

\* \* \*

**UNITA' IMMOBILIARE "B" + "B1" – magazzino + area esterna**

**Bene "B"** - In Comune di Massa (MS), loc. Marina di Massa, Via San Leonardo, 169/B locale ricavato a piano seminterrato di un condominio a più piani fuori terra (piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano attico) a destinazione principale "Residenziale". L'ubicazione del fabbricato cui la u.i. relativa alla presente relazione tecnica è parte integrante e di pregio all'interno del tessuto comunale; zona pianeggiante in prossimità del litorale marino (dista da quest'ultimo circa 1.000m), del centro di Marina di Massa e del centro città (distanza pari a circa 5km). Felici i collegamenti con le principali zone nevralgiche locali, uffici comunali, supermercati, banche, uffici postali, ecc.), dotata di tutte le principali infrastrutture primarie e secondarie è ottimamente collegata col territorio perimetrale a mezzo di viabilità locale e non. Zona ricca di fabbricati a medesima destinazione urbanistica e stessa tipologia edilizia, ricca di verde.

Il Condominio cui il fondo in esame è parte integrante è stato realizzato verso la fine degli anni '60 (1967), presumibilmente costruito con tipologia costruttiva di tipo tradizionale puntiforme, intelaiata in travi e pilastri in c.a. completa di solai in latero cemento, chiusure laterali opache in muratura di mattoni e chiusure laterali trasparenti in vetro con avvolgibili. Lo stato di manutenzione dell'intero bene appare nel suo complesso buono.

Nello specifico il fondo di cui trattasi, ricavato nel seminterrato del condominio di cui sopra, è utilizzato come magazzino; ha forma pressoché rettangolare ed è impreziosito dalla presenza di un servizio igienico dotato di antibagno, entrambi quest'ultimi, ricavati in vano sottoscala. L'accesso al cespite in esame è assicurato mediante ampio portone collegato al piano di campagna ed ad area di pertinenza esclusiva da una rampa dolce. Quanto sopra per una superficie coperta pari a circa 133,00mq ed area esterna esclusiva ad uso parcheggio di circa 60,00mq. Il magazzino oggetto di stima è completo di pavimenti in ceramica, finestre in alluminio e portone d'ingresso in legno; dotato di impianto elettrico, idrico ed igienico-sanitario, il bene risulta attualmente libero.

**Bene "B1"** - In Comune di Massa (MS), loc. Marina di Massa, Via San Leonardo, 169/B la [REDACTED] è proprietaria di un lotto di terreno pavimentato, utilizzato come parcheggio privato della superficie di circa 60,00mq ubicato a confine con il fondo di cui sopra.

#### REFERENZE CATASTALI

Il bene in esame, magazzino (**bene B**), è individuato catastalmente, come si ricava dalle allegato relative visure al N.C.E.U., [REDACTED], proprietà 1000/1000:

- fg.145 mapp. 261 sub. 1, zona Cens. 1, Categoria C2, Classe 3, Consistenza 122mq, Superficie catastale 133,00mq, Rend. Catast. 201,62€;

Il bene in esame (**bene B1**) è individuato catastalmente, come si ricava dalle allegato relative visure al N.C.T., [REDACTED], proprietà 1000/1000:

- fg.145 mapp. 479, Qualità: Area Rurale, Superficie 60,00mq.

**TITOLARITA' E PROVENIENZA:**

**BENE B)** magazzino ed area adiacente

Il magazzino e l'adiacente area rurale sono pervenuti alla società [REDACTED]  
[REDACTED] mediante ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA del 17.12.91  
Trascritto in atti dal 05.10.1992 Repertorio 10531– Pubblico Ufficiale FORNACIARI CHITTONI  
CARLO – Sede: MASSA Registrazione n. 419.1/1992.

**REGOLARITA' EDILIZIA:**

**BENE B)** magazzino

Il bene B, come sopra individuato, è parte integrante di un più ampio fabbricato realizzato con  
“Licenza di Costruzione” n. 68/65 del 23.02.1967 dotato di “Certificato di Abitabilità od Uso” n.  
12/68 del 05.02.1968

**BENE B)** magazzino

Il fabbricato nel quale è ubicato il magazzino è stato costruito in seguito al rilascio della C.E. n.  
68/65 del 23/02/1967.

**DIFFORMITA' FRA STATO DEI LUOGHI E STATI CONCESSIONATI**

**BENE B)** magazzino

Il tecnico scrivente non ha potuto effettuare riscontro fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato  
nella Licenza Edilizia n. 68/65 del 23.02.1967 in quanto quest'ultima non è stata reperita dal  
competente ufficio “Edilizia Privata” nonostante inoltrare richiesta dello scrivente.

E' stato tuttavia possibile verificare che lo stato dei luoghi corrisponde con quanto rappresentato  
nelle planimetrie catastali, datate 1968.

**COERENZE:**

**BENE “B” ed “B1”** (magazzino ed area esterna adiacente)

Bene “B”: bene fg. 145 mapp. 261 sub. 1 confina con i mappali n. 479 fg. 145, corti private salvo se  
altri o più attuali.

Bene “B1”: fg. 145 mappale 479 confina con i mappali 85 fg. 145 e Via Fossone, corti private salvo se  
altri o più attuali.

Laura PIERONI Ingegnere  
Studio di Progettazione  
Via Traversa, 7 - 54100 Massa (MS)  
Tel. e fax. 0585/810486 - cell. 3385619818  
mail: laura.ingpieronialice.it

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' IPOTECARIE ALLA DATA DEL  
07.09.2016**

**BENE B e B1: nessuna**

**VALORE DI MERCATO allo stato dei luoghi**

	Euro al mq	Mq	Totale Euro
✓ BENE B	500,00	133,00ca.	66.500,00
✓ BENE B1	100,00	60,00ca.	6.000,00
	<b>TOTALE</b>		<b>72.500,00</b>

**GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA' (allo stato dei luoghi)**

Commerciabilità:      limitata       sufficiente       discreta       buona       ottima