

# TRIBUNALE DI MASSA

GIUDICE DOTT. ALESSANDRO  
PELLEGRINI

**FALLIMENTO**

**N° 30/2018 R.F.**

CONVENUTO:

████████████████████ SRL

CURATORE FALLIMENTARE:

DOTT. MARCO LAVAGGI

CTU ARCH.FRANCESCO MOTTINI

## RELAZIONE TECNICA

*C.T.U. Arch. Francesco Mottini*  
Via Garibaldi 11 Marina di Carrara (MS) 54033  
Tel: 339/5068750  
PEC: francesco.mottini@archiworldpec.it  
Email: francescomottini@gmail.com

**PREMESSA:**

Lo scrivente Arch. Francesco Mottini, nato a Carrara il 17/12/1985, residente in Marina di Carrara, con studio in Marina di Carrara, via Garibaldi 11, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Massa-Carrara con il n° 526, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa che integra e rettifica, a seguito di incarico da parte del Curatore Fallimentare, la precedente relazione peritale presentata nell'ambito della pregressa procedura di Concordato Preventivo aperta sempre nei confronti della società ██████████ ██████████ s.r.l. presso il Tribunale di Massa con RCP 5/2016. Il CTU il 16 Giugno 2020 ha eseguito sopraluogo presso i luoghi di causa alla presenza del sig. ██████████ e del Curatore Fallimentare dott. Marco Lavaggi (*vedi allegato 1*).

<b>LOTTO:</b>	1: PORZIONE DI QUADRIFAMILIARE A MASSA, VIA D. MARCHETTI, LOCALITÀ RINCHIOSTRA; 2: PORZIONE DI QUADRIFAMILIARE A MASSA, VIA F. RATTI, LOCALITÀ RINCHIOSTRA; 3: TERRENI SITI IN MASSA, VIALE DELLA REPUBBLICA, LOCALITÀ RONCHI; 4: TERRENO SITO IN MASSA, VIA FIVIZZANO, LOCALITÀ BONDANO; 5: COMPENDIO ██████████ IN LOCALITÀ VOLPIGLIANO
---------------	---

**PREMESSA:**

“Non si è proceduto ai rilevamenti peritali relativi all’immobile identificato al NCEU del Comune di Massa al Foglio 125, Part. 473, Sub 3, Classe 5, Vani 10, (facente anch’esso parte dell’attivo della procedura fallimentare e oggetto di precedente perizia) in seguito a indicazioni del curatore fallimentare, dott. Marco Lavaggi. In effetti il suddetto immobile, risulta occupato in forza di una pattuizione contenuta in un preliminare stipulato con la società ██████████ Srl quando era ancora in bonis. Tuttavia il curatore fallimentare, a seguito di apposita autorizzazione dell’Ill.mo Sig. Giudice Delegato, ha notificato all’occupante atto di citazione (RG 1091/2020) al fine di veder riconoscere la nullità del contratto preliminare con conseguente immediata liberazione dell’immobile e riconoscimento alla procedura di adeguata indennità di occupazione e/o risarcimento danno.

Nella eventualità di accoglimento dell’istanza della procedura fallimentare da parte dell’Illustrissimo Tribunale, si procederà, pertanto, ad apposita integrazione dell’attuale elaborato peritale con valutazione dell’immobile come sopra meglio identificato.”

**INDICE:**

<b>LOTTO 1</b> – Porzione di quadrifamiliare a Massa, via D. Marchetti, loc. Rinchiostra	<b>PAG.5</b>
<b>LOTTO 2</b> – Porzione di quadrifamiliare a Massa, via F. Ratti, loc. Rinchiostra	<b>PAG.14</b>
<b>LOTTO 3</b> – Terreni siti in Massa, Viale Della Repubblica, loc. Ronchi	<b>PAG.23</b>
<b>LOTTO 4</b> – Terreno sito in Massa, via Fivizzano, loc. Bondano	<b>PAG.28</b>
<b>LOTTO 5</b> – Compendio immobiliare, loc. Volpigliano	<b>PAG.32</b>



**LOTTO 1: PORZIONE DI QUADRIFAMILIARE A MASSA, VIA D.  
MARCHETTI, LOC. RINCHIOSTRA.**

**BENI DE QUIBUS:**

Il LOTTO 1 è composto da una porzione di quadrifamiliare facente parte di un complesso edilizio di recente edificazione, composto da quattro unità immobiliari.

L'edificio si trova a Massa in via Dante Marchetti angolo via Franco Ratti in località "Rinchiostro".

La posizione è buona considerando che ci si trova nelle prossimità del centro città a breve distanza da Viale Roma, arteria principale che collega Massa a Marina di Massa. La zona è prettamente residenziale e a poca distanza, anche a piedi si raggiungono tutti i servizi di urbanizzazione utili nella vita quotidiana come supermercati, fermate autobus, chiesa, parchi urbani, centro cittadino etc.

**INQUADRAMENTO CATASTALE e CONFINI:**

**LOTTO 1:** Foglio 125, Mapp. 473, Sub. 1, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 10 vani, Sup. Catastale tot: 188 mq e tot. escluse aree scoperte: 175 mq, Rendita Euro 1.575,19. Confina con riferimento da nord e proseguendo in senso orario con: stradello comunale, sub 3, sub 2, mappali 30, 425, 14 salvo altri.

Catastalmente gli immobili risultano essere intestati a:

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1

**PROVENIENZA:**

Immobili realizzati con Permesso di Costruire nr. 58056 del 6 Giugno 2007 rilasciato al sig.

██████████ e successivamente volturato in data 26 Novembre 2007 a ██████████

██████████ S.R.L. con legale rappresentante il sig. ██████████.

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

Oggetto della presente stima è una porzione di quadrifamiliare facente parte di un fabbricato di recente costruzione, composto da quattro unità immobiliari terra tetto, ubicato nel Comune di Massa (MS), località Rinchiostra, in Via Dante Marchetti, angolo Via Franco Ratti. Il fabbricato è caratterizzato da una struttura portante (travi e pilastri) in cemento armato con tamponature esterne in laterizio, solai di piano e copertura in laterizio armato, quest'ultimo con soprastante manto in tegole. Ciascun appartamento si sviluppa su tre livelli fuori terra, di cui uno mansardato, e un piano interrato, collegati tra loro da una scala interna, per quanto riguarda l'unità abitativa 3 anche, fino al piano primo, da un ascensore. Tutti gli appartamenti sono corredati di corte esclusiva con posto auto.

