

# Tribunale di Massa

## SEZIONE FALLIMENTARE



R.F. nr 16/2022

Giudice Delegato: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Curatore Fallimentare: **Dott. Andrea MOSCA**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotti 001 - Deposito / Magazzino,**

**Lotto 002 - Locale ad uso deposito**

**Esperto alla stima:** Alessandro Fiorentini

**Codice fiscale:** FRNLSN87L15F023P

**Email:** [ing.alessandrofiorentini@gmail.com](mailto:ing.alessandrofiorentini@gmail.com)

**Pec:** [alessandro.fiorentini@ingpec.eu](mailto:alessandro.fiorentini@ingpec.eu)

---

**Beni in Massa (MS)**  
Località/Frazione **Romagnano**  
Via Romagnano n. 61

**INDICE**

**Lotto: 001 - Deposito / Magazzino**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>4</b>
Corpo: Deposito / Magazzino .....	4
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>5</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>5</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>5</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>5</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>6</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>6</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>7</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>9</b>

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione **Massa**  
Viale Roma n. 61

## INDICE

### Lotto: 002 - Locale ad uso deposito

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>11</b>
Corpo: Locale ad uso deposito .....	11
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>11</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>11</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>12</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>12</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>13</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>14</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>14</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>17</b>

Beni in **Massa (MS)**

Località/Frazione **Romagnano**

Via Romagnano n. 61

**Lotto: 001 - Deposito / Magazzino**

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

**Identificativo corpo: Deposito / Magazzino.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Romagnano, Via Romagnano n. 61**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/1, foglio **75**, particella **137**, subalterno **13**, indirizzo Via Romagnano n. 61, piano Terra, comune Massa, categoria C/2, classe 7, consistenza 26 mq, superficie 28 mq, rendita € 73,85 €

Derivante da: VARIAZIONE del 05/01/1996 in atti dal 27/01/1996 FRAZ.DI PARTI COMUNI ED ASSEGNAZIONE DI CORTI ESCLUSIVE. (n. 10.1/1996)

Confini: L'unità immobiliare confina - a Nord Est e Nord Ovest con il Sub. 18 (BCNC comune ai Sub 12,13,14) che costituisce l'Area a Verde - a Sud Ovest con il Sub. 12 (Magazzino - Categoria C/2) - a Sud Est con il Sub. 14 (Magazzino - Categoria C/2)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata rappresentazione planimetrica, regolabile mediante la presentazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Errata rappresentazione planimetrica

Presentazione DOCFA: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

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

No

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi All'interno del lotto.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Scuola elementare (Ottimo), Farmacia (Ottimo), Scuola materna (Buono), Supermercato (Buono)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Massa, Carrara, La Spezia.**Attrazioni paesaggistiche:** Cave di marmo di Carrara, Alpi Apuane, costa tirrenica.**Attrazioni storiche:** Duomo di Carrara, Duomo di Massa, Scavi archeologici di Luni.**Principali collegamenti pubblici:** Casello autotradale di Massa 3,4 km, Stazione ferroviaria di Massa Centro 3,4 km, Fermata Autobus 0,55 km, Aereoporto di Pisa 55,1 km**3. STATO DI POSSESSO:****Libero****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:**

Nessuna.

**4.2.3 Altre trascrizioni:****- Descrizione onere: ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI****SENSI DELL'ART. 2645-TER C.C.;** A rogito di Tribunale di Massa in data 11/11/2014 ai nn. 2512/2014; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/01/2015 ai nn. 527/444;

AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 2645-TER C.C., [REDACTED]  
 [REDACTED] SI OBBLIGA AD IMPIEGARE EVENTUALI FRUTTI DEGLI IMMOBILI DI CUI SOPRA  
 PER IL MANTENIMENTO DEI FIGLI [REDACTED]  
 [REDACTED], OGGI MINORENNE, E [REDACTED]  
 [REDACTED] OGGI MAGGIORENNE,  
 TUTTI RESIDENTI PRESSO LA CASA CONIUGALE SITA IN MASSA, [REDACTED], IN  
 PARTI UGUALI TRA I MEDESIMI, SINO AL RAGGIUNGIMENTO DELL'AUTOSUFFICIENZA  
 ECONOMICA DEGLI STESSI E, IN OGNI CASO, SINO AL RAGGIUNGIMENTO DA PARTE  
 DELLA MINORE [REDACTED] DEL TRENTESIMO ANNO D'ET. AI SENSI E PER GLI  
 EFFETTI DI CUI ALL'ART. 2645-TER IL [REDACTED] SI IMPEGNA, ALTRES A  
 NON ALIENARE A TERZI GLI IMMOBILI ANZIDETTI ED A TRASFERIRE LA PROPRIETÀ DE-  
 GLI STESSI, IN QUOTE UGUALI E INDIVISE TRA LORO, [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED], OGGI MAGGIORENNE, TUTTI RESIDENTI PRESSO LA CASA CONI-  
 UGALE SITA IN MASSA, [REDACTED], AL RAGGIUNGIMENTO DA PARTE DEL MI-  
 NORE VANESSA DEL TRENTESIMO ANNO DI ET. RESTA COMUNQUE INTESO CHE IL SIG.  
 [REDACTED] POTR PROCEDERE ALL'ALIENAZIONE, IN TUTTO O IN PARTE, DE-  
 GLI IMMOBILI IN OGGETTO O ALLA COSTITUZIONE DI ALTRI DIRITTI E/O GARANZIE  
 REALI QUALORA CI FOSSE INDISPENSABILE PER FAR FRONTE A PARTICOLARI ESI-  
 GENZE DI MANTENIMENTO DEI FIGLI (SPESE SCOLASTICHE E MEDICHE)..

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*  
 Nessuna.

#### 4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### **Spese di gestione condominiale:**

L'edificio non è costituito in condominio.

E' presente un giardino censito al Sub. 18 come Bene Comune Non Censibile ai Sub. 12, 13 e 14,  
 per il quale non sono previste ad oggi spese di gestione concordate.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

##### **Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] - Piena proprietà 1/1 dal 06/08/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza

di Riunione di usufrutto.

## 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] - Piena proprietà 1/3; [REDACTED]

[REDACTED] - Nuda proprietà 2/3; [REDACTED]

[REDACTED] - Usufrutto 2/3. **Proprietari da ante ventennio** fino al **06/08/2018**. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Fornaciari Chittoni, in data 31/01/1996, ai nn. 17105; trascritto a Massa Carrara, in data 23/02/1996, ai nn. 1451/1023.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1995105/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Frazionamento di 1 magazzino in 3 unità immobiliari indipendenti e frazionamento di 1 garage in 2 unità immobiliari indipendenti, senza cambio di destinazione d'uso

Oggetto: Frazionamento

Numero pratica: 91-10-98 S

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: Capannone con tettoia adibiti a magazzino e garage

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 12679

Rilascio in data 30/10/1991

Abitabilità/agibilità in data 14/02/1992 al n. di prot. 3269/S

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le pareti realizzate ai fini del frazionamento richiesto con DIA n. 199515/1995 sono state realizzate in posizione differente rispetto a quanto dichiarato. Nel dettaglio, l'unità immobiliare doveva avere la dimensioni interne di 4,00 m x 6,65 m, mentre è stata realizzata delle dimensioni di 4,22 x 6,22 m.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria dell'intero edificio.

Descrizione delle opere da sanare: Posizionamento delle pareti realizzate per il frazionamento delle

unità immobiliari.

SCIA in sanatoria: € 2.400,00

Oneri Totali: Si considera a carico dell'unità immobiliare 1/3 dell'intero importo € **800,00**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Deposito / Magazzino**

L'unità immobiliare ad uso deposito/magazzino è situata in un edificio realizzato con struttura portante in acciaio, pareti perimetrali in pannelli di cls e copertura in pannelli di fibrocemento.

Le pareti divisorie con le unità immobiliari limitrofe sono realizzate con pannelli di legno.

E' circondata da un terreno ad uso giardino comune alle altre due unità immobiliare (anch'esse ad uso deposito/magazzino) che completano l'immobile.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26,62**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1983 (Data desunta dalla dichiarazione allegata alla pratica di Condono)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 61; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,3 m (Altezza media)

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile riversa in scarso stato di manutenzione generale.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	Materiale: <b>fibrocemento</b> (materiale desunto dalla pratiche edilizie depositate presso gli uffici comunali) Coibentazione: <b>inesistente</b> Condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	Materiale: <b>Pannelli prefabbricati in CLS</b> Coibentazione: <b>inesistente</b> Condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	Tipologia: <b>doppia anta a battente</b> Materiale: <b>ferro</b> Condizioni: <b>scarse</b>



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Dato non disponibile
Impianto a norma	NO
Note	Non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito / Magazzino	sup reale netta	26,62	1,00	26,62
		<b>26,62</b>		<b>26,62</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2022

