

TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO R.C.P. 09/2018

Commissario Giudiziale Dott. Marco Lavaggi
Perito Estimatore Geom. Marco Mosti

Giudice Delegato Dott. Alessandro Pellegri

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

1 PREMESSE

Con Decreto n° cronol. 1031/2018 del 28.08.2018, su istanza del Commissario Giudiziale il Giudice Delegato Dott. Alessandro PELLEGGRI, nominava perito estimatore dei beni mobili ed immobili, il sottoscritto Geom. Marco MOSTI, c.f. MSTMRC63L23F023O, iscritto all'Albo dei Geom. della Provincia di Ms al n°627 con studio in Massa (Ms), via Cavour n°33 - tel. fisso 0585 41755 mob. 334 1298971 - indirizzo di posta certificata: marco.mosti@geopec.it, e.mail ordinaria: studiomarcomosti@gmail.com, nella procedura di Concordato Preventivo in epigrafe relativa al ricorso per l'ammissione al Concordato Preventivo Liquidatorio dell'Imprenditore Individuale [REDACTED]

[REDACTED] per la determinazione del più probabile valore di mercato dei complessi immobiliari allo stesso intestati, costituente attività prodromica ed essenziale per la redazione di una proposta di concordato che riporti dati quanto più obiettivi e corrispondenti al vero. In data 29.08.2018, il sottoscritto a seguito di invito telefonico incontrava l'Ausiliario della procedura, dott. Marco Pio Lavaggi, dal quale acquisiva la documentazione prodotta dalla parte nel Ricorso ex artt. 160 R.D. 16 marzo 1942 n°267, a mezzo degli avv.ti Lamberto Scatena, Massimiliano Ratti e Noemi Graceffo, contenente perizia giurata di parte a firma del Geom. Roberto Mura (all. 5) con studio in Licciana Nardi, Piazza A. De Ambris n°7. Contestualmente il sottoscritto accettava l'incarico con invito a procedere alla stima dei beni immobili, ovvero alla verifica della congruità dei valori riportati nella perizia di parte in atti.



2 ADEMPIMENTI NECESSARI AL BUON ESITO DELL'ELABORATO PERITALE (finalità e scopi)

- 2.1 Descrizione anche mediante riproduzione grafica e fotografica degli immobili con rilievo plano-altimetrico e restituzione dello stesso, volto ad accertare la reale consistenza e lo stato di manutenzione e d'uso.
- 2.2 Visure aggiornate presso i pubblici Uffici accertando gli attuali dati identificativi degli immobili, verificando la correttezza dei dati indicati negli atti introduttivi e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione, verificando altresì i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art.29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n°52.
- 2.3 Accertare la conformità urbanistica e catastale delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico edilizia, descrizione dettagliata delle tipologie degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt.46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n°47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi o nel caso l'incidenza sul prezzo di vendita.
- 2.4 Consultare i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio e Ufficio di Pubblicità Immobiliari di Sarzana e Massa Carrara, verificando la situazione giuridico-proprietaria degli immobili in oggetto, fino alla data del primo titolo di provenienza anteriore al ventennio e che consista in un atto negoziale a titolo derivativo.
- 2.5 Predisporre, sulla base dei documenti in atti e/o da acquisire presso la Conservatoria di Massa Carrara, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, etc).
- 2.6 Avuto conto di tutti gli elementi acquisiti e delle necessarie indagini, determinazione del più probabile valore attuale di realizzo, con esposizione analitica dei criteri della stima per ogni lotto in questione.

3 ELENCO COMPLESSI IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

Le proprietà immobiliari intestate al ricorrente sono ubicate in Comune di Licciana Nardi (MS), in Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) ed in Comune di S. Stefano di Magra (SP).

Convenzionalmente vengono suddivise in n°3 gruppi per Comune di appartenenza, trattati in singoli lotti mantengono il medesimo riferimento della perizia di parte in atti, sì da permettere eventuali riscontri immediati.



In data 6.09.2018 al complesso immobiliare sito in Comune di Licciana Nardi (Ms), loc. La Cocca, Via G. Galilei n°2, costituito da villetta con giardino interamente recintato (rif. A/5) e terreno frontistante (rif. A/6) in parte adibito a strada di uso pubblico, sul quale insiste manufatto adibito a box auto.

Per la parte erano presenti personalmente il [REDACTED]

e la [REDACTED] moglie del [REDACTED]

Gli immobili di cui sopra costituiscono residenza e pertinenze del [REDACTED]

Al termine del sopralluogo è stato redatto verbale n°2, sottoscritto dai presenti.

In data 11.09.2018 al complesso immobiliare sito in Comune di Licciana Nardi (Ms), loc. Masero di Terrarossa, Corso Europa Unita n°2, costituito da immobile attualmente adibito ad esposizione e vendita di arredamenti in genere in edificio condominiale (rif. A/3).

Per la parte era presente il Sig. [REDACTED] (figlio del [REDACTED])

Al termine del sopralluogo è stato redatto verbale n°3, sottoscritto dai presenti.

In data 18.09.2018 al complesso immobiliare sito in Comune di Licciana Nardi (Ms), loc. Masero di Terrarossa, Corso Europa Unita n°2, a completamento del sopralluogo del 11.09, per visionare l'area distinta al fg.54 mappale 460 di mq.250, attualmente adibita a parcheggio. Per la parte era presente il Sig.

[REDACTED] figlio del [REDACTED]. Il terreno non compare nella relazione di parte in atti. Al termine del sopralluogo è stato redatto verbale n°3/bis, sottoscritto dai presenti.

In data 18.09.2018 al complesso immobiliare sito in Comune di Licciana Nardi (Ms), loc. Masero di Terrarossa, Via Germania (rif. A/2), costituito da immobile precedentemente adibito ad esposizione e vendita di arredamenti in genere in edificio condominiale.

Per la parte era presente il Sig. [REDACTED] figlio del [REDACTED]

Al termine del sopralluogo è stato redatto verbale n°4, sottoscritto dai presenti.

In data 20.09.2018 al complesso immobiliare sito in Comune di Licciana Nardi (Ms), loc. Masero di Terrarossa, Via Francia angolo Corso Europa [REDACTED] A/1), costituito da immobile precedentemente adibito ad esposizione e vendita di arredamenti in genere. Per la parte era presente il [REDACTED]

[REDACTED] figlio del Sig. [REDACTED]

Al termine del sopralluogo è stato redatto verbale n°5, sottoscritto dai presenti.



In data 21.09.2018 al complesso immobiliare sito in Comune di Licciana Nardi (Ms), loc. Terrarossa, Via del Cinema n°15 (rif. A/4), costituito da edificio precedentemente adibito ad esposizione e vendita di arredamenti in genere. Per la parte era presente il Sig. [REDACTED] (figlio del [REDACTED])

Al termine del sopralluogo sono stati redatti verbale n°6 e 6/bis, sottoscritti dai presenti.

In data 16.10.2018 all'appartamento e box auto siti in Comune di Villafranca in Lunigiana (Ms), Via Cà la Prada n°22 (rif. B/1). Per la parte era presente il Sig. [REDACTED] (figlio del Sig. [REDACTED])

Al termine del sopralluogo è stato redatto verbale n°7, sottoscritto dai presenti.

In data 25.10.2018 al complesso immobiliare sito in Comune di S. Stefano di Magra (Sp), costituito da n°4 appartamenti (2 al piano terra e 2 al piano primo), oltre a corti pertinenziali annesse di edificio condominiale sito in Via A. Gramsci, n°11.

Alla presenza del [REDACTED] (figlio del Sig. [REDACTED]) [REDACTED] è stato rilevato l'appartamento a piano terra lato levante (rif. C/2) ed inoltre si è proceduto alla verifica delle corti esterne (rif. C/5).

Al termine del sopralluogo è stato redatto verbale n°8, sottoscritto dai presenti.

In data 30.10.2018 al complesso immobiliare sito in Comune di Licciana Nardi (Ms), loc. Masero di Terrarossa, Corso Europa Unita n°2, su segnalazione del [REDACTED] per la verifica dei danni provocati alla copertura dagli eventi calamitosi di eccezionale gravità abbattutisi sulla zona nella giornata del 29.10 e nella nottata tra il 29 ed il 30.10.2018. Nel corso del sopralluogo sono stati riscontrati i danni e scattate alcune foto. Al termine è stato redatto verbale n°9, sottoscritto dai presenti.

4.2 ACCERTAMENTI SVOLTI PRESSO I PUBBLICI UFFICI

- ➔ presso Ufficio Provinciale di MS - Territorio - in data 3 settembre 2018 acquisizione della situazione in atti, conclusi in data 11 settembre 2018;
- ➔ presso Ufficio Provinciale di SP - Territorio - in data 1 settembre 2018 acquisizione della situazione in atti, conclusi in data 4 settembre 2018;
- ➔ presso Ufficio Provinciale di Ms - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare - acquisizione ispezioni ipotecarie in data 30 ottobre 2018, nonché ispezioni ricerca ed acquisizione delle trascrizioni dei titoli di provenienza, conclusi in data 23.01.2019;
- ➔ presso Ufficio Provinciale di Sp - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sarzana - acquisizione ispezioni ipotecarie in data 31.10.2018, nonché ispezioni ricerca ed acquisizione delle trascrizioni dei titoli di provenienza, conclusi in data 23.01.2019;



➔ presso Settore Edilizia Privata Comune di Santo Stefano di Magra con accesso formale agli atti in data 4.09.2018, conclusi in data 9.10.2018;

➔ presso Settore Edilizia Comune di Licciana Nardi con accesso formale agli atti in data 11 ottobre 2018 e successive sessioni nei giorni 24 ottobre, 12, 13, 23, 26, 28 novembre, conclusi in data 10 dicembre 2018;

➔ presso Ufficio Urbanistica del Comune di Villafranca in Lunigiana con accesso formale agli atti in data 11 ottobre 2018 e successiva sessione nel giorno 10 ottobre, conclusi in data 17 ottobre 2018.

5 DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

5.1 Immobili in Comune di Licciana Nardi (MS):

5.1.1 A/1 - Immobile via Francia ang. Corso Europa Unita - Loc. Masero

Ubicazione

Località Masero di Terrarossa, Via Francia angolo Corso Europa Unita in zona denominata rispetto al "polmone commerciale" propriamente detto del Masero. L'immobile si trova infatti nella zona alta caratterizzata per la presenza di insediamenti di carattere residenziale a margine della zona agricola collinare.

immagine aerea



Descrizione

Fabbricato di non recente costruzione a due piani fuori terra oltre a seminterrato già adibito ad esposizione e vendita mobili. Attualmente funge da magazzino chiuso al pubblico.