### **LOTTO 1 (sub.1):**

Sub. 1 esposto a sud-ovest, allo stato attuale si presenta finito al grezzo e suddiviso internamente per ospitare le seguenti destinazioni d'uso: cantine e ripostiglio a piano interrato, ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio e bagno a piano terra, due camere da letto, cabina armadi e bagno a piano primo, stenditoio, deposito occasionale e lavanderia nel sottotetto, oltre alla scala e ad un vano dimensionato per accogliere un eventuale ascensore. Le rifiniture quali soglie, stipiti, architravi e davanzali sono in travertino, mentre i serramenti, attualmente costituiti delle sole persiane, sono in legno verniciato. All'interno di ciascun appartamento risulta predisposta tutta l'impiantistica idraulica, elettrica, del gas, di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, così come quella relativa all'impianto di climatizzazione, videocitofono, aspirapolvere centralizzato, e i corrugati per l'installazione dei collettori solari in copertura finalizzati alla produzione di ACS. E' inoltre presente la predisposizione della canna fumaria per un'eventuale camino. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda



previsto è di tipo tradizionale autonomo costituito da caldaia a condensazione alimentata a gas metano, da ubicare in un apposito locale tecnico esterno. E' stato predisposto l'impianto di climatizzazione. A corredo del bene de quo è presente un'area di pertinenza, in parte a verde ed in parte pavimentata, interamente recintata e accessibile mediante cancello carrabile e pedonale. Per quanto riguarda le certificazioni relative l'impiantistica generale presente all'interno di tutte le unità abitative si rimanda all'elenco riportato nel Certificato di Abitabilità redatto dall'Ing. Bolgioni.







#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa, Ufficio Edilizia privata, il complesso immobiliare di cui fanno parte i tre appartamenti oggetto di stima è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n°58053 del 06/06/2007 per "realizzazione di fabbricato di civile abitazione, composto da n. 4 unità abitative con sottotetti accessori, previa demolizione dell'esistente", rilasciato al Sig. [REDACTED] e successivamente volturato in data 23/11/2007 alla [REDACTED] S.r.l. a seguito della richiesta presentata in data 30/10/2007 dal Sig. [REDACTED] quale amministratore della suddetta società (allegato n°5.1). In data 14/04/2011 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività n°64482 per il completamento delle opere non ancora realizzate e varianti distributive interne ai piani interrato, terra e primo (allegato n°5.2). In data 28/06/2011 è stata presentata presso il Comune di Massa la



Relazione di Fine Lavori con Variante Finale (allegato n° 5.3) , quest'ultima relativa alla "modifica apportata al piano terra all'unità abitativa indicata in disegni al n. 4 nella quale è stato realizzato un unico vano soggiorno con zona cottura con eliminazione del vano cucina", successivamente, in data 30/06/2011 è stata presentata la Certificazione di Abitabilità.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA:**

Rispetto alla situazione di fatto rilevata dal CTU tra i rilievi eseguiti e le planimetrie catastali sono emerse lievi variazioni interne ed esterne a tutte le unità immobiliari oggetto di stima ed è stato riscontrato un errore nell'identificazione planimetrica dei subalterni, pertanto dovranno essere redatte nuove planimetrie e depositate, da tecnico abilitato, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Massa e Carrara - Territorio – mediante pratiche DOCFA che attualmente prevedono il versamento di 50,00 euro a planimetria "per ogni unità appartenente alle categorie a destinazione ordinaria (categorie dei gruppi A, B e C)..” (Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012). Presentazione DOCFA: € 150,00, Spese tecniche: € 500,00, Oneri Totali: € 650,00

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente e le planimetrie allegare all'ultima pratica edilizia relativa le unità immobiliari oggetto di stima, Denuncia di Inizio Attività n°64482 del 14/04/2011 (allegato n° 5.2) , sono emerse alcune difformità esterne regolarizzabili mediante Accertamento di conformità art. 209 comma 6 della L.R.T. 65/2014.

Oltre alle difformità esterne, sono state riscontrate lievi variazioni nelle misure planimetriche interne ad ogni singola unità immobiliare che, tuttavia, non eccedono il 2% delle misure progettuali e pertanto, ai sensi dell'art 198 L.R.T. 65/2014 "Tolleranze di costruzione" non costituiscono difformità al titolo edilizio.

**METODO DI STIMA:**

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato.

Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali. Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame.

Entrando nel merito della valutazione mediante il *metodo di comparazione*, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di *superficie commerciale* (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisorii interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, caratteristiche distributive ecc.).



**STIMA DEL BENE SUPERFICIE COMMERCIALE:**

Quotazione OMI:

Determinate attraverso il servizio di navigazione territoriale GEOPOI dell'Agenzia del Territorio, che fornisce per le abitazioni di tipo civile economico con stato manutentivo normale, un valore di Mercato al mq. Per la Categoria Civile Abitazione Minimo di € 1.600,00 e Max € 2.300,00 (riferimento 2° semestre 2019).

Quotazione corretta:

- Si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, e delle indicazioni dell'Agenzia del Territorio OMI e del mercato immobiliare della zona, in particolare sono state raccolte informazioni dirette attraverso due Agenzie Immobiliari che operano nella zona, da cui si è arrivati alla conclusione che il più probabile prezzo di mercato sia pari a: **2.500,00 € / m<sup>2</sup>**
- Tale valore è giustificato dalla tipologia di pregio del fabbricato, dal posizionamento nel territorio e dalle caratteristiche tecnologiche e architettoniche. In particolare la classe energetica e le finiture di pregio. Inoltre nel panorama del Comune di Massa sono veramente pochi i fabbricati disponibili con questo tipo di dotazione.
- Per quanto riguarda il valore delle opere, degli infissi e degli impianti ancora da realizzare si è inteso quantificare una somma complessiva di Euro 70.000,00 (iva inclusa).

**CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI:**

LOTTO 1 (sub.1): circa 201,50 mq commerciali

- **Quotazione Corretta quotazione di mercato:**

(nota: ai fini del calcolo della superficie commerciale si è adottato il metodo di calcolo suggerito dalla Norma UNI 10750.)

**LOTTO 1 (sub.1):**

**Valore:**  $201,50 \times \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 503.750,00$

**Spese stimate per pratica sanatoria e catastale compreso sanzioni:** € 3.000,00 (iva esclusa se dovuta e cassa previdenziale).

**Spese stimate per ultimazione finiture:** € 70.000,00 (iva inclusa).

**Incremento pari al 5% in considerazione della esposizione**

**Valore al netto di spese e finiture:**  $\text{€ } 503.750,00 + 5\% = \text{€ } 528.937,50 - \text{€ } 73.000,00 = \text{€ } 455.937,50$  arrotondati a **€ 456.000,00**



## VIR: valore effettivo di realizzo – LOTTO 1

A seguito del provvedimento emesso dal G.D. nel quale si chiedeva al sottoscritto stimatore di indicare il Valore di Effettivo Realizzo, con la presente si riporta quanto già stimato integrandolo con quanto richiesto.

Valore di Mercato del bene stimato nella condizione di libero al lordo delle decurtazioni necessarie per la regolarizzazione catastale/urbanistica	€uro 456.000,00
<i>Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:</i>	<b>€uro 68.400,00</b>
<b>Prezzo base di vendita</b> nelle condizioni di <b>libero</b> , al netto delle decurtazioni sopra elencate	<b>€uro 387.600,00</b>

Ad espletamento del provvedimento emesso del G.D., si riporta di seguito il Valore di Effettivo Realizzo, inteso come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, nei casi in cui: (i) ci sia un intervallo troppo breve che non rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato; (ii) il venditore è sotto pressione per vendere e/o non è disponibile un periodo di commercializzazione adeguato.

