



TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n° 16/2013 R.F..

GIUDICE: Dott.ssa FARINI Sara

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Ing. DOMENICI Luca
Via Acqualunga n.18 - 54038 Montignoso (MS)
Tel. 0585 348935 Mob. 328.2118180
e-mail luca.studiopdv@gmail.com



Introduzione

Il sottoscritto Ing. DOMENICI Luca, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al n. 690, con studio in Montignoso (MS), Via Acqualunga n° 18, veniva incaricato dal dott. Simone Mazzei, curatore del fallimento n° 16/2013 R.F., e autorizzato dal Giudice Dott.ssa Farini Sara, di redigere una stima immobiliare per determinare il valore di mercato di un immobile sito in Carrara, in Viale XX Settembre n° 200.

Ad espletamento dell'incarico il sottoscritto svolgeva sopralluogo reperendo dati metrici e documentazione fotografica, e documentazione presso l'ufficio urbanistica del Comune di Carrara atta a verificare legittimità e consistenza del bene in oggetto che di seguito andrà a descrivere.

Ubicazione del bene

La proprietà oggetto di stima è ubicata ne Comune di Carrara nel Viale XX Settembre al numero civico 200, in zona semiperiferica.

I collegamenti con le località limitrofe ed i maggiori centri abitati sono assicurati da una efficiente rete stradale che mette in comunicazione la località con le arterie di grande comunicazione, come il viale XX Settembre, che conduce alla stessa statale Aurelia e l'autostrada Genova – Livorno; il collegamento con il centro storico e le zone più intensamente abitate è garantito dal viale e collegato con mezzi pubblici.

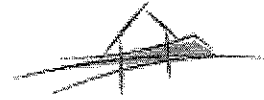
La zona è dotata di servizi generali ed infrastrutture, ma non presenta un grado di finitura elevato soprattutto in riferimento al contesto limitrofo, vista la vicinanza del viale e del cimitero di Turigliano, e soprattutto non presenta una grande densità abitativa, molto importante proprio per la destinazione del bene in oggetto.

Dati catastali

Attualmente il bene risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizi Catastali con i seguenti identificativi:

Ditta catastale:

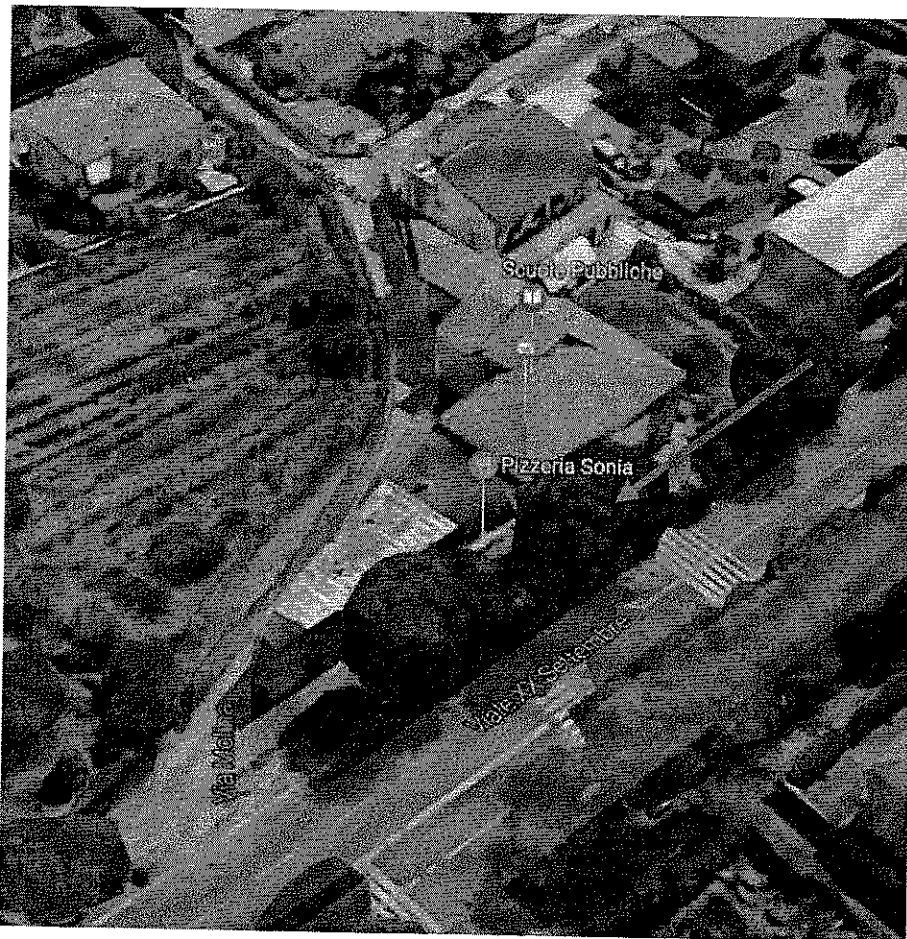
- [REDACTED] Prop. per 1/1;