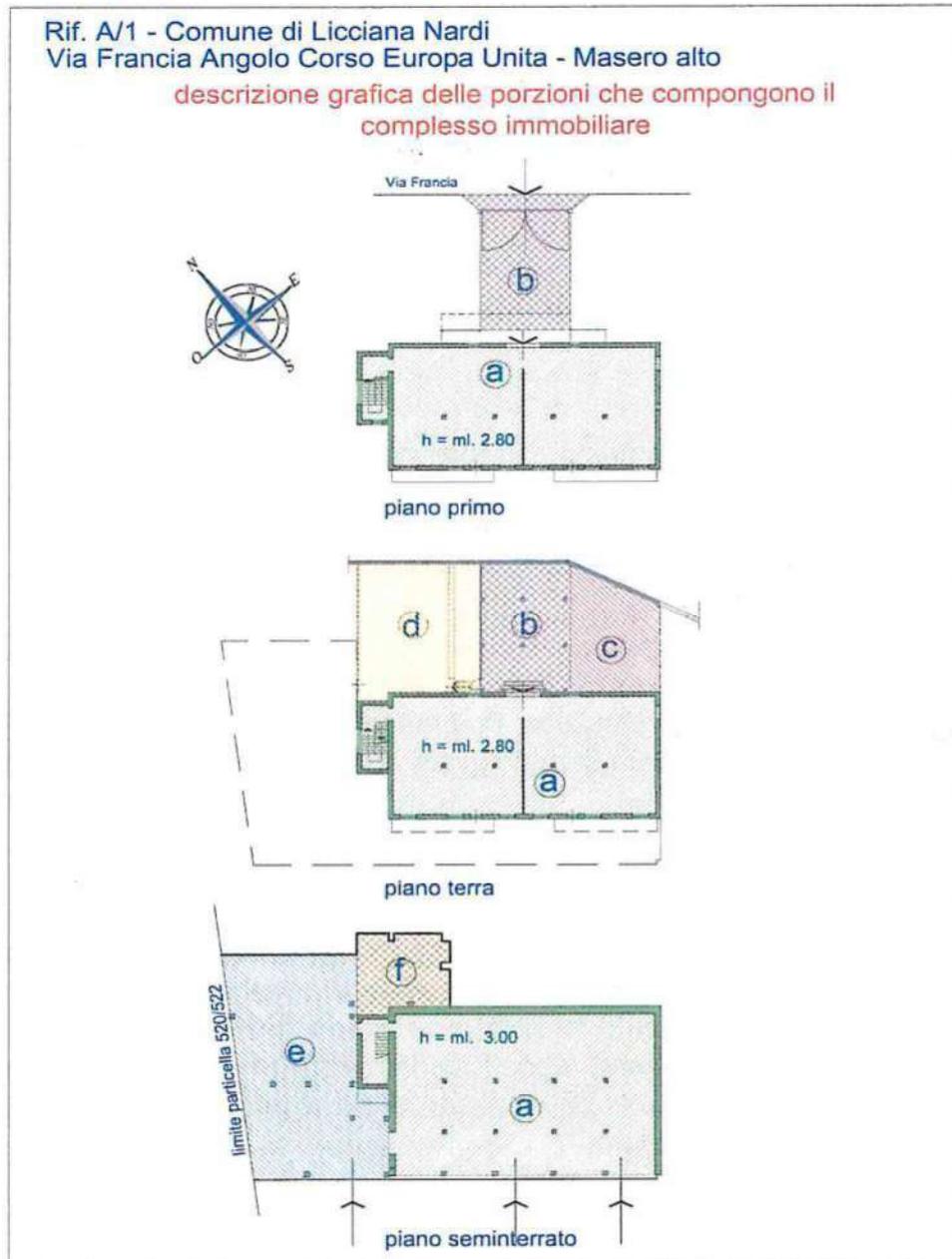


Si compone di:

- a. corpo centrale rettangolare che contiene tre ampi vani su tre livelli tra loro collegati da scala in appendice sul lato nord ovest. I piani terra e primo sono parzialmente divisi da una tramezzatura centrale in muratura. Privo di servizi igienici. Il tutto con struttura ad ossatura indipendente in c.a., orizzontamenti in latero-cemento, con finitura civile. Internamente è pavimentato, intonacato e tinteggiato al civile;
- b. passerella di collegamento carrabile tra Via Francia ed il piano primo del fabbricato realizzata in calcestruzzo armato con sottostante porticato che da accesso dall'esterno al piano terra del fabbricato (coperto dal solaio della stessa passerella) aperto sul lato sud est;
- c. tettoia in struttura metallica in prosecuzione sul lato sud est della struttura di cui al punto b. appoggiata al fabbricato principale sul lato sud ovest;
- d. altro locale già adibito a magazzino ricavato con copertura leggera appoggiata al muro di contenimento della Via Francia sul lato nord est ed al muro del fabbricato principale e corpo scale sul lato sud ovest. Tamponato con pannelli leggeri sul lato nord ovest e muratura sul lato sud ovest. Vi si accede dal porticato di cui al punto b. ed è disposto su due livelli sfalzati tra loro;
- e. locale in ampliamento del corpo centrale al piano seminterrato sul lato nord ovest in collegamento all'immobile sempre di proprietà (rif. A/2). Ha struttura in calcestruzzo armato ed è tamponato sul perimetro esterno con vetrages in alluminio anodizzato;
- f. locale al piano seminterrato cui si accede dalla porzione descritta al punto e., già figurante quale volume tecnico chiuso.



PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA



Impianti

Relativamente agli impianti si rileva la presenza di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. Non può essere data garanzia alcuna circa la conformità allo stato attuale, rispetto alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza, degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare, pertanto il futuro acquirente ne prenderà atto ed espressamente si accollerà l'obbligo di adeguare gli impianti alle norme di sicurezza vigenti.



Stato di manutenzione e conservazione

Il complesso immobiliare versa in un scarso stato di manutenzione e conservazione.

Confini

L'immobile nel suo insieme confina con Via Francia sul lato nord est, Corso Europa Unita sul lato sud est, Via Germania sul lato sud ovest e beni al foglio 54 particella 520 sub.18 sul lato nord ovest.

Dati catastali

All'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
nel Comune di LICCIANA NARDI (Codice: E574) Provincia di Massa Carrara

Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	particella	sub.	Cat.	Classe.	cons.	sup. catastale	Rendita
54	522		C/1	5	mq. 693	mq. 1155	€ 9 019,19

Indirizzo CORSO EUROPA UNITA piano: 1S-T-1

Dati derivanti da: dichiarazione di NC prot. 663 del 24.11.1978

Intestazione catastale

1

2

proprietà in regime di comunione dei beni

Nel Catasto Terreni l'immobile e relativa pertinenza sono distinti al foglio 54 particella 522 qualità EU di mq.1740.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985, n°52, si attesta che i dati catastali sopra riportati e la planimetria in atti non sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sussistono infatti difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.



Titolarità e provenienza

Pervenuto al Sig. [REDACTED]
- in parte, in regime comunione legale con il coniuge Sig.ra [REDACTED] per acquisto fattone da [REDACTED] con atto a rogiti notaio Luigi Pucci già di Sarzana rep. n°26.350/6051 in data 7.12.1978, registrato a Sarzana il 22.12.1978 al n°2032 e trascritto a Massa il 11.12.1978 al n°6848, Reg. gen. ed al n°5761 Reg. part., e successive edificazioni in ampliamento;
- in parte, a seguito di accordo di separazione legale tra i coniugi del 7.11.1984 con il quale si conveniva, tra l'altro, che il [REDACTED] rimanesse proprietario di tutte le proprietà immobiliari a lui intestate prima dell'anno 1975 e quelle acquistate successivamente a tale data e ricadenti in regime di comunione dei beni.

A tale scrittura ha seguito sentenza di separazione legale n°248/85 Cron. 2409 Tribunale Penale e Civile di La Spezia del 18.02.1987, in cui è ben evidenziato che la comunione patrimoniale fra i coniugi è sciolta secondo le condizioni previste nell'accordo in data 7.11.1984.

L'omologa della Sentenza da parte del Tribunale Civile e Penale di La Spezia è avvenuta in data 27.02.1987 e registrata a La Spezia Ufficio "AA.GG." il 19.03.1987 al n°553.

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara e di La Spezia, non risulta alcuna traccia circa la trascrizione della sentenza di separazione omologata. Ai fini della continuità dovrà necessariamente essere trascritta.

Probabilmente dovrà essere integrata con atto notarile di conferma per la mancanza delle menzioni urbanistiche obbligatorie a pena di nullità, nonché atto integrativo di precisazione ed identificazione catastale degli immobili interessati, con intervento delle parti originarie o aventi causa.

Stato di possesso del bene

In fase di dismissione, non più aperto al pubblico.

Regolarità urbanistica

a. Edificio originario

Il corpo centrale del fabbricato a due piani fuori terra e sottostante seminterrato (identificato con la lett. a. e retinato in verde nella planimetria qui riprodotta) ha origine con licenza edilizia n°301 rilasciata all'allora proprietario, Sig. [REDACTED], dal Sindaco del Comune di Licciana Nardi in data 12.12.1975. Il titolo edilizio prevedeva la costruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare in sagoma (e comunque in tolleranza ammessa) con il fabbricato realizzato; una prima eccezione per il corpo scale, realizzato sul lato nord ovest anziché sul lato nord est prospiciente la Via Francia. Per quanto attiene alla destinazione attribuita (commerciale-espositiva), alla realizzazione di un'unica unità immobiliare e conseguente fusione con distribuzione degli spazi interni: contrasto con il titolo edilizio.



b. Struttura in c.a. con soprastante passerella carrabile

Verosimilmente il corpo di fabbrica in oggetto è stato edificato contestualmente o nell'immediato successivo alla costruzione di cui al punto a., e comunque antecedentemente al 6.11.1978, poiché figura nella planimetria catastale in atti redatta dal Geom. ██████████ in quella data. Non risulta coperto da alcun titolo edilizio né da autorizzazione sismica. Allo stato non sanabile, pertanto nella valutazione sarà indicato a valore negativo (oneri di demolizione e messa in pristino).

c. Tettoia metallica in struttura leggera

Non risulta coperta da alcun titolo edilizio né da autorizzazione sismica. Allo stato non sanabile, pertanto nella valutazione sarà indicata a valore negativo (oneri di demolizione e messa in pristino).

d. Locale in struttura leggera

Non coperto da alcun titolo edilizio né da autorizzazione sismica. Allo stato non sanabile, pertanto nella valutazione sarà indicato a valore negativo (oneri di demolizione e messa in pristino).

e. Ampliamento al piano seminterrato lato nord ovest

Ampliamento a piano terra (parzialmente seminterrato) con destinazione a "magazzino" come da titolo edilizio, aperta ed in prosecuzione dell'immobile **rif. A/2**. Attualmente funge da magazzino chiuso al pubblico. E' a struttura indipendente in calcestruzzo armato ed è tamponato sul lato esterno con vetrages in alluminio anodizzato.

f. Locale in ampliamento al piano seminterrato

Trattasi di locale ricavato al piano seminterrato sottostante la porzione rialzata del manufatto a piano terra lett d.. Non essendo coperto né da autorizzazione sismica né da alcun titolo edilizio, allo stato non è sanabile, pertanto, pertanto nella valutazione sarà indicato a valore negativo (oneri di demolizione e messa in pristino).



Consistenza immobiliare

rif.	piano	destinazione att./pregressa	SEL mq.	III.mo mq.	L mq.	ragg.	S. comm. mq.
a.	seminterrato	espositivo	312,00		312,00	100,00%	312
e.	seminterrato	espositivo	191,95		191,95	100,00%	191,95
f.	seminterrato	ex volume tecnico	45,29	45,29			0
a.	terra	espositivo	226,00		226,00	100,00%	226,00
	S-T-1	vano scala	14,76		14,76	100,00%	14,76
	terra	balconi	17,49		17,49	33,33%	5,83
b.	terra	porticato	77,11	77,11			0
c.	terra	tettoia	63,32	63,32			0
d.	terra	struttura leggera	104,98	104,98			0
a.	primo	espositivo	226,00		226,00	100,00%	226,00
	primo	balconi	17,49		17,49	33,33%	5,83
sommamo superfici di computo				290,70			982,37

Abbreviazioni ed acronimi:

rif.	lettera alfabetica di riferimento alla planimetria
destinazione att./pregressa	destinazione dei vani così come esercitata nel tempo
SEL	superficie esterna lorda espressa in mq.
III.mo mq.	superfici illegittime a valore negativo (demolizione)
L mq.	superfici coperte da titolo edilizio espresse in mq.
ragg.	coefficiente di ragguaglio superfici in funzione della destinazione d'uso e/o eventuale accessorietà
S. comm.	superficie utile lorda ragguagliata espressa in mq.

Analisi del criterio estimativo più corretto da applicare al caso di specie

Verifica del migliore e più conveniente uso

L'attenta indagine svolta che ha preso in esame le circostanze obiettive ed innegabili di seguito esposte,

Ubicazione Cosiddetta "Masero Alto" alla periferia del "polmone commerciale" con tipologia prevalente "abitazione residenziale".

