca,Firenze.

Attrazioni paesaggistiche: litorale, Alpi Apuane, agri marmiferi.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, Pievi e Chiese, Palazzi storici.

Principali collegamenti pubblici: Rete ferroviaria e stazione, rete autostradale e m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: Attività dismessa nel 2016. La concessione risulta ancora intestata alla società ██████████, e ancora non decaduta, nonostante la società abbia interrotto il pagamento del canone (stabilito in € 1732,00/anno), successivamente all'anno 2017. Vi è agli atti presso il Comune di Massa un Avvio del procedimento per decadenza della concessione, ai sensi dell'art.47 del Codice della Navigazione, in scadenza al 31.01.2021, già prorogato nei termini iniziali, in virtù del disposto della L.145/2018, poi confermata dalla L.77/2020, che proroga ogni tipo di concessione all'anno 2033.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Unep del Tribunale di Massa in data 19/02/2020 ai nn. 385 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 10/03/2020 ai nn. 2061/1611; Creditore procedente: MPS Capital Services banca per le Imprese spa Grava sul Corpo A- Proprietà superficaria di un tratto di arenile a Marina di Massa, oltre altri beni.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: quelle relative alla manutenzione dell'arenile e di eventuali attrezzature, oltre il canone di Concessione demaniale da versare al Comune di Massa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Agli atti presso il Comune di Massa un Avvio del procedimento per verifica Violazione edilizia relativa al manufatto ad oggi esistente (porzione della particella 196 di fg 143); e un Avvio procedimento di decadenza concessione demaniale, ai sensi dell'art.47 del Codice di Navigazione

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/10/1994 al 08/05/1997. In forza di concessione demaniale marittima n°222/94 rilasciata in data 17.10.1994.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/05/1997 al. In forza di atto di autorizzazione al subingresso di concessione demaniale marittima.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N°9712042

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento fabbricati previa demolizione manufatti esistenti

Oggetto: sanatoria manufatti esistenti, oltre realizzazione nuova recinzione

Presentazione in data 31/12/1997 al n. di prot. 41341

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: All'epoca il bene era identificato al NCEU fg 143, mappale 84 parte

7.1 Conformità edilizia:**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Non conforme: contenzioso col Comune di Massa**7.2 Conformità urbanistica:****frazione: Bondano, Via Lungomare di Ponente- Via Bondano a mare- Via delle Pinete**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°142 del 30/07/2019
Zona omogenea:	Artt.87 e seguenti: Tratto costiero 2 - dalla ex colonia Fiat alla ex colonia Torino -
Norme tecniche di attuazione:	Normativa transitoria in assenza di Piano attuativo degli arenili e dei viali a mare (art.89-91-92). E' consentita soltanto la Ristrutturazione dei manufatti esistenti; nella fattispecie, ne esiste solo uno, difforme, da demolire.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	immobile soggetto anche ad eventuali norme e disposizioni più restrittive (rispetto al R.U.) stabilite dalle Ordinanze emesse dalla Capitaneria di Porto di Marina di Carrara in ottemperanza degli artt.1164 e 1174 del Codice della Navigazione
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	quello esistente
Rapporto di copertura:	quello esistente
Altezza massima ammessa:	quello esistente
Volume massimo ammesso:	quello esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'unico manufatto presente, risulta sprovvisto di titolo abilitativo, pertanto la consistenza attuale è costituita soltanto dall'arenile, senza attrezzature fisse. L'attività è dismessa

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Conforme

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto A- Proprietà superficiaria di un tratto di arenile a Marina di Massa**

Trattasi di un tratto di arenile, attualmente ricoperto quasi interamente da sassi, poiché alla dismissione dell'attività non è stato più effettuato il rimpascimento.

L'area conta una superficie di mq 3.350, con un fronte mare di ml 37,50.

Attualmente rimane un unico manufatto - porzione dell'edificio identificato al n.196 del fg.143 -, che ospita dei servizi igienici. Costituito da 2 vani, delle dimensioni di ml 2,00 x ml 3,80, della superficie complessiva di mq 7,60, e altezza interna variabile da ml 2,40 a ml 2,51. Il piccolo manufatto è in muratura, con tetto a una falda.

Tale manufatto risulta essere oggetto di contestazione violazione edilizia da parte del Comune, come già illustrato ampiamente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS- Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: da foto aeree anno 1996-1997: in quell'intervallo temporale

ha un'altezza utile interna di circa m. da ml 2,40 a ml 2,51

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il manufatto è in condizioni di abbandono.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da normalizzare**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **da normalizzare**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** condizioni: **da normalizzare**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: Non vi è presenza di impianti funzionanti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si riporta il valore di compravendita avvenuto nell'anno in corso relativo a trattativa privata, per tratto di arenile di circa mq 3.000, e fronte mare di ml 25,00, conclusosi per la cifra tonda di € 1.000.000,00; per un valore di € 330,00/mq. Nella fattispecie, trattandosi di stima un arenile adibito ad uso sociale-colonia marina, non aperto a fruitori esterni, della dimensione di mq 3.350, con fronte mare di ml 37,50, appare adeguato attribuire un valore di stima pari alla metà del valore di mercato effettivamente attribuito in compravendite oggetto di trattative private. Pertanto, ne segue

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Tratto di arenile	sup lorda di pavimento	3.350,00	1,00	3.350,00
		3.350,00		3.350,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e compravendite effettivamente avvenute in tempi recenti;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'unico raffronto possibile è con valori di mercato di vendita stabilimenti a carattere privato, non sociale, che non possono evidentemente essere acquisiti come parametri validi, immediatamente applicabili per effettuare la stima, che invece andrà effettuata 'a discrezione', con attribuzione di un valore "simbolico", rappresentativo di un 'valore aggiunto' alla Colonia Olivetti a cui il bene risulta associato. E' in ogni caso opportuno e doveroso attribuire un valore a sè..

8.3 Valutazione corpi:**A- Proprietà superficiale di un tratto di arenile a Marina di Massa. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 425.125,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tratto di arenile	3.350,00	€ 150,00	€ 502.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 502.500,00
decremento di valore dovuto alla mancanza di attrezzature			€ -75.375,00
costo della demolizione manufatto abusivo di mc 20 detrazione			€ -2.000,00
Valore Corpo			€ 425.125,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 425.125,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 425.125,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Proprietà superficiaria di un tratto di arenile Marina Massa	Fabbricati costruiti per esigenze a commerciali di [D8]	3.350,00	€ 425.125,00	€ 425.125,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 0,00

Data generazione:
16-01-2021L'Esperto alla stima
Architetto Giovanna Pucci