Pertanto, in considerazione delle valutazioni sopra esposte, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dei prezzi di mercato utilizzati nella stima, si ritiene che il Valore di Effettivo Realizzo, trattandosi di vendita forzata, corrisponda all'offerta minima ammissibile, pari al prezzo base ridotto di un quarto, in considerazione oltre alla mancanza di garanzia per vizi anche dell'immediatezza della vendita giudiziaria, per un importo decurtato di €uro 68.400,00 e di conseguenza un prezzo di base di vendita pari ad €uro 387.600,00.

Prezzo Base: €uro 456.000,00

**Prezzo di Effettivo Realizzo: €uro 387.600,00**

**LOTTO 2: PORZIONE DI QUADRIFAMILIARE A MASSA, VIA F.  
RATTI, LOC. RINCHIOSTRA.**

**BENI DE QUIBUS:**

Il LOTTO 2 è composto da una porzione di quadrifamiliare facente parte di un complesso edilizio di recente edificazione, composto da quattro unità immobiliari.

L'edificio si trova a Massa in via Dante Marchetti angolo via Franco Ratti in località "Rinchiostra". La posizione è buona considerando che ci si trova nelle prossimità del centro città a breve distanza da Viale Roma, arteria principale che collega Massa a Marina di Massa. La zona è prettamente residenziale e a poca distanza, anche a piedi si raggiungono tutti i servizi di urbanizzazione utili nella vita quotidiana come supermercati, fermate autobus, chiesa, parchi urbani, centro cittadino etc.

**INQUADRAMENTO CATASTALE e CONFINI:**

**Lotto 2:** Foglio 125, Mapp. 473, Sub. 2, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 10 vani, Sup. Catastale tot: 188 mq e tot. escluse aree scoperte: 175 mq, Rendita Euro 1.575,19. Confina con riferimento da nord e proseguendo in senso orario con: sub.4, via Ratti, mappali 30, sub. 1, salvo altri.

Catastalmente l'immobile risulta essere intestato a:

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1

**PROVENIENZA:**

Immobili realizzati con Permesso di Costruire nr. 58056 del 6 Giugno 2007 rilasciato al sig.

██████████ e successivamente volturato in data 26 Novembre 2007 a ██████████

██████████ S.R.L. con legale rappresentante il sig. ██████████.



**DESCRIZIONE DEL BENE:**

Oggetto della presente stima è una porzione di quadrifamiliare terra tetto, facente parte di un fabbricato di recente costruzione, composto da quattro unità immobiliari, ubicato nel Comune di Massa (MS), località Rinchiostra, in Via Dante Marchetti, angolo Via Franco Ratti. Il fabbricato è caratterizzato da una struttura portante (travi e pilastri) in cemento armato con tamponature esterne in laterizio, solai di piano e copertura in laterizio armato, quest'ultimo con soprastante manto in tegole. Ciascun appartamento si sviluppa su tre livelli fuori terra, di cui uno mansardato, e un piano interrato, collegati tra loro da una scala interna, per quanto riguarda l'unità abitativa 3 anche, fino al piano primo, da un ascensore. Tutti gli appartamenti sono corredati di corte esclusiva con posto auto.

**LOTTO 2 (sub.2):**

L'immobile oggetto di causa ha un'esposizione sud-est, allo stato attuale si presenta finito al grezzo e suddiviso internamente per ospitare le seguenti destinazioni d'uso: cantine e ripostiglio a piano interrato, ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio e bagno a piano terra, due camere da letto, cabina armadi e bagno a piano primo, stenditoio, deposito occasionale e lavanderia nel sottotetto, oltre alla scala e ad un vano dimensionato per accogliere un eventuale ascensore. Le rifiniture quali soglie, stipiti, architravi e davanzali sono in travertino, mentre i serramenti, attualmente costituiti delle sole persiane, sono in legno verniciato. All'interno dell'immobile risulta predisposta tutta l'impiantistica idraulica, elettrica, del gas, di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, così come quella relativa all'impianto di climatizzazione, videocitofono, aspirapolvere centralizzato, e i corrugati per l'installazione dei collettori solari in copertura finalizzati alla produzione di ACS. E' inoltre presente la predisposizione della canna fumaria per un'eventuale camino. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda previsto è di tipo tradizionale autonomo costituito



da caldaia a condensazione alimentata a gas metano, da ubicare in un apposito locale tecnico esterno, completo di radiatori in alluminio in ogni vano. La predisposizione dell'impianto di climatizzazione prevede l'installazione pompe di calore esterne e split interni a parete. A corredo dell'immobile è presente un'area di pertinenza, in parte a verde ed in parte pavimentata, interamente recintata e accessibile mediante cancello carrabile e pedonale. Per quanto riguarda le certificazioni relative l'impiantistica generale si rimanda all'elenco riportato nel Certificato di Abitabilità redatto dall'Ing. Bolgioni.







#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa, Ufficio Edilizia privata, il complesso immobiliare di cui fanno parte i tre appartamenti oggetto di stima è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n°58053 del 06/06/2007 per "realizzazione di fabbricato di civile abitazione, composto da n. 4 unità abitative con sottotetti accessori, previa demolizione dell'esistente", rilasciato al Sig. [REDACTED] e successivamente volturato in data 23/11/2007 alla [REDACTED] S.r.l. a seguito della richiesta presentata in data 30/10/2007 dal Sig. [REDACTED] quale amministratore della suddetta società (allegato n°5.1). In data 14/04/2011 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività n°64482 per il completamento delle opere non ancora realizzate e varianti distributive interne ai piani interrato, terra e primo (allegato n°5.2). In data 28/06/2011 è stata presentata presso il Comune di Massa la

Relazione di Fine Lavori con Variante Finale (allegato n° 5.3), quest'ultima relativa alla "modifica apportata al piano terra all'unità abitativa indicata in disegni al n. 4 nella quale è stato realizzato un unico vano soggiorno con zona cottura con eliminazione del vano cucina", successivamente, in data 30/06/2011 è stata presentata la Certificazione di Abitabilità.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA:**

Rispetto alla situazione di fatto rilevata dal CTU tra i rilievi eseguiti e le planimetrie catastali sono emerse lievi variazioni interne ed esterne a tutte le unità immobiliari oggetto di stima ed è stato riscontrato un errore nell'identificazione planimetrica dei subalterni, pertanto dovranno essere redatte nuove planimetrie e depositate, da tecnico abilitato, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Massa e Carrara - Territorio – mediante pratiche DOCFA che attualmente prevedono il versamento di 50,00 euro a planimetria "per ogni unità appartenente alle categorie a destinazione ordinaria (categorie dei gruppi A, B e C)..” (Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012). Presentazione DOCFA: € 150,00, Spese tecniche: € 500,00, Oneri Totali: € 650,00

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente e le planimetrie allegare all'ultima pratica edilizia relativa le unità immobiliari oggetto di stima, Denuncia di Inizio Attività n°64482 del 14/04/2011 (allegato n° 5.2) , sono emerse alcune difformità esterne regolarizzabili mediante Accertamento di conformità art. 209 comma 6 della L.R.T. 65/2014.