Appetibilità ad insediamenti commerciali di piccola e media distribuzione Non si registrano richieste in tal senso. La zona è saturata.

Titolo Edilizio La licenza edilizia prevedeva la costruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare.

Lo stato attuale dell'edificio Finito al 90% esternamente, bisognevole comunque di manutenzione straordinaria, ed internamente, assimilabile ad opera non ultimata, il tutto in considerazione della destinazione d'uso titolata.

Si è considerata l'eventualità di ipotizzare la "sanatoria" per cambio di destinazione dell'immobile da residenziale a commerciale, mediante attestazione di conformità ai sensi dell'art.209 della L.R. n°65 del 10.11.2014 e smi, pervenendo alla conclusione che i costi, oneri e sanzioni, da sostenere appaiono antieconomici rispetto al valore di realizzo.



Le considerazioni tecnico economiche sopra sviluppate ed approfondite, verificano appieno la condizione che l'immobile in parola abbia più appetibilità con destinazione residenziale costituita ai piani primo e secondo da alloggi di civile abitazione ed al sottostante piano seminterrato da box auto pertinenziali. La porzione sul lato nord ovest al piano seminterrato, eccedente il fabbisogno di posti auto, é invece mantenuta a magazzino. Il progetto così esposto, non dà luogo al pagamento di oneri di urbanizzazione al Comune di Licciana Nardi, trattandosi di una richiesta di completamento opere per quanto attiene al blocco residenziale. Impone un frazionamento edilizio per rendere autonoma la porzione di magazzino al piano seminterrato posta a nord ovest del blocco residenziale.

Accertato il migliore e conveniente uso, procede alla formazione del più probabile valore di realizzo.

Pertanto:

su base Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate:

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MASSA CARRARA

Comune: LICCIANA NARDI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO - LOC. MONTI - TERRAROSSA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazioni in esame: residenziale/commerciale

Tipologia	Stato cons.	Valore Mercato (€/mq)		Sup (L/N)	Valori Locaz. (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
abitazioni di tipo civile	NORM	950	1400	L	4,5	6,7	N
box	NORM	250	350	L			
Magazzini	NORM	350	500	L			

Valutazione

I risultati forniti dalla Banca Dati Agenzia Entrate, sono stati confrontati e testati attraverso una ricerca eseguita presso Agenzie Immobiliari operanti nella zona, addivenendo ai seguenti valori unitari armonizzati e calmierati di riferimento:

rif.	piano	destinazione finale	Valore a lavori ultimati	Valore allo stato attuale	P
a.	seminterrato	box auto/cantine	€ 300,00	€ 190,00	63,33%
e.	seminterrato	magazzino	€ 360,00	€ 300,00	83,33%
a.	terra/primo	civile abitazione	€ 1200,00	€ 470,00	39,17%

Abbreviazioni ed acronimi:

P valutazione percentuale allo stato attuale rispetto ai lavori ultimati



Così ottenendo:

	sul	Valore unitario allo stato attuale	A riportare
a. seminterrato	mq. 312	€/mq. 220,00	€ 68 640,00
e. seminterrato	mq. 191,95	€/mq. 300,00	€ 57 585,00
a. terra/primo	mq. 478,42	€/mq. 470,00	€ 224 858,34
SOMMANO			€ 351 083,34

Dal valore di stima di cui sopra si devono detrarre i seguenti oneri e costi:

Valore di stima	€ 351 083,34
Difficoltà due diligence urbanistica _ sanatoria diffornità e frazionamento edilizio	€ 8 000,00
Difficoltà due diligence catastale _ aggiornamento	€ 3 000,00
Oneri e costi per demolizione e messa in pristino	€ 42 500,00
Valore a realizzo finale	€ 297 583,34
Arrotondato a	€ 298 000,00

5.1.2 A/2 - Fondi ad uso magazzino via Germania - Loc. Masero

Ubicazione

Località Masero di Terrarossa, Via Germania in zona decentrata rispetto al "polmone commerciale" propriamente detto del Masero. L'unità immobiliare facente parte di complesso residenziale si trova infatti nella zona alta caratterizzata perlopiù da insediamenti di carattere abitativo a margine della zona agricola collinare.

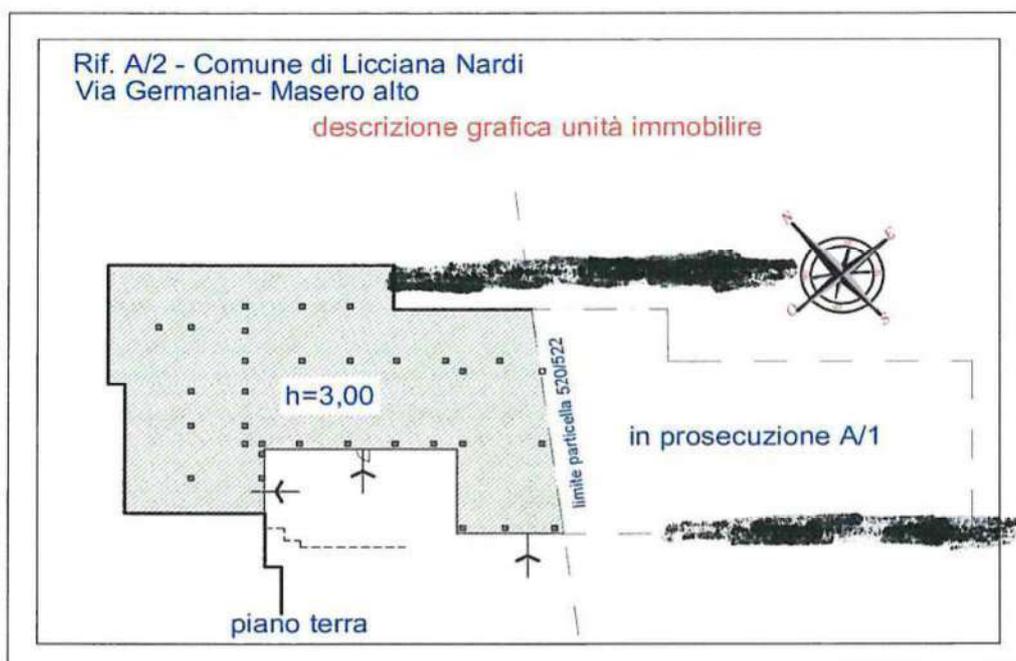
immagine aerea



Descrizione

Unità immobiliare sita a piano terra (parzialmente seminterrato) con accesso da Via Germania, a destinazione "magazzino" da titolo edilizio, aperta ed in prosecuzione della porzione individuata alla lettera **e.** dell'immobile **rif. A/1**, e come tale già adibita ad esposizione e vendita mobili. Attualmente funge da magazzino chiuso al pubblico.

PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA



Impianti

Relativamente agli impianti si rileva la presenza di impianto elettrico, peraltro in derivazione dall'immobile **rif. A/1**. Non può essere data garanzia alcuna circa la conformità allo stato attuale, rispetto alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza, degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare, pertanto il futuro acquirente ne prenderà atto ed espressamente si accollerà l'obbligo di adeguare gli impianti alle norme di sicurezza vigenti.

Stato di manutenzione e conservazione

L'unità immobiliare versa in scarso stato di manutenzione e conservazione.

Confini

Confina con Via Germania ed altre U.I.U. della particella 520 sul lato sud ovest, beni al foglio 54 particella 522 sul lato sud est, Via Francia sul lato nord est e beni alla particella 517 sul lato nord ovest.

Dati catastali

All'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio

nel Comune di LICCIANA NARDI (Codice: E574) Provincia di Massa Carrara



Dal valore di stima di cui sopra si devono detrarre i seguenti oneri e costi:

Valore di stima	€	175 854,00
Difformità due diligence urbanistica _ frazionamento edilizio	€	5 000,00
Difformità due diligence catastale _ aggiornamento	€	1 500,00
Valore a realizzo finale	€	169 354,00
Arrotondato a	€	169 000,00

5.1.3 A/3 - Immobile Corso Europa Unita, 2 - Loc. Masero

Ubicazione

Località Masero di Terrarossa, Corso Europa Unita n°2, nella zona commerciale del Masero.

immagine aerea



Descrizione

Porzione di fabbricato di vecchia costruzione ad uso artigianale su due livelli, attualmente adibita ad esposizione e vendita mobili.

Si compone di:

- a. Al piano primo (livello strada) corpo a forma rettangolare allungata adibito ad esposizione mobili (evidenziato in colore verde nella planimetria dimostrativa). Struttura ad ossatura indipendente in calcestruzzo armato. Solai di piano in laterizio armato e copertura con travi reticolari in acciaio e soprastante manto in lastre di eternit (contenenti amianto).

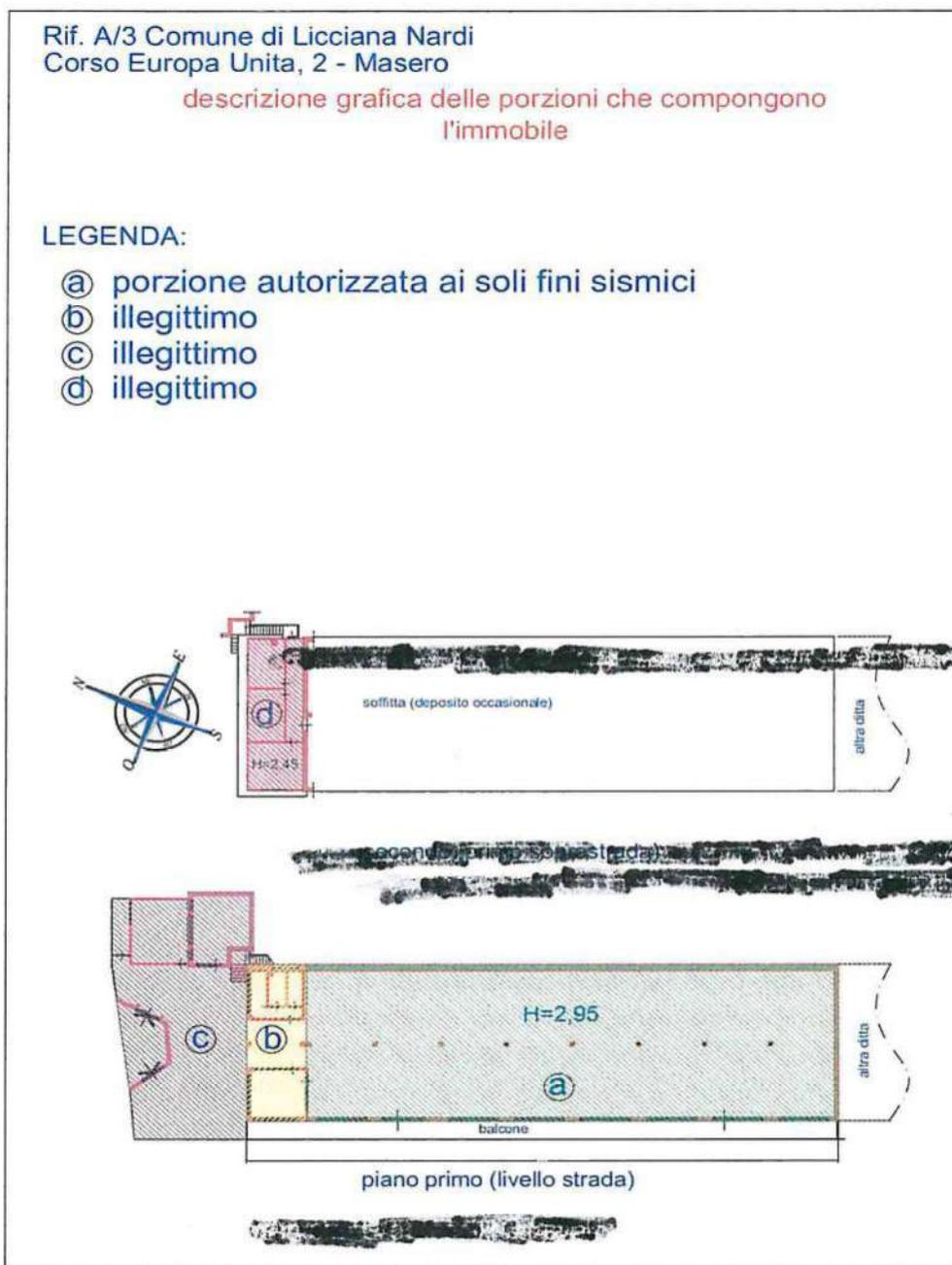


- b. Al piano primo (livello strada) corpo a forma rettangolare adibito a disimpegno centrale, ufficio sul lato ovest e servizi/centrale termica sul lato est, (evidenziato in colore giallo nella planimetria dimostrativa). Struttura ad ossatura indipendente in calcestruzzo armato.
- c. Al piano primo (livello strada) struttura in parte metallica di tipo leggero ed in parte in muratura, costituente ingresso espositivo ed uffici sempre allo stesso piano con accesso diretto e pressochè a livello della strada.
- d. Al piano secondo (primo piano soprastrada) porzione già adibita ad uffici, in struttura leggera con tamponamento in vetrages/alluminio anodizzato, cui si accede da scala parzialmente esterna.