Identificativi Catastali: N.C.E.U. Comune di Carrara (MS)

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
72	13	11	1	C/1	8	57 m ²	€. 927,30
72	13	12	1	C/1	8	37 m ²	€. 601,93

CONFINI:



- **L'unità Immobiliare di cui al foglio 72 particella 13 Sub. 11-12, confina:**
 - Con Via Molina nel lato Est
 - Con A.U.I. nel lato Sud e Nord
 - Con marciapiede prospiciente Viale XX Settembre



Provenienza:

- L'immobile è pervenuto all'esecutato [REDACTED] per la quota di Piena Proprietà pari ad 1/1, con atto di Compravendita a rogito presso il notaio SPERANZINI CARLO in Firenze, del 13/04/2012 rep. N. 14.194/8825 registrato all'agenzia delle Entrate di Firenze il 13/04/2012 al n. 7024 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara il 18/04/2012 al n. 3103.

Consistenza catastale degli immobili pignorati:

Il bene in oggetto consiste in due unità immobiliari, ad uso commerciale, poste al piano terra, di un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, con destinazione commerciale al piano terra e residenziale al piano primo.

La costruzione del fabbricato risale a data antecedente all'1 Settembre 1967, lo stato di conservazione dell'immobile, fa supporre che lo stesso abbia subito trascurabili opere di manutenzione e/o risanamento conservativo, sia all'interno dell'unità immobiliare ispezionata, che all'esterno del fabbricato di cui la stessa fa parte.

L'immobile lato monti identificato con il subalterno 11 presenta una finestra a nastro fronte strada ed una porta di accesso con saracinesca; le pavimentazioni interne sono in scaglie di marmo ed in parte in gres; è presente un pavimento rialzato che si suppone facesse parte di una precedente divisione interna; l'unità presenta un piccolo bagno con affaccio lato Massa in estremo degrado ed un sottoscala/ripostiglio lato viale XX settembre.

L'unità in sintesi è così composta:

- Vano commerciale
- Bagno
- Ripostiglio/antibagno/sottoscala

L'immobile lato mare, identificato con il subalterno 12 presenta solo una porta di ingresso lato viale; le pavimentazioni interne sono simili a quelle del subalterno 11 e anche questa unità presenta un piccolo bagno con affaccio lato Massa in cattivo stato di conservazione.

L'unità in sintesi è composta:

- Fondo commerciale
- Fondo commerciale
- Antibagno e bagno



Si sottolinea che i suddetti immobili risultano conformi alla planimetria catastale che allego in calce alla presente perizia.

Conformità urbanistica:

Da accertamenti eseguiti presso la Sezione Urbanistica del Comune di Carrara (MS), risulta che l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967.

Il fabbricato, ai sensi del Regolamento Urbanistico di Carrara risulta essere di categoria R3 – edifici in contesti ambientali omogenei dove sono ammessi la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia r1 e r4 nonché la ristrutturazione urbanistica ru1 e ru3.





Sima immobile

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene opportuno procedere alla stima col **metodo comparativo**, in base a parametri tecnici (il mq. al lordo dello spessore dei muri per spessore fino a cm. 50).

Pertanto, facendo riferimento a precedenti perizie estimative di beni con posizione e caratteristiche simili, eseguite indagini di mercato presso operatori del settore, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché della crisi che sta interessando, il mercato immobiliare, considerando altresì, i valori di mercato indicati dalle tabelle OMI (osservatorio del mercato immobiliare), reperiti dal sito delle Agenzie delle Entrate, agli immobili oggetto di stima vengono attribuiti i seguenti valori per mq. di superficie lorda, adeguatamente ragguagliata (100% abitazione, 50% soffitte, 25% accessori non comunicanti)

La superficie considerata per la stima in oggetto è quella interna lorda, cioè l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno, misurata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal pavimento.

Descrizione	Superficie	Valori unitari	Coefficienti	Valutazione
Immobile sub 11 superficie lorda piano T,	mq	€/mq	ragguaglio	
circa	57,00	x 1.200,00	x 1,00	68.400,00
Immobile sub 12 superficie lorda piano T,	mq	€/mq	ragguaglio	
circa	37,00	x 1.200,00	x 1,00	44.400,00
VALUTAZIONE				112.800,00

Stima subalterno 11 = €. 68.400,00

Stima subalterno 12 = €. 44.400,00

Stima globale = €. 112.800,00



All'uopo si allega documentazione fotografica, visure catastali, planimetrie catastali.

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene espletato l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa li 03/05/2017

Il Tecnico
Ing. DOMENICI Luca