Oltre alle difformità esterne, sono state riscontrate lievi variazioni nelle misure planimetriche interne ad ogni singola unità immobiliare che, tuttavia, non eccedono il 2% delle misure progettuali e pertanto, ai sensi dell'art 198 L.R.T. 65/2014 "Tolleranze di costruzione" non costituiscono difformità al titolo edilizio.



**METODO DI STIMA:**

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato.

Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite una indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali. Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame.

Entrando nel merito della valutazione mediante il *metodo di comparazione*, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di *superficie commerciale* (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisorii interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, caratteristiche distributive ecc.).

**STIMA DEL BENE SUPERFICIE COMMERCIALE:**

Quotazione OMI:

Determinate attraverso il servizio di navigazione territoriale GEOPOI dell'Agenzia del Territorio, che fornisce per le abitazioni di tipo civile economico con stato manutentivo normale, un valore di Mercato al mq. Per la Categoria Civile Abitazione Minimo di € 1.600,00 e Max € 2.300,00 (riferimento 2° semestre 2019).

Quotazione corretta:

- Si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, e delle indicazioni dell'Agenzia del Territorio OMI e del mercato immobiliare della zona, in particolare sono state raccolte informazioni dirette attraverso due Agenzie Immobiliari che operano nella zona, da cui si è arrivati alla conclusione che il più probabile prezzo di mercato sia pari a: **2.500,00 € / m<sup>2</sup>**
- Tale valore è giustificato dalla tipologia di pregio del fabbricato, dal posizionamento nel territorio e dalle caratteristiche tecnologiche e architettoniche. In particolare la classe energetica e le finiture di pregio. Inoltre nel panorama del Comune di Massa sono veramente pochi i fabbricati disponibili con questo tipo di dotazione.
- Per quanto riguarda il valore delle opere, degli infissi e degli impianti ancora da realizzare si è inteso quantificare una somma complessiva di Euro 70.000,00 (iva inclusa).



**CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI:**

LOTTO 2 (sub.2): circa 192,50 mq commerciali

- **Quotazione Corretta quotazione di mercato:**

(nota: ai fini del calcolo della superficie commerciale si è adottato il metodo di calcolo suggerito dalla Norma UNI 10750.)

**LOTTO 2 (sub.2):**

**Valore:**  $192,50 \times € 2.500,00 = € 481.250,00$

**Spese stimate per pratica sanatoria e catastale compreso sanzioni:** € 3.000,00 (iva esclusa se dovuta e cassa previdenziale).

**Incremento pari al 8% in considerazione della esposizione**

**Spese stimate per ultimazione finiture:** € 70.000,00 (iva inclusa).

**Valore al netto di spese e finiture:**  $€ 481.250,00 + 8\% = € 519.750,00 - € 73.000,00 = € 446.750,00$  arrotondati a **€ 447.000,00**

## VIR: valore effettivo di realizzo – LOTTO 2

A seguito del provvedimento emesso dal G.D. nel quale si chiedeva al sottoscritto stimatore di indicare il Valore di Effettivo Realizzo, con la presente si riporta quanto già stimato integrandolo con quanto richiesto.

Valore di Mercato del bene stimato nella condizione di libero al lordo delle decurtazioni necessarie per la regolarizzazione catastale/urbanistica	€uro 447.000,00
<i>Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:</i>	<b>€uro 67.050,00</b>
<b>Prezzo base di vendita</b> nelle condizioni di <b>libero</b> , al netto delle decurtazioni sopra elencate	<b>€uro 379.950,00</b>

Ad espletamento del provvedimento emesso del G.D., si riporta di seguito il Valore di Effettivo Realizzo, inteso come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, nei casi in cui: (i) ci sia un intervallo troppo breve che non rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato; (ii) il venditore è sotto pressione per vendere e/o non è disponibile un periodo di commercializzazione adeguato.

Pertanto, in considerazione delle valutazioni sopra esposte, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dei prezzi di mercato utilizzati nella stima, si ritiene che il Valore di Effettivo Realizzo, trattandosi di vendita forzata, corrisponda all'offerta minima ammissibile, pari al prezzo base ridotto di un quarto, in considerazione oltre alla mancanza di garanzia per vizi anche dell'immediatezza della vendita giudiziaria, per un importo decurtato di €uro 67.050,00 e di conseguenza un prezzo di base di vendita pari ad €uro 379.950,00.

Prezzo Base: €uro 447.000,00

**Prezzo di Effettivo Realizzo: €uro 379.950,00**



**LOTTO 3: TERRENI SITI IN MASSA, VIALE DELLA REPUBBLICA,  
LOCALITÀ RONCHI.**

**BENI DE QUIBUS:**

Il LOTTO 3 è composto da due terreni confinanti ubicati nel Comune di Massa, in località Ronchi. L'area è pianeggiante con destinazione prevalentemente agricola, attraversata da Viale della Repubblica, una delle principali arterie viarie che collega la città con il mare.

**INQUADRAMENTO CATASTALE e CONFINI:**

**Terreno 1:** Foglio 141, Mapp. 2022, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 1.385 Reddito dominicale Euro 9,30 Reddito Agrario Euro 3.58 Confina con riferimento da nord e proseguendo in senso orario con: fosso, mappali 2055, 2024, fosso, salvo altri;

**Terreno 2:** Foglio 141, Mapp. 2024, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 324 Reddito dominicale Euro 2,18 Reddito Agrario Euro 0.84 Confina con riferimento da nord e proseguendo in senso orario con: mappali 2022, 2055, Viale della Repubblica, fosso, salvo altri;

Catastalmente gli immobili risultano essere intestati a:

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1

**DESCRIZIONE DEI BENI:**

Trattasi di due terreni confinanti ubicati nel Comune di Massa, in località Ronchi, catastalmente classificati come seminativi, attualmente in stato di abbandono come si evince dalla crescita spontanea di cespugli ed alberi. L'area in esame occupa una superficie catastale complessiva di 1.709 mq, è delimitata su due lati Carrara e mare (ovest e sud) da due fossi irrigui e confina lato Viareggio (est) con il Viale della Repubblica.