Costituisce pertinenza dell'immobile un appezzamento di terreno strisciforme irregolare, della superficie catastale di mq.250 sul quale per la quasi totalità insiste il corpo di fabbrica individuato alla lett c..



PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA



Impianti

Presenza di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. Non può essere data garanzia alcuna circa la conformità allo stato attuale, rispetto alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza, degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare, pertanto il futuro acquirente ne prenderà atto ed espressamente si accollerà l'obbligo di adeguare gli impianti alle norme di sicurezza vigenti.



Stato di manutenzione e conservazione

Scarso stato di manutenzione e conservazione. Si evidenzia l'assoluto degrado del manto di copertura e la necessità urgente della bonifica con sostituzione integrale.

Confini

Confina con Corso Europa Unita sul lato nord, beni alle particelle 301 e 1051 sul lato ovest, beni alla particella 1051 sul lato sud e beni alle particelle 1051, 458 e 541 sul lato est, tutte del medesimo foglio 54.

Dati catastali

All'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
nel Comune di LICCIANA NARDI (Codice: E574) Provincia di Massa Carrara

Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	particella	sub.	Cat.	Classe.	cons.	sup. catastale	Rendita
54	305	2	D/8				€ 5 752,30

Indirizzo: VIA MAGRA piano: 1-2

Dati derivanti da: dichiarazione di NC prot. 424 del 17.09.1982

Intestazione catastale

proprietario x 1000/1000

Catasto Terreni (corte pertinenziale)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	particella	sub.	qualità	Classe.	cons.	RD	RA
54	460		incolto p.	1	250	€ 0,01	€ 0,03

Intestazione catastale

Comproprietario
Comproprietario

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985, n°52, si attesta che i dati catastali sopra riportati e la planimetria in atti non sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sussistono infatti difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Titolarità e provenienza

Il fabbricato é pervenuto al Sig. [redacted] per acquisto fattone da [redacted] con atto di compravendita del 7.03.1973 a rogiti notaio L. Maneschi di Massa racc. n°8662, trascritto a Massa il 13.03.1978 Reg. gen. n°1922, Reg. part. n°1664. E' precisato nell'atto che la soffitta resta esclusiva [redacted] mentre il tetto é comune.



Il terreno è pervenuto al [REDACTED]
- in parte, in regime comunione legale con il coniuge [REDACTED]
acquisto fattone da [REDACTED] con atto a rogiti notaio Isio Zannoni di Aulla del
15.10.1982 rep. n°58057/16345, trascritto a Massa il 10.11.1982 al n°924 Reg. gen.
ed al n°7754 Reg. parti..

- in parte, a seguito di accordo di separazione legale tra i coniugi del 7.11.1984 con il
quale si conveniva, tra l'altro, che il [REDACTED] rimanesse
proprietario di tutte le proprietà immobiliari a lui intestate prima dell'anno 1975 e
quelle acquistate successivamente a tale data e ricadenti in regime di comunione dei
beni.

A tale scrittura ha seguito sentenza di separazione legale n°248/85 Cron.2409
Tribunale Penale e Civile di La Spezia del 18.02.1987, in cui è ben evidenziato che la
comunione patrimoniale fra i coniugi è sciolta secondo le condizioni previste
nell'accordo in data 7.11.1984.

L'omologa della Sentenza da parte del Tribunale Civile e Penale di La Spezia è
avvenuta in data 27.02.1987 e registrata a La Spezia Ufficio "AA.GG." il 19.03.1987
al n°553.

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Massa
Carrara e di La Spezia, non risulta alcuna traccia circa la trascrizione della sentenza
di separazione omologata. Ai fini della continuità dovrà necessariamente essere
trascritta.

Probabilmente dovrà essere integrata con atto notarile di conferma per la mancanza
delle menzioni urbanistiche obbligatorie a pena di nullità, nonché atto integrativo di
precisazione ed identificazione catastale degli immobili interessati, con intervento
delle parti originarie o aventi causa.

Stato di possesso del bene

Locazione di Azienda [REDACTED] quale svolge la propria attività
nell'immobile di Corso Europa n°2, loc. Masero di Terrarossa, qui trattato.

Regolarità urbanistica

Con Licenza edilizia del 20.10.1969 rilasciata a [REDACTED] veniva assentita la
costruzione di un capannone ad uso artigianale ad un solo piano fuori terra e cioè il
piano sottostante all'immobile in oggetto, delle dimensioni massime d'ingombro di ml.
41,10 * 13,00 * h= 5,00.

In data 15.05.1971 è stata presentata richiesta di variante per sopraelevazione
dell'edificio soltanto al Genio Civile al fine di ottenere la relativa autorizzazione
sismica. La pratica ha seguito il suo corso, infatti è stata rilasciata dal Genio Civile
l'autorizzazione n°5100 del 7.07.1971 e, successivamente, la costruzione a due piani
è stata collaudata concludendo l'iter con il rilascio da parte dell'Ufficio del Genio Civile
di Massa Carrara del certificato n°11.659 in data 12.07.1972 di rispondenza della
costruzione alle norme antisismiche.

La pratica sismica ovviamente non costituisce titolo edilizio, pertanto la porzione
dell'edificio al piano primo in proprietà [REDACTED] (costruita in sopraelevazione di
quanto assentito con licenza edilizia del 20.10.1969) nella sua consistenza attuale è
illegittima.



Dagli atti Urbanistica del Comune di Licciana Nardi non risulta nessun altro tipo di Autorizzazione, Licenza, Concessione rilasciata; né deriva la completa violazione della norma urbanistico-edilizia.

Ai fini della commerciabilità dell'immobile si procede all'indicazione delle opere sanabili in base al combinato disposto dagli artt.46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6 della L.28 febbraio 1985, n°47, specificando i relativi costi ed oneri. Per le porzioni non ammissibili a sanatoria si procede ad indicare costi ed oneri per le demozioni che andranno ad incidere sul valore finale di realizzo del bene.

Con riferimento alla planimetria:

- a. ammissibile a permesso a costruzione in sanatoria ai sensi dell'art.209 comma 2 lett.1 della LRT n°65/2014, trattandosi di struttura munita di autorizzazione sismica n°5100 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Massa Carrara in data del 7.07.1971.

Costi ed oneri previsti:

art.209 comma 5 - versamento a titolo di oblazione di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore ad euro 1.000,00 (pari agli oneri di urbanizzazione) € 11 500,00

art.209 comma 7 - contributi concessori per superfici e volumetrie a destinazione artigianale, € 11 500,00

diritti di segreteria, bolli, € 500,00

oneri a professionista, € 3 000,00

sommano a. € 26 500,00

- b. ammissibile a permesso a costruzione in sanatoria ai sensi dell'art.209 comma 2 lett.1 della LRT n°65/2014.

Costi ed oneri previsti:

accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche secondo quanto previsto dall'art.182 della LRT n°65/2014, oneri a professionista, diritti e bolli, € 3 000,00

art.209 comma 5 - versamento a titolo di oblazione di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore ad euro 1.000,00 (pari agli oneri di urbanizzazione), € 5 000,00

art.209 comma 7 - contributi concessori per superfici e volumetrie a destinazione artigianale, € 5 000,00

diritti di segreteria, bolli, € 500,00

oneri a professionista per pratica comunale, € 2 000,00

sommano b. € 15 500,00

- c. struttura non ammissibile a sanatoria per insufficiente distacco dai confini e dalla strada, prevista la demolizione.

Costi ed oneri previsti:

demolizione integrale della porzione dell'edificio, con carico e trasporto a discarica del materiale di risulta, € 9 000,00

costi per la sicurezza, € 2 000,00

direzione lavori (oneri a professionista), € 1 000,00

sommano c. € 12 000,00



- d. struttura non ammissibile a sanatoria per mancanza dei requisiti previsti dall'art.182 della LRT n°65/2014, prevista la demolizione.

Costi ed oneri previsti:

demolizione integrale della porzione dell'edificio, con carico e trasporto a discarica del materiale di risulta,	€	4 000,00
costi per la sicurezza,	€	1 500,00
direzione lavori (oneri a professionista),	€	500,00
sommano d.	€	6 000,00

RIEPILOGO COSTI ED ONERI PREVISTI

Rif a. e b. porzioni ammissibili a sanatoria art.209 LRT n°65/2014	€	42 000,00
Rif c. e d. porzioni in demolizione	€	18 000,00

Consistenza immobiliare

rif.	piano	destinazione att./pregressa	SEL mq.	III.mo mq.	a.s. mq.	ragg.	S. comm. mq.
a.	primo	espositivo/artigianale	543,18		543,18	100,00%	543,18
a.	primo	balcone	68,40		68,40	25,00%	17,10
b.	primo	uffici/servizi	60,72		60,72	100,00%	60,72
c.	primo	espositivo/uffici	204,00	204,00			0,00
d.	secondo	uffici	55,04	55,04			0,00
sommano superfici di computo				259,04			621,00

Abbreviazioni ed acronimi:

rif.	lettera alfabetica di riferimento alla planimetria
destinazione att./pregressa	destinazione dei vani così come esercitata nel tempo
SEL	superficie esterna lorda espressa in mq.
III.mo mq.	superfici illegittime a valore negativo (demolizione)
a.s. mq.	superfici ammissibili a sanatoria art.209 LRT n°65/2014
ragg.	coefficiente di ragguaglio superfici in funzione della destinazione d'uso e/o eventuale accessorietà
S. comm.	superficie utile lorda ragguagliata espressa in mq.

Analisi del criterio estimativo più corretto da applicare al caso di specie

Verifica del migliore e più conveniente uso

L'attenta indagine svolta che ha preso in esame le circostanze obiettive ed innegabili di seguito esposte,

Ubicazione Cosidetta "Masero" centrale rispetto al "polmone commerciale" con tipologia prevalente "commerciale".

Appetibilità ad insediamenti di tipo artigianale espositivo In considerazione dell'ubicazione è apprezzabile un eventuale insediamento di tipo artigianale/espositivo.

Titolo Edilizio Tenuto conto dell'analisi elaborata in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile, il sottoscritto ritiene economicamente conveniente considerare le porzioni ammesse a sanatoria con destinazione artigianale.

Lo stato attuale dell'edificio Scarso grado di manutenzione e conservazione. Criticità del manto di copertura contenente amianto.



Le considerazioni tecnico economiche sopra sviluppate ed approfondite, verificano appieno la condizione che l'immobile, depurato delle superfetazioni illegittime, possa essere assorbito dal mercato con destinazione artigianale.

Accertato il migliore e conveniente uso, procede alla formazione del più probabile valore di realizzo.