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Deposito/Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 900

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

Stima sintetica comparativa parametrica

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;  
Ufficio tecnico di del Comune di Massa.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Deposito / Magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.496,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito / Magazzino	26,24	€ 400,00	€ 10.496,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.496,00
Valore corpo			€ 10.496,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.496,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.496,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Deposito / Magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	26,24	€ 10.496,00	€ 10.496,00

### 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% )	€ 1.574,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.200,00

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 7.721,60</b>
--	-------------------

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione **Massa**  
Viale Roma n. 61

**Lotto: 002 - Locale ad uso deposito**

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

**Identificativo corpo: Locale ad uso deposito.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Massa, Viale Roma n. 61**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/1, foglio **95**, particella **356**, subalterno **27**, indirizzo Viale Roma n. 61, piano Seminterrato, comune Massa, categoria C/2, classe 9, consistenza 18 mq, superficie 21 mq, rendita € 67,86 €

Derivante da: VARIAZIONE del 14/04/2005 Pratica n. MS0020594 in atti dal 14/04/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3055.1/2005)

Confini: L'unità immobiliare confina - a Nord Est con il Sub. 23 - a Nord Ovest con il vano scala comune - a Sud Ovest con il Sub. 4 - a Sud Est con terrapieno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale è conforme con lo stato di fatto.

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

No

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola elementare (Ottimo), Farmacia (Ottimo), Scuola materna (Buono), Supermercato (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Massa, Carrara, La Spezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cave di marmo di Carrara, Alpi Apuane, costa tirrenica.

**Attrazioni storiche:** Duomo di Carrara, Duomo di Massa, Scavi archeologici di Luni.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello autotradale di Massa 3,3 km, Stazione ferroviaria di Massa Centro 0,9 km, Fermata Autobus 0,1 km, Aereoporto di Pisa 53,3 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 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:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- **Descrizione onere: ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI**

**SENSI DELL'ART. 2645-TER C.C.;** A rogito di Tribunale di Massa in data 11/11/2014 ai nn. 2512/2014; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/01/2015 ai nn. 527/444;

AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 2645-TER C.C., IL [REDACTED]

[REDACTED] SI OBBLIGA AD IMPIEGARE EVENTUALI FRUTTI DEGLI IMMOBILI DI CUI SOPRA PER IL MANTENIMENTO DEI FIGLI [REDACTED]

[REDACTED], OGGI MAGGIORENNE,

TUTTI RESIDENTI PRESSO LA CASA CONIUGALE SITA IN MASSA, [REDACTED], IN

PARTI UGUALI TRA I MEDESIMI, SINO AL RAGGIUNGIMENTO DELL'AUTOSUFFICIENZA

ECONOMICA DEGLI STESSI E, IN OGNI CASO, SINO AL RAGGIUNGIMENTO DA PARTE DELLA MINORE [REDACTED] DEL TRENTE SIMO ANNO D'ET. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 2645-TER IL [REDACTED] SI IMPEGNA, ALTRES A NON ALIENARE A TERZI GLI IMMOBILI ANZIDETTI ED A TRASFERIRE LA PROPRIET DEGLI STESSI, IN QUOTE UGUALI E INDIVISE TRA LORO, AI [REDACTED] [REDACTED].

[REDACTED], OGGI MAGGIORENNE, TUTTI RESIDENTI PRESSO LA CASA CONIUGALE SITA IN MASSA, [REDACTED], AL RAGGIUNGIMENTO DA PARTE DEL MINORE VANESSA DEL TRENTE SIMO ANNO DI ET.RESTA COMUNQUE INTESO CHE IL SIG. [REDACTED] POTR PROCEDERE ALL'ALIENAZIONE, IN TUTTO O IN PARTE, DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO O ALLA COSTITUZIONE DI ALTRI DIRITTI E/O GARANZIE REALI QUALORA CI FOSSE INDISPENSABILE PER FAR FRONTE A PARTICOLARI ESIGENZE DI MANTENIMENTO DEI FIGLI (SPESE SCOLASTICHE E MEDICHE)..

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*  
Nessuna.

#### **4.3 Misure Penali**

Nessuna.