Dal punto di vista urbanistico si riporta di seguito una sintesi delle prescrizioni riguardanti l'area sopra descritta, rimandando al Certificato di Destinazione Urbanistica all' allegato n°3 per un più preciso e dettagliato riscontro:

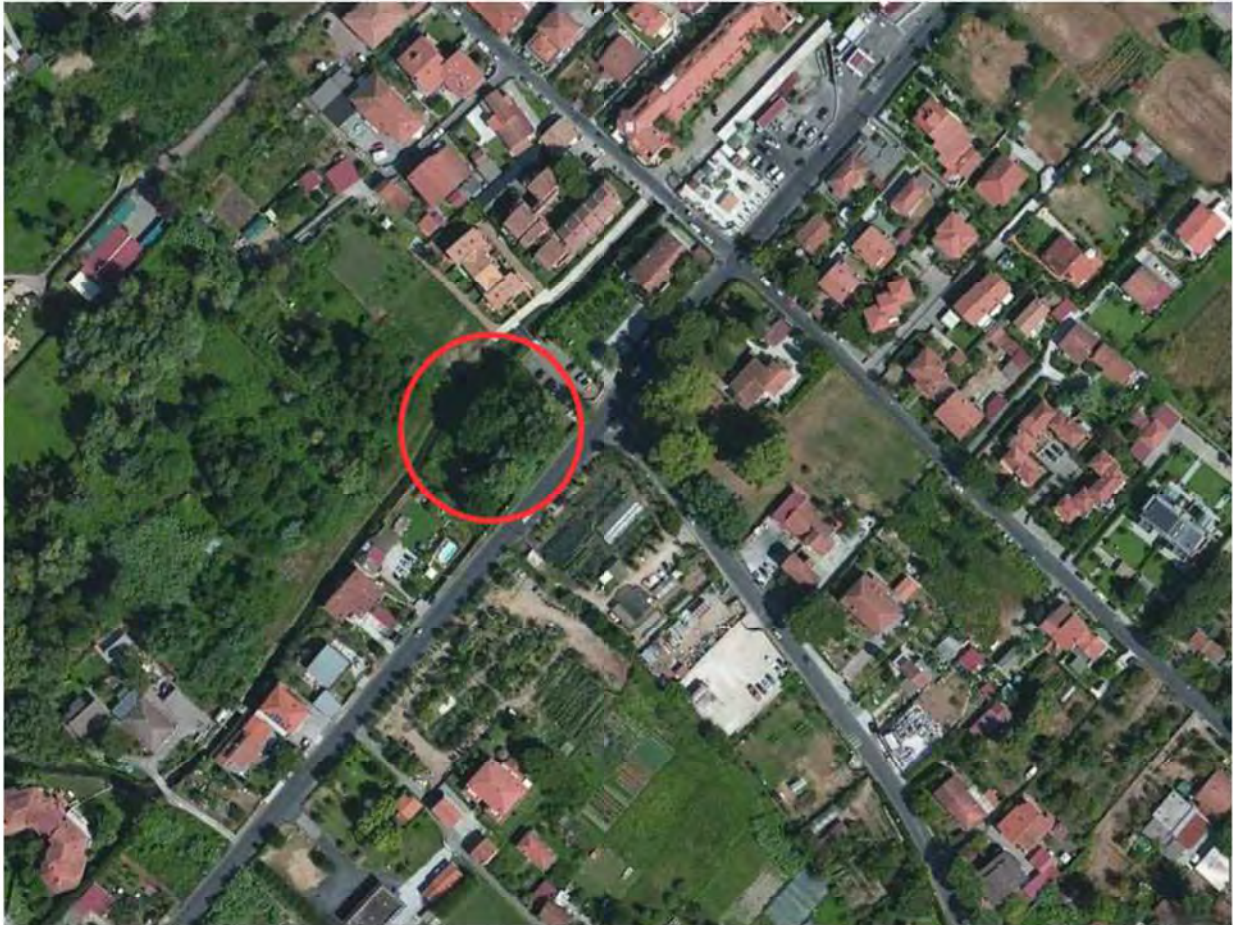
- Secondo le norme del Piano Regolatore Generale approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n°10603 del 20/10/1980, hanno la seguente destinazione: parte RISPETTO STRADALE e parte VIABILITA' DI PROGETTO – art. 45 c,A/1.

N.B. Il vincolo con destinazione Viabilità di Progetto è da considerarsi decaduto a tutti gli effetti come da giurisprudenza consolidata (Sentenza della Corte Costituzionale n.92 del 15/05/82 e decisioni del Consiglio di Stato n.7 e 12 del 1984).

- Con delibera di Consiglio Comunale n°58 del 24.07.2015 è stato adottato il Regolamento Urbanistico. Tale strumento contiene le seguenti previsioni: parte AREE ALBERATE e parte AREE DI FRANGIA URBANA SOGG. A FASCIA DI RISPETTO PAESAGGISTICO/AMBIENTALE – art. 66; art. 31; art. 72.

Fino all'approvazione definitiva del RU, sono in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LRT n°65/2014.





**METODO DI STIMA:**

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarità", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato.

Entrando nel merito della valutazione mediante il *metodo di comparazione*, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato, si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici,

**C.T.U. Arch. Francesco Mottini**  
**Via Garibaldi 11 Marina di Carrara (MS) 54033**  
**Tel: 339/5068750**  
**PEC: francesco.mottini@archiworldpec.it**  
**Email: francescomottini@gmail.com**

collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, stato di conservazione del bene oggetto di stima, ecc.).

**STIMA DEL BENE SUPERFICIE COMMERCIALE:**

- Quotazione VAM:

Regione Agraria 3

Quotazione corretta:

- Si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, del mercato immobiliare della zona, da cui si è arrivati alla conclusione che il più probabile prezzo di mercato sia pari a: **40,00 € / m<sup>2</sup>**

**CALCOLO SUPERFICI:**

TERRENO 1 (mapp.2022): circa 1.385 mq

TERRENO 2 (mapp. 2024): circa 324 mq

- **Quotazione Corretta quotazione di mercato:**

(nota: ai fini del calcolo della superficie commerciale si è adottato il metodo di calcolo suggerito dalla Norma UNI 10750.)

**TERRENO 1 (map. 2022):**

**Valore:** 1.385 X € 40,00 = € 55.400,00

**TERRENO 2 (map. 2024):**

**Valore:** 324 X € 40,00 = € 12.960,00

**TOTALE LOTTO 3: € 68.360,00 arrotondati € 68.000,00**



### **VIR: valore effettivo di realizzo – LOTTO 3**

A seguito del provvedimento emesso dal G.D. nel quale si chiedeva al sottoscritto stimatore di indicare il Valore di Effettivo Realizzo, con la presente si riporta quanto già stimato integrandolo con quanto richiesto.

Valore di Mercato del bene stimato nella condizione di libero al lordo delle decurtazioni necessarie per la regolarizzazione catastale/urbanistica	€uro 68.000,00
<b>Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria:</b>	<b>€uro 10.200,00</b>
<b>Prezzo base di vendita</b> nelle condizioni di <b>libero</b> , al netto delle decurtazioni sopra elencate	<b>€uro 57.800,00</b>

Ad espletamento del provvedimento emesso del G.D., si riporta di seguito il Valore di Effettivo Realizzo, inteso come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, nei casi in cui: (i) ci sia un intervallo troppo breve che non rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato; (ii) il venditore è sotto pressione per vendere e/o non è disponibile un periodo di commercializzazione adeguato.

Pertanto, in considerazione delle valutazioni sopra esposte, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dei prezzi di mercato utilizzati nella stima, si ritiene che il Valore di Effettivo Realizzo, trattandosi di vendita forzata, corrisponda all'offerta minima ammissibile, pari al prezzo base ridotto di un quarto, in considerazione anche dell'immediatezza della vendita giudiziaria, per un importo decurtato di €uro 10.200,00 e di conseguenza un prezzo di base di vendita pari ad €uro 57.800,00.