Pertanto:

su fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate:

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MASSA CARRARA

Comune: LICCIANA NARDI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO - LOC. MONTI - TERRAROSSA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazioni in esame:produttiva

Tipologia	Stato cons.	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locaz. (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
laboratori	NORM	460	690	L			

Valutazione

I risultati forniti dalla Banca Dati Agenzia Entrate, sono stati confrontati e testati attraverso una ricerca eseguita presso Agenzie Immobiliari operanti nella zona e decurtati dell'incidenza per ricondurre l'immobile ad uno stato di conservazione "normale", ivi compresa la bonifica e sostituzione del manto di copertura, addivenendo al seguente valore unitario, armonizzato e calmierato, di riferimento:

€/mq. 430,00 (comprende il terreno distinto al fg.54 mappale 460)

Così ottenendo:

piano	SEL	Valore unitario allo stato attuale	A riportare
primo	mq. 621	€ 450,00	€ 279 450,00

Dal valore di stima di cui sopra si detraggono i seguenti oneri e costi:

Valore di stima	€ 279 450,00
Difficoltà due diligence urbanistica _ sanatorie	€ 42 000,00
Difficoltà due diligence catastale _ aggiornamento	€ 4 000,00
Oneri e costi per demolizione e messa in pristino	€ 18 000,00
Valore a realizzo finale	€ 215 450,00
Arrotondato a	€ 215 000,00



5.1.4 A/4 - Immobile via del Cinema, 15 - Loc. Terrarossa

Ubicazione

Località Terrarossa, Via del Cinema n°15.

immagine aerea



Descrizione

Fabbricato di non recente costruzione con corte pertinenziale annessa interamente recintata.

Si compone di:

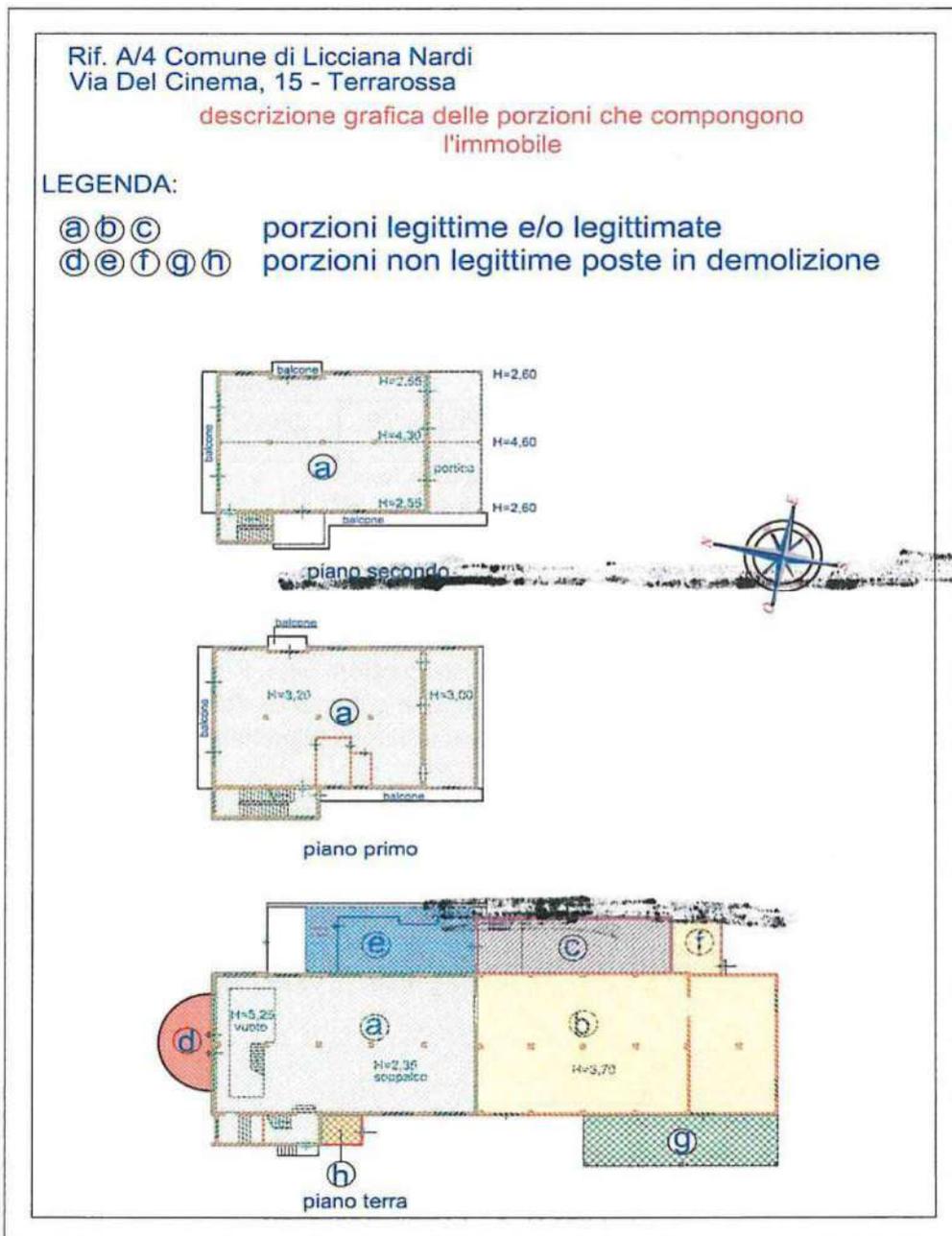
- a. Blocco a forma rettangolare a tre piani fuori terra tra loro collegati da scala interna fuori sagoma e posta sul lato ovest. Il piano terra è in unico vano ed attualmente è soppalcato con struttura in legno per la quasi totalità. Il piano primo è costituito da due vani oltre ad ufficio e bagno, con balconi sui lati ovest, nord ed est. Il piano secondo in unico vano mansardato con ampio porticato sul lato sud e balconi sui lati ovest, nord ed est. La struttura è ad ossatura indipendente in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti e la struttura del tetto sono in laterizio armato. La copertura è a due falde con soprastante manto in cotto.



- b. Blocco rettangolare ad un solo piano fuori terra costituito da due vani collegati al vano in piano terra del blocco a.. La struttura è in calcestruzzo armato e la copertura in parte é piana verosimilmente in latero cemento con soprastante pavimento in mattonelle di calcestruzzo, ed in parte é ad una falda con soprastanti lastre in lamiera grecata.
- c. Appendice in muratura a forma rettangolare allungata con copertura a capanna in struttura metallica e soprastante manto in lastre di lamiera grecata, attualmente soppalcata illegittimamente.
- d. Bussola d'ingresso semicircolare in struttura di legno con infisso in alluminio anodizzato. Copertura in onduline leggere.
- e. Tettoia metallica con sottostante manufatto in legno leggero.
- f. Piccola porzione sul lato sud est dell'edificio a piano terra in muratura.
- g. Porticato a piano terra in legno sul lato sud ovest.
- h. Piccolo ripostiglio in muratura sottile a piano terra in aderenza al vano scala ed alla porzione a..



PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA



Impianti

Presenza di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. Non può essere data garanzia alcuna circa la conformità allo stato attuale, rispetto alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza, degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare, pertanto il futuro acquirente ne prenderà atto ed espressamente si accollerà l'obbligo di adeguare gli impianti alle norme di sicurezza vigenti.

Stato di manutenzione e conservazione



Scarso stato di manutenzione e conservazione, con fenomeni di deterioramento degli elementi in oggetto in c.a., canale di gronda, intonaci esterni e coperture.

Confini

Confina con Via del Cinema sui lati nord, ovest e sud, e beni alle particelle 488 e 908 sul lato est.

Dati catastali

All'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
nel Comune di LICCIANA NARDI (Codice: E574) Provincia di Massa Carrara

Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	particella	sub.	Cat.	Classe.	cons.	sup. catastale	Rendita
53	283		D/8				€ 5 174,38

Indirizzo: VIA MAGRA piano: T-1-1 (errore in visura da correggere)

Dati derivanti da: dichiarazione di NC prot. 539 del 4.01.1966

Intestazione catastale

proprietario x 1000/1000

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985, n°52, si attesta che i dati catastali sopra riportati e la planimetria in atti non sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sussistono infatti difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Nel Catasto Terreni l'immobile e la relativa pertinenza sono distinti al foglio 53 particella 283 qualità EU di mq.1690.

Titolarità e provenienza

Pervenuto al Sig. [redacted] il terreno, per acquisto fattone da [redacted] con atto D. Maneschi di Massa n°7574 del 31.10.1962, trascritto a Massa il 2.11.1962, Reg. gen. n°4649 Reg. part. n°4011.

Stato di possesso del bene

Nella disponibilità del ricorrente.

Regolarità urbanistica

Fabbricato ante 1.09.1967 relativamente alle porzioni **a.** (piano terra e primo), **b.** e **c.**. In assenza di strumento urbanistico e fuori dal perimetro del territorio urbanizzato. Pertanto legittimo. Destinazione commerciale-espositiva. Non autorizzati i soppalchi della porzione **a.** in piano terra e della porzione **c.**.

Il piano secondo del blocco **a.** è costruito in sopraelevazione con concessione edilizia n°678 del 4.05.1985, con destinazione residenziale. In effetti è possibile considerare il volume realizzato come opera non ultimata internamente e quindi comunque assentita.

Relativamente alle porzioni **d.**, **e.**, **f.**, **g.** ed **h.**, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio, pertanto nè consegue l'illegittimità urbanistica.



Ai fini della commerciabilità dell'immobile si procede all'indicazione delle opere sanabili in base al combinato disposto dagli artt.46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n°47, specificando i relativi costi ed oneri. Per le porzioni non ammissibili a sanatoria si procede ad indicare costi ed oneri per le demolizioni che andranno ad incidere sul valore finale di realizzo del bene.

Con riferimento alla planimetria:

a. - c. soppalchi non ammissibili a sanatoria

Costi ed oneri previsti:

demolizione integrale dei soppalchi, con carico e trasporto a discarica del materiale di risulta,

€ 6 000,00

costi per la sicurezza,

€ 1 000,00

direzione lavori (oneri a professionista),

€ 600,00

sommano a. - c. € 7 600,00

d. - e. - f. - g. - h. ampliamenti illegittimi

Costi ed oneri previsti:

demolizione integrale delle opere, con carico e trasporto a discarica del

€ 20 000,00

costi per la sicurezza,

€ 3 000,00

direzione lavori (oneri a professionista),

€ 2 000,00

sommano d. - e. - f. - g. - h. € 25 000,00

RIEPILOGO COSTI ED ONERI PREVISTI

Rif a.-c.-d.-e.-f.-g.-h. porzioni in demolizione € 32 600,00

Consistenza immobiliare

rif.	piano	destinazione	SEL mq.	III.mo mq.	L. mq.	ragg.	S. comm. mq.
a.	terra	comm./espositivo	280,52		280,52	100,00%	280,52
a.	terra	scala	24,06		24,06	100,00%	24,06
a.	primo	comm./espositivo	279,42		279,42	100,00%	279,42
a.	primo	balconi	33,84		33,84	25,00%	8,46
a.	secondo	residenziale	224,42		224,42	100,00%	224,42
a.	secondo	porticato	55,26		55,26	33,33%	18,42
a.	secondo	balconi	48,62		48,62	25,00%	12,15
b.	terra	comm./espositivo	316,56		316,56	100,00%	316,56
c.	terra	accessorio	81,50		81,50	60,00%	48,90
d.	terra	bussola d'ingresso	30,40	30,40			0,00
e.	terra	tettoia metallica e sottostante manufatto in legno leggero e precario	81,60	81,60			0,00
f.	terra	ampliamento in muratura sul lato sud est dell'edificio	19,89	19,89			0,00
g.	terra	porticato a piano terra in legno sul lato sud ovest	72,57	72,57			0,00
h.	terra	piccolo ripostiglio in muratura sottile in aderenza al vano scala ed alla porzione a.	9,05	9,05			0,00
sommano superfici di computo				213,50			1 212,92



Abbreviazioni ed acronimi:

rif.		lettera alfabetica di riferimento alla planimetria
destinazione att./pregressa		destinazione dei vani così come esercitata nel tempo
SEL		superficie esterna lorda espressa in mq.
III.mo	mq.	superfici illegittime a valore negativo (demolizione)
L	mq.	legittimo o legittimabile
ragg.		coefficiente di ragguaglio superfici in funzione della destinazione d'uso e/o eventuale accessorietà
S. comm.		superficie utile lorda ragguagliata espressa in mq.