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono di circa 50,00 €/anno

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 63,00 € (da Bilancio Preventivo Luglio 2022/Giugno 2023) Non è ancora stato effettuato e deliberato il Bilancio Consutivo Luglio 2022/Giugno 2023 e il Bilancio Preventivo Luglio 2023/Giugno 2024.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Anno Luglio 2021/Giugno 2022: 66,66 €

Anno Luglio 2022/Giugno 2023: 113,00 € (50,00 € di spese ordinarie 63,00 € di spese straordinarie)

Millesimi di proprietà: L'amministratore comunica che a seguito della divisione degli cantine dagli appartamenti non sono mai stati ricalcolati i millesimi. E' stato attribuito forfettariamente 1/1000 ad ogni cantina.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 ATTUALI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] Piena proprietà 1/1 dal 06/08/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Riunione di usufrutto.

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI****Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] - Piena proprietà 1/3; [REDACTED]

[REDACTED] - Nuda proprietà 2/3; [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto 2/3. **Proprietari da ante ventennio** fino al **06/08/2018** . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Fornaciari Chittoni, in data 31/01/1996, ai nn. 17105; trascritto a Massa Carrara, in data 23/02/1996, ai nn. 1451/1023.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 40/43

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di n. 2 fabbricati in Viale Roma

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 02/02/1962

Abitabilità/agibilità in data 29/12/1962 al n. di prot. 00252

**7.1 Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nonostante non sia stato effettuato il rilievo dell'interno condominio è possibile evidenziare che lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla licenza di costruzione rilasciata.

In particolare si evidenzia che:

- l'immobile è stato realizzato con 3 piani fuori terra oltre un piano seminterrato, mentre la licenza di costruzione prevedeva la realizzazione di un edificio a 4 piani fuori terra oltre il piano seminterrato;
- l'altezza del piano seminterrato è di 2,75 m, maggiore di quella prevista dalla licenza di costruire pari a 2,50 m.
- non è stato realizzato l'asensore;

- sono state realizzate un numero di cantine differenti rispetto a quelle rappresentate nella licenza di costruire. La cantina oggetto di perizia rientra tra quelle non rappresentate nella licenza di costruire.

Note sulla conformità edilizia: La sanatoria delle difformità riscontrate deve essere affrontata a livello condominiale. Il condominio ha dato incarico ad un professionista per il rilievo del fabbricato, la verifica delle difformità rispetto alla licenza di costruire, il tutto finalizzato alla presentazione di una pratica di sanatoria. Ad oggi, anche a seguito di un confronto con i tecnici istruttori del comune di Massa non è stato ancora definito l'iter e i relativi costi.

Si stimano forfettariamente i costi per la sanatoria spettanti alla cantina a circa 400,00 €.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Locale ad uso deposito**

L'unità immobiliare ad uso deposito è situata al piano seminterrato di edificio condominiale a 3 piani fuori terra (oltre al piano seminterrato).

Ai piani fuori terra sono presenti n. 10 unità immobiliari ad uso residenziale.

Il locale ad uso deposito è accessibile da vano scala condominiale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,60**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 61; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: E' presente

### Caratteristiche descrittive:

Edificio realizzato in struttura portante in c.a. e pareti di tamponamento in laterizio intonacato al civile. I muri di separazione del locale dal vano scala e dalle cantine limitrofe sono realizzati in laterizio intonacato al civile. La porta di ingresso alla cantina è in legno.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Dato non disponibile
Impianto a norma	NO
Note	Non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattandosi di cantina/locale di deposito al piano seminterrato di condominio ad uso esclusivamente residenziale, la consistenza dell'unità immobiliare a fini commerciali è stata valutata come se si trattasse di una pertinenza non direttamente comunicante con l'unità immobiliare, quindi nella misura del 15%, facendo poi riferimento al prezzo dell'unità immobiliare della zona.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale ad uso deposito	sup reale lorda	19,60	0,15	2,94
		<b>19,60</b>		<b>2,94</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2022

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 2000



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

Stima sintetica comparativa parametrica

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di del Comune di Massa.

**8.3 Valutazione corpi:****Locale ad uso deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.439,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale ad uso deposito	2,94	€ 1.900,00	€ 5.586,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.586,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.586,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.586,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Locale ad uso deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	2,94	€ 5.586,00	€ 5.586,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 837,90

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 400,00

**Pendenze condominiali:****- Locale ad uso deposito**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Anno Luglio 2021/Giugno 2022: 66,66 €

Anno Luglio 2022/Giugno 2023: 113,00 € (50,00 € di spese ordinarie 63,00 € di spese straordinarie)

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 4.348,10**

Data generazione:

10-07-2023

L'Esperto alla stima

**Fiorentini Alessandro**