*Prezzo Base:* €uro 68.000,00

**Prezzo di Effettivo Realizzo:** **€uro 57.800,00**

**LOTTO 4: TERRENO SITO IN MASSA, VIA FIVIZZANO, LOCALITÀ  
BONDANO.**

**PREMESSA:**

Il CTU viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, trattandosi di una porzione carrabile gravata da servitù di passo di numerosi condomini e unita immobiliari, non potendo chiuderla con sbarra o cancello visto che il bene è direttamente collegato al secondo spezzone viario che lo collega a via delle Pinete, suggerisce che tale bene non sia preso in considerazione nella seguente procedura non ritenendolo appetibile per futuri acquirenti.

**BENE DI CAUSA:**

Il LOTTO 4 è un tratto di strada privata asfaltata che collega Via delle Pinete con via Fivizzano, posta nel Comune di Massa, in località "Bondano", in un'area pianeggiante prossima al litorale marino prevalentemente a destinazione residenziale, caratterizzata da case singole e piccole palazzine.

**INQUADRAMENTO CATASTALE e CONFINI:**

**Lotto 4:** Foglio 134, Mapp. 172, Qualità Pioppetto, Classe 1, Superficie 530 mq Reddito dominicale Euro 3,83 Reddito Agrario Euro 1.37 Confina con riferimento da nord e proseguendo in senso orario con: mappali 408, 392, 390, via Fivizzano, mappali 515, 174, 207, 589, 410, 485 salvo altri;

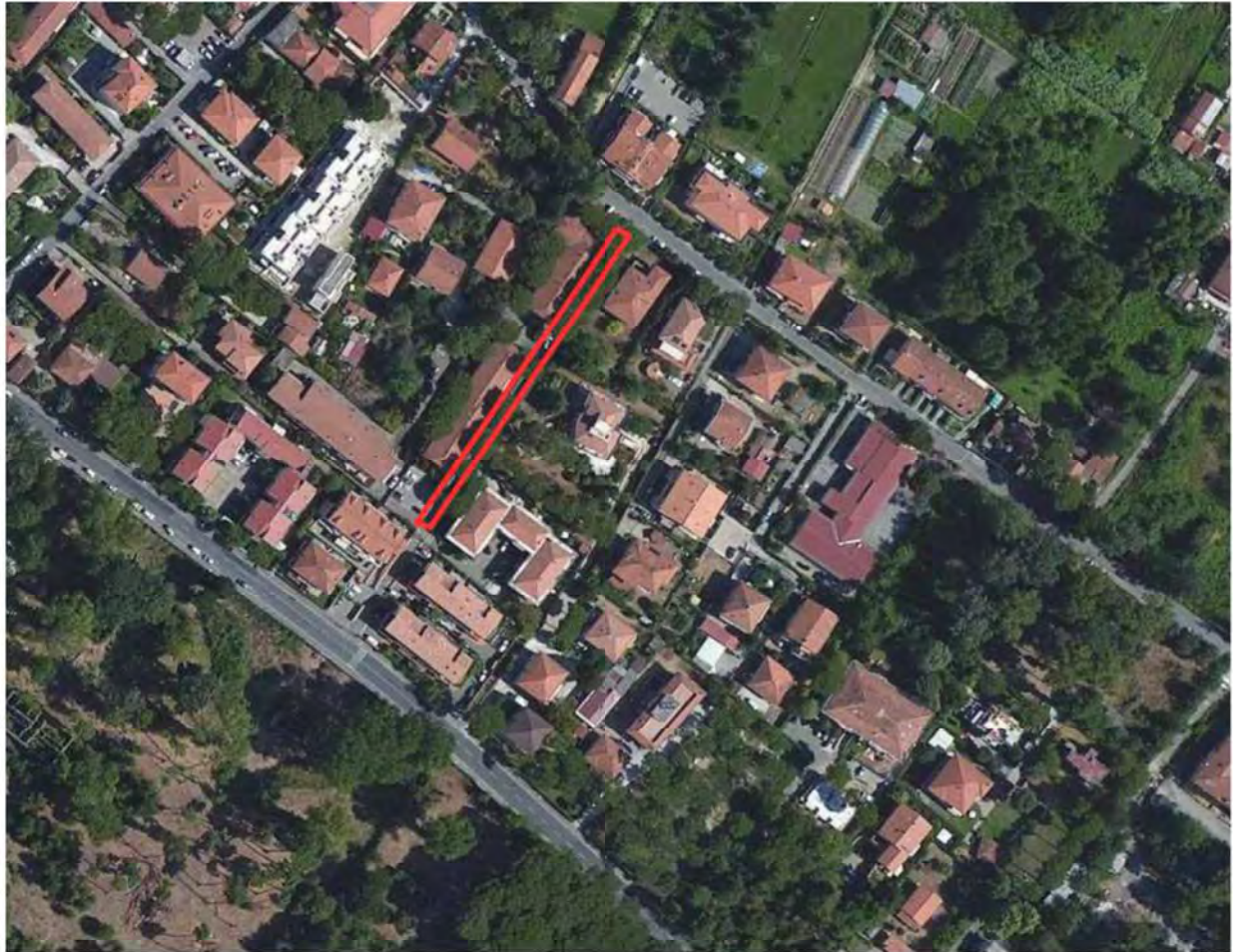
Catastalmente gli immobili risultano essere intestati a:

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1



**DESCRIZIONE DEI BENI:**

Trattasi di un terreno, della superficie catastale pari a 530 mq, posto nel Comune di Massa, in località "Bondano", catastalmente classificato come pioppeto e attualmente adibito a strada privata asfaltata a servizio delle abitazioni prospicenti.



**METODO DI STIMA:**

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una

***C.T.U. Arch. Francesco Mottini***  
**Via Garibaldi 11 Marina di Carrara (MS) 54033**  
**Tel: 339/5068750**  
**PEC: francesco.mottini@archiworldpec.it**  
**Email: francescomottini@gmail.com**

determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato.

Entrando nel merito della valutazione mediante il *metodo di comparazione*, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato, si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, stato di conservazione del bene oggetto di stima, ecc.).

#### **STIMA DEL BENE SUPERFICIE COMMERCIALE:**

- VAM:

Regione Agraria 3

Quotazione corretta:

- Si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, del mercato immobiliare della zona, da cui si è arrivati alla conclusione che il più probabile prezzo di mercato sia pari a: **85,00 € / m<sup>2</sup>**

#### **CALCOLO SUPERFICI:**

LOTTO 4 (mapp.172): circa 530 mq

- **Quotazione Corretta quotazione di mercato:**

(nota: ai fini del calcolo della superficie commerciale si è adottato il metodo di calcolo suggerito dalla Norma UNI 10750.)