Analisi del criterio estimativo più corretto da applicare al caso di specie

Verifica del migliore e più conveniente uso

L'attenta indagine svolta che ha preso in esame le circostanze obiettive ed innegabili di seguito esposte,

Ubicazione

Frazione Terrarossa.

Miglior uso assorbibile dal mercato immobiliare nella breve e media durata

La zona in riferimento da oltre un ventennio soffre della non appetibilità per insediamenti di tipo commerciale essendo defilata ed a causa dell'avvenuto spostamento del polo commerciale concentrato al cosiddetto "Masero", nonché della chiusura del cinema. E' caratterizzata da insediamenti di tipo residenziale di piccola e media consistenza perlopiù circondati da orti e giardini. E' possibile una trasformazione dell'intero edificio (parti legittime) in alloggi per residenze. Questa ipotesi non trova riscontro nella domanda attuale di mercato, e pertanto il realizzo non avverrebbe a breve e medio termine.

La soluzione che troverebbe riscontro in breve-medio periodo è la trasformazione in residenza assistenziale sanitaria (RSA), cioè una struttura di ospitalità a tempo indeterminato o temporaneo rivolta all'ospitalità ed assistenza degli anziani.

I modelli di organizzazione secondo i quali le RSA devono essere realizzate preferibilmente all'interno del tessuto urbano esistente, in zone ben collegate per evitarne l'isolamento, trovano riscontro nella realtà di riferimento: residenze circostanti, agevole viabilità, vicinanza al centro di Aulla, alla Stazione FF.SS. ed al casello autostradale.

Titolo Edilizio

La trasformazione in RSA appare economicamente vantaggiosa. Infatti permette la diminuzione di carico urbanistico ed implica la corresponsione di OO.UU. e Costo di Costruzione per cambio d'uso da residenziale a direzionale del secondo piano dell'edificio.

Lo stato attuale dell'edificio

Stato di semiabbandono, esternamente necessari interventi di manutenzione straordinaria. Internamente prudenzialmente equiparabile a struttura grezza.

Le considerazioni tecnico economiche sopra sviluppate ed approfondite, acclarano la potenziale collocazione dell'immobile da destinarsi ad RSA (migliore e conveniente uso).

Pertanto, non avendo altri parametri in tal senso, assimila la struttura ad attività direzionale essendo una RSA così identificata sotto il profilo urbanistico:

su fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate:



Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MASSA CARRARA

Comune: LICCIANA NARDI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO - LOC. MONTI - TERRAROSSA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazioni in esame:terziaria

Tipologia	Stato cons.	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locaz. (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORM	750	1100	L			

Valutazione

I risultati forniti dalla Banca Dati Agenzia Entrate, sono stati confrontati e testati attraverso una ricerca eseguita presso Agenzie Immobiliari operanti nella zona, e decurtati dell'incidenza per ricondurre l'immobile ad uno stato di conservazione "normale" nello stato di fatto in cui si trova (internamente assimilato a grezzo).

Valore unitario di riferimento per immobile finito ed in normale stato di conservazione	%	valore unitario medio attuale
€/mq. 750,00	30	€/mq. 225,00

Dal valore unitario medio attuale sopra ricavato, deve essere decurtata una percentuale pari al 15% che tiene conto sia delle manutenzioni straordinarie esterne di cui l'immobile necessita, che della differenza tra un valore di mercato ordinario e la vendita effettuata a breve-medio termine, senza rispettare i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato:

€/mq. 225,00	x 15%	€/mq. 33,75
Valore unitario di riferimento attuale:	€/mq. 225,00 - 33,75	€/mq. 191,25
Arrotondato a :		€/mq. 190,00

Così ottenendo:

Superficie Commerciale	Valore unitario allo stato attuale	A riportare
mq. 1 212,92	€/mq 190,00	€ 230 454,80

Dal valore di stima di cui sopra si detraggono i seguenti oneri e costi:

Valore di stima	€	230 454,80
Difformità due diligence catastale _ aggiornamento	€	4 000,00
Oneri e costi per demolizione e messa in pristino	€	32 600,00
Valore a realizzo finale	€	193 854,80
Arrotondato a	€	194 000,00

5.1.5 A/5 - Villino in via G. Galilei, 2 - Loc. La Cocca

Ubicazione

Località La Cocca, Via G. Galilei n°2.



immagine aerea



Descrizione

Villino unifamiliare di non recente costruzione con corte pertinenziale annessa, ad uso giardino, interamente recintata.

Il fabbricato è ad un piano fuori terra oltre a piano mansardato e seminterrato.

Il piano terra-rialzato si compone di portico d'ingresso, ingresso-disimpegno, cucina, due camere, bagno e piccolo servizio igienico, oltre pranzo-soggiorno aperto su altro locale adibito a studio. Corredata di ampia terrazza sul lato sud del soggiorno, collegata a balcone sul lato ovest.

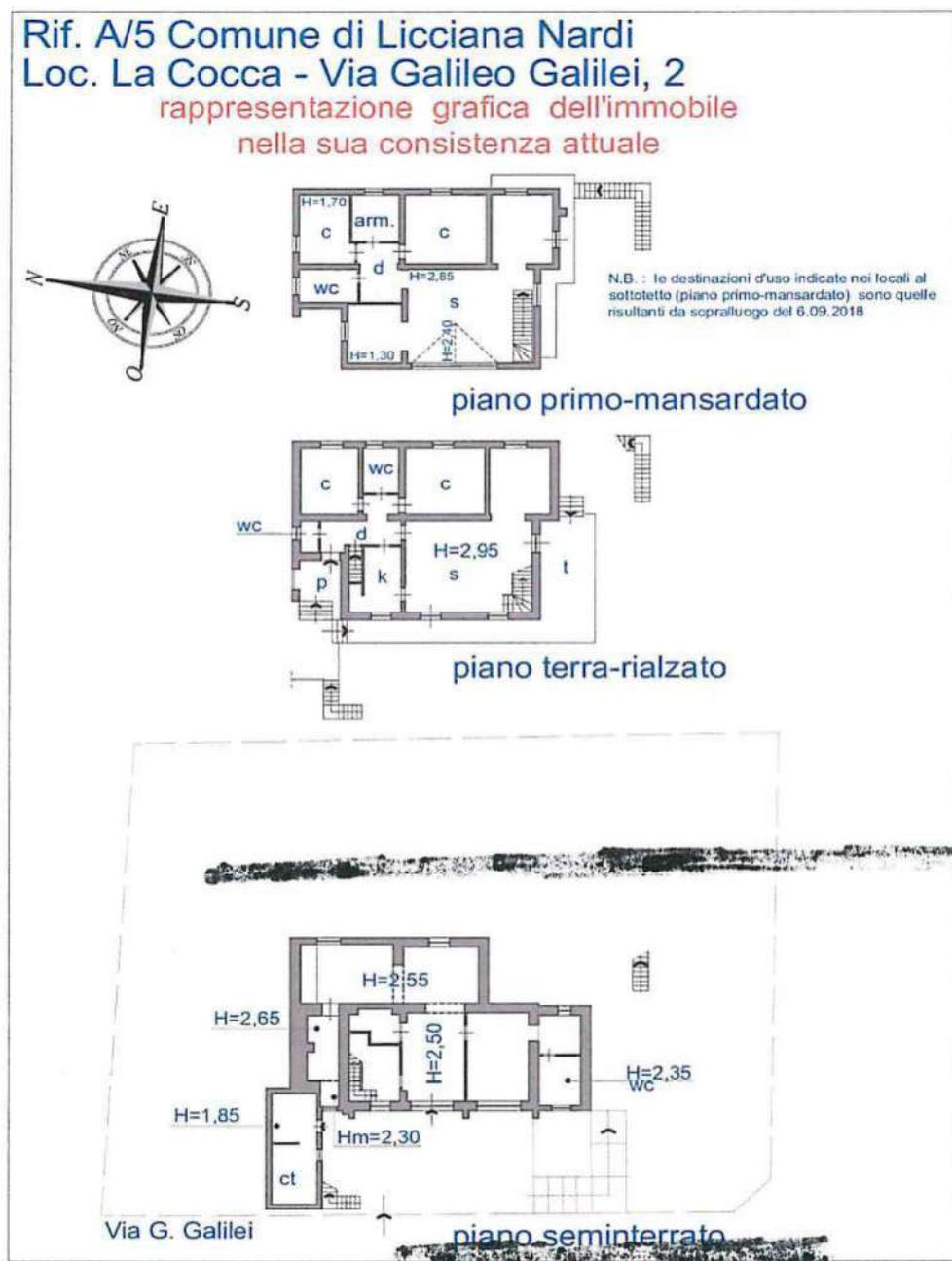
Al piano primo-mansardato, cui si accede sia da scala interna che diparte a vista dal soggiorno, che da scala esterna in ferro, trovano ubicazione un ampio vano aperto su altri due piccoli vani il tutto adibito a soggiorno di piano, disimpegno, che da accesso ad un servizio igienico, a due vani adibiti a camera ed a un locale armadi.

Al piano seminterrato, cui si accede comodamente, sia dall'esterno essendo tutto il fronte strada fuori terra, che dall'interno con scaletta di collegamento al piano terra rialzato dall'ingresso-disimpegno, trovano ubicazione ampio ingresso-disimpegno, locale scala interna, spogliatoio, tavernetta, cottura, locale con vasca idromassaggio, disimpegno e bagno. Altro locale adibito a centrale termica/ricovero attrezzi cui si accede esclusivamente dall'esterno.

Il tutto corredato da ampio giardino interamente recintato disposto sostanzialmente su due livelli, parzialmente lastricato.



PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA



Impianti

Presenza di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. Non può essere data garanzia alcuna circa la conformità allo stato attuale, rispetto alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza, degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare, pertanto il futuro acquirente ne prenderà atto ed espressamente si accollerà l'obbligo di adeguare gli impianti alle norme di sicurezza vigenti.



Regolarità urbanistica

Risalgono ad epoca antecedente al 1.09.1967 in assenza di strumento urbanistico, fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, e pertanto legittimati:

- a. Il piano terra-rialzato ad eccezione del vano aperto sul soggiorno a sud est, che precedentemente era un portico (cfr planimetria catastale in atti, redatta in data 15.03.1971).
- b. Il piano seminterrato ad eccezione:
 - 1 del bagno ed antibagno, realizzati con sfruttamento del volume tecnico sottostante la terrazza;
 - 2 della centrale termica/ripostiglio e di alcune modifiche interne realizzate con concessione edilizia n°895 del 15.07.1987.

Sono coperte da titolo edilizio (Concessione edilizia n°895 del 15.07.1987) le modeste modifiche apportate ai piani seminterrato e terra-rialzato, nonché la costruzione in sopraelevazione del piano sottotetto (primo-mansardato), ad eccezione:

- 1 della diversa distribuzione degli spazi interni. Nella planimetria esplicativa sottoriportata, le tramezzature non titolate sono evidenziate in colore rosso;
- 2 del cambio di destinazione d'uso di porzione già adibita a ripostiglio, per la realizzazione di servizio igienico. Nella planimetria esplicativa sottoriportata, il servizio igienico è tratteggiato in colore rosso.