**LOTTO 4 (map. 172):**

**Valore:** 530 X € 85,00 = € 45.050,00 **arrotondati a € 45.000,00**



**LOTTO 5: COMPENDIO [REDACTED] IN LOCALITÀ VOLPIGLIANO.**

**BENI DE QUIBUS:**

Il LOTTO 5 è composto da una porzione di fabbricato, suddiviso internamente in tre unità immobiliari e da piccole corti pertinenziali. Il complesso edilizio è costruito ante 1942.

L'edificio situato in località Volpigliano tra via Alessandro D'Ancona e vicolo Volpigliano. La posizione è buona, in area collinare subito dietro il centro città. A breve distanza si raggiungono tutti i servizi di urbanizzazione utili nella vita quotidiana come supermercati, fermate autobus, chiesa, parchi urbani, centro cittadino etc.

**INQUADRAMENTO CATASTALE:**

**Appartamento 1 (sub.2):** Foglio 68, Mapp. 335, Sub. 2, Cat. A/5, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 237,05. Abitazione piani 1S, T, 1, 2.

**Appartamento 2 (sub.3):** Foglio 68, Mapp. 335, Sub. 3, Cat. A/5, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 289,73. Abitazione piani T, 1.

**Appartamento 3 (sub.4):** Foglio 68, Mapp. 335, Sub. 4, Cat. A/5, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 131,70. Abitazione piani 2.

**Terreni:** Foglio 68, Mapp. 512, 516, 333 e 510 corte di complessivi 100 mq.

**Terreni:** Foglio 68, Mapp. 336 corte di 29 mq.

**Terreni:** Foglio 68, Mapp. 523 passo di mq 149 (quota di proprietà pari ad un 1/3).

Catastalmente gli immobili sono intestati a: [REDACTED] S.R.L. per 1/1.

**PROVENIENZA:**

FABBRICATI: Atto di Compravendita, Notaio Tommaso de Luca del 1 Giugno 2005, rep.n. 3414.

TERRENI: Atto di Compravendita, Notaio Tommaso de Luca del 1 Agosto 2008, rep.n. 10427.

**DESCRIZIONE DEI BENI:**

Si tratta di un fabbricato edificato probabilmente ante 1942 e nel corso degli anni modificato fino all'aspetto odierno. A livello planimetrico ha un impianto di forma quadrangolare irregolare composta da vari corpi di fabbrica.

A livello distributivo è composto da quattro unità abitative, dislocate su più livelli e collegati da un vano scala comune.

Il complesso immobiliare abitativo è censito catastalmente al mappale 335, su questo mappale insistono 4 subalterni di cui: sub 2, sub 3, sub 4, sono oggetto della procedura, il sub 1 che non è oggetto di causa beneficia come gli altri subalterni del diritto di passo sugli spazi distributivi interni: ingresso e vano scala. Tale diritto si estende da piano terra fino a piano secondo.

L'edificio è costruito con struttura portante in pietra e laterizio, copertura a falde in laterizio, solai interni in legno e pareti intonacate a civile. Gli infissi sono in legno a vetro singolo con persiane lignee.

Lo stato di conservazione generale è molto scarso ed è necessaria una ristrutturazione complessiva per poterlo rendere abitabile. Sono presenti infiltrazioni su numerosi parti del fabbricato ed è necessario intervenire anche in diversi punti ad un consolidamento strutturale.

Anche gli impianti non sono idonei a renderlo abitabile e andranno rinnovati nella loro totalità.





#### **APPARTAMENTO 1 (sub.2):**

L'unità immobiliare 1 ha una esposizione a sud, a livello distributivo è strutturata da terra a tetto su quattro livelli così suddivisi: piano seminterrato ad uso cantina, piano terra ad uso cucina, piano primo una camera, piano secondo due camere.

I piani sono collegati allo stato di fatto direttamente dal vano scala comune, in un'ottica di commercializzazione tale situazione lo renderebbe invendibile, pertanto si dovrà se rimarrà questa configurazione installare un corpo scala interno privato all'abitazione.

A livello di conservazione, l'immobile deve essere completamente ristrutturato in ogni sua parte: infissi, impianti, pavimentazioni, rivestimenti, copertura etc.

CONSISTENZA:

PIANO	DESTINAZIONE	SUP.LORDA	COEFF.COMM.	SUP. COMM.
Interrato	Cantina	20,00 mq	0,50	10 mq
Terra	Cucina	20,00 mq	1	20,00 mq
Primo	Camera	20,00 mq	1	20,00 mq
Secondo	Camera	20,00 mq	1	20,00 mq
Secondo	Camera	18,00 mq	1	18,00 mq
			TOTALE	88,00 mq



**C.T.U. Arch. Francesco Mottini**  
Via Garibaldi 11 Marina di Carrara (MS) 54033  
Tel: 339/5068750  
PEC: francesco.mottini@archiworldpec.it  
Email: francescomottini@gmail.com



**APPARTAMENTO 2 (sub.3):**

L'unità immobiliare 2 ha una esposizione a nord-est, a livello distributivo è strutturata su due livelli così suddivisi: piano terra cucina - w.c. - disimpegno – cantina, piano primo tre camere da letto – disimpegno – w.c. – terrazza coperta.

I piani sono collegati allo stato di fatto direttamente dal vano scala comune, in un'ottica di commercializzazione tale situazione lo renderebbe invendibile, pertanto si dovrà se rimarrà questa configurazione installare un corpo scala interno privato all'abitazione.

A livello di conservazione, l'immobile deve essere completamente ristrutturato in ogni sua parte: infissi, impianti, pavimentazioni, rivestimenti, copertura etc.

**CONSISTENZA:**

PIANO	DESTINAZIONE	SUP.LORDA	COEFF.COMM.	SUP. COMM.
Terra	Abitazione	23,00 mq	1	23,00 mq
Terra	Cantina	18,00 mq	0,50	9,00 mq
Primo	Abitazione	57,00 mq	1	57,00 mq
Primo	Terrazza	5,00 mq	0,35	1,75 mq
			TOTALE	90,75 mq



#### **APPARTAMENTO 3 (sub.4):**

L'unità immobiliare 2 ha una esposizione a nord-est, a livello distributivo è strutturata su un livello posta a piano secondo: cucina, bagno, camera e balcone.

I piani sono collegati allo stato di fatto direttamente dal vano scala comune, in un'ottica di commercializzazione tale situazione lo renderebbe invendibile, pertanto si dovrà se rimarrà questa configurazione installare un corpo scala interno privato all'abitazione.

A livello di conservazione, l'immobile deve essere completamente ristrutturato in ogni sua parte: infissi, impianti, pavimentazioni, rivestimenti, copertura etc.



CONSISTENZA:

PIANO	DESTINAZIONE	SUP.LORDA	COEFF.COMM.	SUP. COMM.
Secondo	Abitazione	46,00 mq	1	46,00 mq
Secondo	Terrazza	5,00 mq	0,25	1,25 mq
			TOTALE	47,25 mq

**SPAZI DISTRIBUTIVI (atri, corridoi e vani scala comuni):**

L'unità immobiliare 2 ha una esposizione a nord-est, a livello distributivo è strutturata su un livello posta a piano secondo: cucina, bagno, camera e balcone.

I piani sono collegati allo stato di fatto direttamente dal vano scala comune, in un'ottica di commercializzazione tale situazione lo renderebbe invendibile, pertanto si dovrà se rimarrà questa configurazione installare un corpo scala interno privato all'abitazione.

A livello di conservazione, l'immobile deve essere completamente ristrutturato in ogni sua parte: infissi, impianti, pavimentazioni, rivestimenti, copertura etc.

CONSISTENZA:

PIANO	DESTINAZIONE	SUP.LORDA	COEFF.COMM.	SUP. COMM.
Terra	Ingresso	22,00 mq	35%	7,69 mq
Terra	Cantina	18,00 mq	35%	6,30 mq
Primo	Abitazione	18,00 mq	35%	6,30 mq
Secondo	Terrazza	18,00 mq	35%	6,30 mq
			TOTALE	26,59 mq





**CORTI ESTERNE:**

All'esterno troviamo due corti pertinenziali, le condizioni manutentive sono di totale abbandono e degrado.

**CONSISTENZA:**

Mapp:	DESTINAZIONE	SUP.LORDA	COEFF.COMM.	SUP. COMM.
512,516,333,510.	Corte	10,00 mq	1	100,00 mq
336	Corte	29,00 mq	1	6,30 mq
523	Passo comune	149,00 mq	0	0,00 mq
			TOTALE	129,00 mq



#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa, Ufficio Edilizia privata, il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni de quibus ricade all'interno dell'area di saturazione B4. Al momento non ci sono possibilità di ulteriore aumento volumetrico.

Secondo il piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico adottato, I beni ricadono in "Area con prevalente funzione Agricola": all'interno di queste aree sono consentiti solo interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA:**

Non sono stati reperiti in Comune autorizzazioni, concessioni o pratiche di alcun tipo riguardanti I beni di causa.

In base a quanto affermato dalla proprietà l'immobile risulterebbe costruito in epoca antecedente al '42 e pertanto in regime di libera edificazione. Rimangono comunque da valutare e da sanare alcune irregolarità in ambito catastale.

#### **METODO DI STIMA:**

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato.

Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali. Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure



estimative in quanto non compatibili con il caso in esame.

Entrando nel merito della valutazione mediante il *metodo di comparazione*, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di *superficie commerciale* (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisorii interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, caratteristiche distributive ecc.).

#### **STIMA DEL BENE SUPERFICIE COMMERCIALE:**

- Quotazione OMI:

Determinate attraverso il servizio di navigazione territoriale GEOPOI dell'Agenzia del Territorio, che fornisce per le abitazioni di tipo civile economico con stato manutentivo normale, un valore di Mercato al mq. Per la Categoria Civile Abitazione in condizioni manutentive normali da € 1.250,00 a Max € 1.850,00 (riferimento 2° semestre 2019).

Quotazione corretta:

- Si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, e delle indicazioni dell'Agenzia del Territorio OMI e del mercato immobiliare della zona, da cui si è arrivati alla conclusione che il più probabile prezzo di mercato in condizioni manutentive ristrutturate normali sia pari a: **1.700,00 € / m<sup>2</sup>**
- Per quanto riguarda il costo di ristrutturazione necessario per rendere gli immobili abitabili e fruibili si stima un valore medio pari a: **700,00 € / m<sup>2</sup>**

**CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI:**

<u>Bene</u> <u>Immobile</u>	<u>Sup. Comm.</u>	<u>Prezzo</u>	<u>Costi ristruttur.</u>	<u>Valore Mercato</u>
<u>App. sub.2</u>	<u>88,00</u>	1.700,00 € / m <sup>2</sup>	700,00 € / m <sup>2</sup>	88.000,00 €
<u>App. sub.3</u>	<u>90,75</u>	1.700,00 € / m <sup>2</sup>	700,00 € / m <sup>2</sup>	90.750,00 €
<u>App. sub.4</u>	<u>47,25</u>	1.700,00 € / m <sup>2</sup>	700,00 € / m <sup>2</sup>	47.250,00 €
<u>Spazi</u> <u>Distributivi</u>	<u>26,59</u>	1000,00 € / m <sup>2</sup>	400,00 € / m <sup>2</sup>	15.954,00 €
<u>Corti Esterne</u>	<u>129,00</u>	120,00 € / m <sup>2</sup>		15.480,00 €
<u>Servitù</u> di <u>Passo</u>		A detrarre		-6.000,00 €
<u>TOTALE arrotondato</u>				<b>251.000,00 €</b>



## VIR: valore effettivo di realizzo – LOTTO 5

A seguito del provvedimento emesso dal G.D. nel quale si chiedeva al sottoscritto stimatore di indicare il Valore di Effettivo Realizzo, con la presente si riporta quanto già stimato integrandolo con quanto richiesto.

Valore di Mercato del bene stimato nella condizione di libero al lordo delle decurtazioni necessarie per la regolarizzazione catastale/urbanistica	€uro 251.000,00
<i>Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:</i>	<b>€uro 37.650,00</b>
<b>Prezzo base di vendita</b> nelle condizioni di <b>libero</b> , al netto delle decurtazioni sopra elencate	<b>€uro 213.350,00</b>

Ad espletamento del provvedimento emesso del G.D., si riporta di seguito il Valore di Effettivo Realizzo, inteso come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, nei casi in cui: (i) ci sia un intervallo troppo breve che non rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato; (ii) il venditore è sotto pressione per vendere e/o non è disponibile un periodo di commercializzazione adeguato.

Pertanto, in considerazione delle valutazioni sopra esposte, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dei prezzi di mercato utilizzati nella stima, si ritiene che il Valore di Effettivo Realizzo, trattandosi di vendita forzata, corrisponda all'offerta minima ammissibile, pari al prezzo base ridotto di un quarto, in considerazione oltre alla mancanza di garanzia per vizi anche dell'immediatezza della vendita giudiziaria, per un importo decurtato di €uro 37.650,00 e di conseguenza un prezzo di base di vendita pari ad €uro 213.350,00.

Prezzo Base: €uro 251.000,00

**Prezzo di Effettivo Realizzo: €uro 213.350,00**

**ALLEGATI:**

- 1) ALLEGATO 1: Verbale sopralluogo;
- 2) ALLEGATO 2: Lotti 1/2/3/4/5: Documentazione Fotografica;
- 3) ALLEGATO 3: Visure Conservatoria [REDACTED] [REDACTED] srl;
- 4) ALLEGATO 4: Planimetrie e Visure Catastali;
- 5) ALLEGATO 5: Visure Ipocatastali ventennio Lotti de quibus;



## CONCLUSIONI

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto CTU ha espresso il più probabile valore di mercato da attribuire ai lotti di cui sopra, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione.

il C.T.U. ritiene con la presente relazione, che si compone di n°45 pagine dattiloscritte, 5 allegati e la richiesta di liquidazione compensi, di aver assolto, con serena coscienza, l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per ogni ulteriore chiarimento.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato.

Carrara 25/08/2020

**Il CTU Arch. Francesco Mottini**

  
Architetto  
**MOTTINI**  
**Francesco**