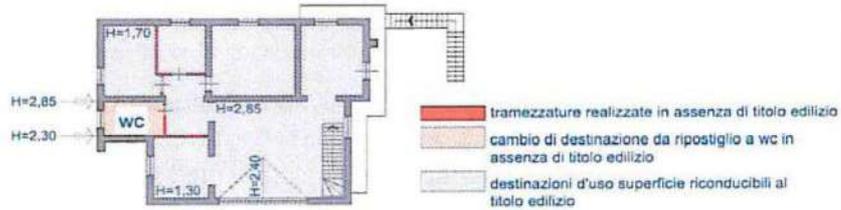
Al momento del sopralluogo eseguito in data 6.09.2018 il piano sottotetto evidenziava destinazione abitativa (nella planimetria esplicativa sottoriportata la consistenza é evidenziata in colore viola). Sul punto il sottoscritto perito non ritiene sia necessaria una sanatoria (seppur ammessa), poiché la destinazione di fatto accertata, può essere ricondotta a quella di diritto da titolo (locali accessori quali stenditoio, sgombero e ripostigli) senza alcuna opera edilizia rilevante.

Alla concessione edilizia n°895 del 15.07.1987 ha seguito la concessione di variante n°935 del 10.11.1987, che prevedeva modifiche interne allo stato non realizzate.

Il fabbricato non risulta coperto da certificato di abitabilità-agibilità.



Rif. A/5 Comune di Licciana Nardi
 Loc. La Cocca - Via Galileo Galilei, 2
 rappresentazione della condizione
 urbanistico-edilizia



piano primo-mansardato



piano terra-rialzato



piano seminterrato

Ai fini della commerciabilità dell'immobile procede all'indicazione delle opere sanabili in base al combinato disposto dagli artt.46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n°47, specificando i relativi costi ed oneri. Per le porzioni non ammissibili a sanatoria si procede ad indicare costi ed oneri per le demolizioni che andranno ad incidere sul valore finale di realizzo del bene.

Con riferimento alla planimetria di cui sopra:



Le opere di tamponamento del portico in piano terra e di realizzazione del wc in piano primo, così come le diverse partizioni interne evidenziate, nonché la realizzazione di bagno ed antibagno al piano seminterrato (queste ultime dietro autorizzazione in deroga del medico sanitario per insufficiente altezza utile interna), possono rientrare nell'ottenimento di permesso a costruzione in sanatoria ai sensi dell'art.209 comma 2 lett.1 della LRT n°65/2014.

Costi ed oneri previsti:

art.209 comma 5 - versamento a titolo di oblazione di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore ad euro 1.000,00 (pari agli oneri di urbanizzazione),	€	5 500,00
art.209 comma 7 - contributi concessori per superfici e volumetrie a destinazione residenziale,	€	5 500,00
diritti di segreteria e bolli,	€	500,00
oneri a professionista,	€	4 500,00
sommano costi ed oneri previsti per sanatoria difformità	€	16 000,00

Consistenza immobiliare

piano	destinazione	SEL mq.	L. mq.	ragg.	S. comm. mq.
seminterrato	residenziale /access.	166,12	166,12	33,33%	55,37
terra	residenziale	140,92	140,92	100,00%	140,92
terra	loggia d'ingresso	6,49	6,49	50,00%	3,25
terra	terrazza/balcone	36,77	36,77	25,00%	9,19
primo mansardato	residenziale/access.	140,92	140,92	50,00%	70,46
primo mansardato	balcone	13,17	13,17	25,00%	3,29
sommano superficie commerciale villino					282,49
incidenza giardino interamente recintato ed attrezzato			750,00	5,00%	37,50
Totale superficie commerciale					319,99

Abbreviazioni ed acronimi:

SEL	superficie esterna lorda espressa in mq.
L mq.	legittimo o legittimabile
ragg.	coefficiente di ragguaglio superfici in funzione della destinazione d'uso e/o eventuale accessorietà
S. comm.	superficie commerciale espressa in mq.

Valutazione

Secondo fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MASSA CARRARA

Comune: LICCIANA NARDI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO - LOC. MONTI - TERRAROSSA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato cons.	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locaz. (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili economico	NORM	950	1400	L	4,5	6,7	L
Box	NORM	250	350	L			
Ville e Villini	NORM	1400	1950	L			

Prudenzialmente viene assunto il valore minimo registrato, €/mq. 1 400,00
Di seguito procede ai seguenti adeguamenti per la determinazione del più probabile valore di realizzo a breve-medio termine:

Componenti analizzati	% di ribasso
adeguamento all'inflessione di mercato registrata ed armonizzazione alla differenza tra mercato e realizzo,	-16%
stato di conservazione e manutenzione,	-10%
vetustà,	-7%
sommano percentuali di ribasso	-33%
Valore unitario di realizzo (1400x -33%)	€/mq. 938,00

Così ottenendo:

Superficie Commerciale	Valore unitario	A riportare
mq. 319,99	€/mq 938,00	€ 300 150,62

Dal valore di stima di cui sopra si detraggono i seguenti oneri e costi:

Valore di stima	€	300 150,62
Differenza due diligence catastale _ aggiornamento	€	4 000,00
Differenza due diligence urbanistica _ sanatorie	€	16 000,00
Valore a realizzo finale	€	280 150,62
Arrotondato a	€	280 000,00

5.1.6 A/6 - Terreno in via G. Galilei, 2 - Loc. La Cocca
Ubicazione
Località La Cocca, Via G. Galilei.

immagine aerea



Descrizione

Appezamento di terreno a forma rettangolare pressoché regolare in zona collinare della superficie catastale complessiva di mq.1960. Di fatto costituente in parte, per mq.240 circa, strada di uso pubblico (Via G. Galilei). Sul terreno esiste una piccola struttura semiprecaria illegittima adibita a posti auto e piccolo ripostiglio. Struttura non sanabile: prevista la demolizione. Secondo il vigente R.U. del Comune di Licciana Nardi l'appezzamento di terreno ha destinazione urbanistica B1. Non prevista la nuova edificazione. Ammessa la costruzione di nuovi posti auto coperti.

Confini

Confina con strada di uso pubblico (Via G. Galilei) ad est, Via La Cocca a sud, via Nazionale Cisa ad ovest, beni alla particella 15 del foglio 50 a nord.

Dati catastali

All'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
nel Comune di LICCIANA NARDI (Codice: E574) Provincia di Massa Carrara

Catasto Terreni

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	particella	sub.	qualità	Classe.	cons.	RD	RA
50	298		sem.	3	1960	€ 5,06	€ 2,53

Intestazione catastale

proprietà per 1000/1000

Titolarità e provenienza

Pervenuto al Sig. [redacted] per acquisto fattone da [redacted] con atto a rogiti notaio Luigi Maneschi di Massa del 13.10.1972 racc. n°8319, trascritto a Massa il 18.10.1972, Reg. gen. n°6399, Reg. part. n°5387.

Stato di possesso del bene

Libero, nella disponibilità del ricorrente

Valutazione

Valore unitario prudenziale di mercato per area inserita in contesto urbanizzato,

€/mq. 24,00

Consistenza dedotta strada,

mq. 1720,00

Di seguito procede ai seguenti adeguamenti per la determinazione del più probabile valore di realizzo a breve-medio termine:

Componenti analizzati	% di ribasso
adeguamento alla inflessione di mercato registrata ed armonizzazione alla differenza tra mercato e realizzo,	-16%
sommano percentuali di ribasso	-16%
Valore unitario di realizzo (24,00x -16%)	€/mq. 20,16

Così ottenendo:

Superficie Commerciale	Valore unitario	A riportare
mq. 1 720,00	€/mq 20,16	€ 34 675,20



Dal valore di stima di cui sopra si detraggono i seguenti oneri e costi:

Valore di stima,	€	34 675,20
Oneri e costi per demolizione e messa in pristino,	€	3 800,00
Costi della sicurezza,	€	500,00
Valore a realizzo finale,	€	30 375,20
Arrotondato a	€	30 000,00

5.2 Immobili in Comune di Villafranca in Lunigiana (MS):

5.2.1 B/1 - Appartamento e box auto in via Cà la Prada, 22

Ubicazione

Via Cà la Prada, n°22

immagine aerea

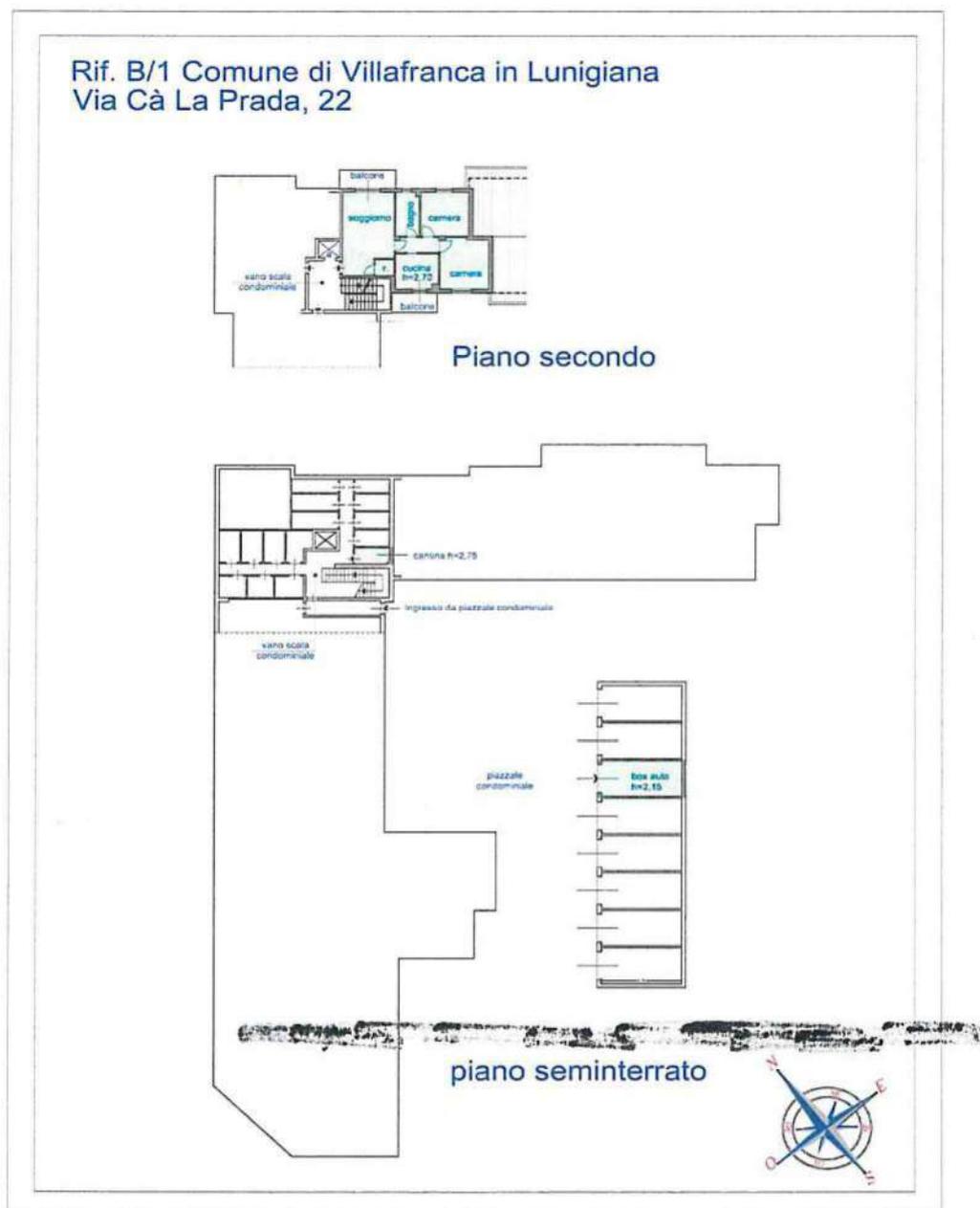


Descrizione

- a abitazione sita al piano secondo di edificio condominiale composta di ingresso-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, cucina, due camere da letto e bagno, corredato di n°2 balconi sui lati est ed ovest, e di locale ad uso cantina al piano seminterrato cui si accede da vano scala condominiale;
- b box auto, a piano seminterrato, ricompreso in manufatto ubicato sul retro dell'edificio in area condominiale.



PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA



Impianti

Presenza di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento con caldaietta a gas murale che produce anche acqua calda sanitaria. Non può essere data garanzia alcuna circa la conformità allo stato attuale, rispetto alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza, degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare, pertanto il futuro acquirente ne prenderà atto ed espressamente si accollerà l'obbligo di adeguare gli impianti alle norme di sicurezza vigenti.



Stato di manutenzione e conservazione

L'appartamento appare in normale stato di conservazione ed uso. Il box auto e la cantina presentano finiture non civili.

Confini

L'appartamento confina con aria su corte condominiale sul lato nord est, aria su tetto condominiale sul lato sud est, aria su piazzale condominiale e vano scala condominiale sul lato sud ovest, pianerottolo condominiale, ascensore e beni al sub.20 sul lato nord ovest.

Il locale cantina, posto al piano seminterrato, confina con vano scala condominiale sul lato sud ovest, disimpegno condominiale sul lato nord ovest.

Il box auto confina con corte condominiale sui lati nord est e sud ovest, con box di cui al sub.62 sul lato nord ovest e con box di cui al sub.60 sul lato sud est.

Dati catastali

All'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Massa Carrara

Ufficio Provinciale - Territorio

Comune di VILAFRANCA IN LUNIGIANA (Codice: L946) Provincia di MS

Catasto Fabbricati

L'appartamento al piano secondo con cantina pertinenziale al piano seminterrato:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	particella	sub.	Cat.	Classe.	cons.	sup. catastale	Rendita
12	697	19	A/2	3	5,5	Totale: 84 m ² Totale escluse aree scoperte**: 81 m ²	Euro 426,08

Indirizzo: VIA CHIUSURA SNC piano: 2-S1

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
16/02/2015 protocollo n.MS0007907 in atti dal 16/02/2015
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.1505.1/2015)

Intestazione catastale

proprietario x 1/1

Il box auto, al piano seminterrato:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	particella	sub.	Cat.	Classe.	cons.	sup. catastale	Rendita
12	697	61	C/6	7	18	Totale: 20 m ²	Euro 82,74

Indirizzo: VIA CHIUSURA piano: S1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 27/07/1983 in atti dal 20/02/1992 Registrazione: (n.
574.1/1983)

Intestazione catastale

proprietario x 1/1



Attestazione di conformità catastale per entrambe le U.I.U.

Attesta, dopo aver eseguito accurato sopralluogo, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ed ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n°52, come aggiunto dall'articolo 19, comma 14 della Legge n°122/2010, che:

- a) i dati di identificazione catastale come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;
- b) i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto dell'immobile, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo della presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- c) l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alla proprietà.

Titolarità e provenienza

Pervenuto al [REDACTED] con atto giudiziario -decreto di trasferimento immobili- Tribunale di Massa del 29.05.2006 rep. n°483, trascritto a Massa il 6.06.2006, Reg. gen. n°7427, Reg. part. n°4926.

Stato di possesso del bene

Libero, in uso dei familiari del ricorrente.

Regolarità urbanistica

Il fabbricato che ricomprende le unità immobiliari sopra identificate è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n°985/114 rilasciata in data 22.04.1981 e successiva Variante n°985/215 rilasciata in data 03.08.1983.

Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità-agibilità.

Dal confronto dei grafici allegati alla Concessione Edilizia e successiva Variante emerge una lieve difformità relativa al ripostiglio realizzato con dimensioni diverse e con porta di accesso dal soggiorno nella parete nord ovest in luogo della parete nord est

La planimetria catastale in atti riporta graficamente lo stato attuale.

Ai fini della libera commerciabilità dell'immobile necessita di CILA in sanatoria (art.136 comma 4, L.R.T. n°65/2014) per intervento già realizzato con pagamento di sanzione. L'opera rientra nella manutenzione straordinaria di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b) della L.R.T. n°65/2014, non riguardante le parti strutturali dell'edificio (art.136 comma 2 lett. a) L.R.T. n°65/2014).

Costi ed oneri previsti:

art.136 comma 6 L.R.T. n°65/2014 sanzione pecuniaria,	€	1 000,00
diritti di segreteria, delibera di Giunta Comunale n°114 del 9.10.2015,	€	100,00
oneri a professionista,	€	1 500,00
sommano costi ed oneri previsti per sanatoria difformità	€	2 600,00



Consistenza immobiliare

piano	destinazione	SEL mq.	L. mq.	ragg.	S. comm. mq.	
a.	secondo	residenziale	80,10	80,10	100,00%	80,10
a.	secondo	balconi	10,74	10,74	33,33%	3,58
a.	seminterrato	cantina	3,91	3,91	33,33%	1,30
sommano superficie commerciale appartamento						84,98
b.	seminterrato	box auto	18,50	18,50	100,00%	18,50

Abbreviazioni ed acronimi:

SEL	superficie esterna lorda espressa in mq.
L. mq.	legittimo o legittimabile
ragg.	coefficiente di ragguaglio superfici in funzione della destinazione d'uso e/o eventuale accessorietà
S. comm.	superficie commerciale espressa in mq.

Valutazione

Secondo fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MASSA CARRARA

Comune: VILLAFRANCA LUNIGIANA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO - VIALE LUNIGIANA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato cons.	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locaz. (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORM	900	1350	L	4,5	6,7	L
Abitazioni di tipo	NORM	700	1050	L			
Box	NORM	250	350	L			
Ville e Villini	NORM	1200	1750	L			

a. appartamento al piano secondo e cantina al piano seminterrato

Prudenzialmente viene assunto il valore minimo registrato, €/mq. 900,00

Di seguito procede ai seguenti adeguamenti per la determinazione del più probabile valore di realizzo a breve-medio termine:

Componenti analizzati	% di ribasso
adeguamento all'inflessione di mercato registrata per tipologie ad appartamento ed armonizzazione alla differenza tra mercato e realizzo,	-10%
vetustà,	-5%
sommano percentuali di ribasso	-15%
Valore unitario di realizzo (900,00x -15%)	€/mq. 765,00

Così ottenendo:

Superficie Commerciale mq.	Valore unitario €/mq	A riportare €
84,98	765,00	65 009,70



Dal valore di stima di cui sopra si detraggono i seguenti oneri e costi:

Valore di stima	€	65 009,70
Difficoltà due diligence urbanistica _ sanatorie	€	2 600,00
Valore a realizzo finale	€	62 409,70

b. box auto al piano seminterrato

Prudenzialmente viene assunto il valore minimo registrato, €/mq. 250,00

Componenti analizzati

€ /mq. 250,00

adeguamento all'inflessione di mercato registrata ed armonizzazione alla differenza tra mercato e realizzo, -10%
 vetustà, -5%

sommano percentuali di ribasso

-15%

Valore unitario di realizzo (250,00x -15%)

€ /mq. 212,50

Così ottenendo:

Superficie Commerciale	Valore unitario	A riportare
mq. 18,50	€/mq 212,50	€ 3 931,25

a. + b. valore a realizzo finale € 66 340,95

Arrotondato a € 66 000,00

Il valore sopra ottenuto non tiene conto di eventuali spese condominiali pregresse.

5.3 Immobili in Comune di Santo Stefano di Magra (SP):

Facenti parte di fabbricato residenziale n°2 appartamenti al piano terra con soprastanti n° 2 appartamenti al piano primo e piccole corti urbane.

Ubicazione

Via A. Gramsci, n°11

immagine aerea

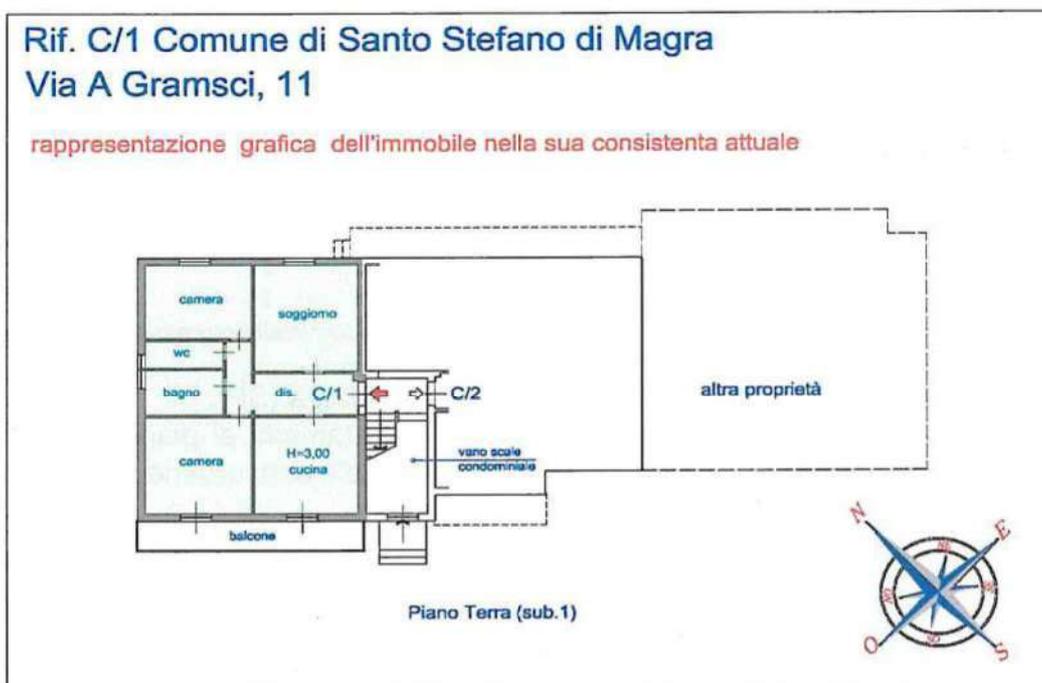


5.3.1 C/1 - Appartamento piano terra lato ponente - via A. Gramsci, 11

Descrizione

abitazione sita al piano terra, con ingresso da androne-vano scala condominiale, posta ad ovest dell'edificio. Si compone di ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e w.c., oltre a balcone sul lato sud ovest.

PLANIMETRIA



Impianti

Presenza di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento con impianto a pellet. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria é affidato a boiler elettrico. Al momento del sopralluogo si é riscontrata la mancanza della caldaia. La zona non é servita da gasdotto. Non può essere data garanzia alcuna circa la conformità allo stato attuale, rispetto alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza, degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare, pertanto il futuro acquirente ne prenderà atto ed espressamente si accollerà l'obbligo di adeguare gli impianti alle norme di sicurezza vigenti.

Stato di manutenzione e conservazione

L'appartamento appare in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Le finiture sono di tipo economico e risalgono all'epoca di realizzazione (anni 1976-1977).

Confini

Confina con corte al sub.12 sul lato nord ovest, corte al sub.15 sul lato sud ovest, ingresso-vano scala comune contraddistinto al sub.8 ed abitazione al sub.2 sul lato sud est, beni ai subb.14 e 2 sul lato nord est.



Dati catastali

All'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di La Spezia

Ufficio Provinciale - Territorio

Comune di SANTO STEFANO DI MAGRA (Codice: I363) Provincia di SP

Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	particella	sub.	Cat.	Classe.	cons.	sup. catastale	Rendita
9	204	1	A/2	2	5	Totale: 98 m ² Totale escluse aree scoperte**: 95 m ²	Euro 451,90

Indirizzo: VIA GRAMSCI piano: T

Dati derivanti da: dichiarazione di NC del 2.09.1978

Intestazione catastale

Proprietà x 1/1

Attestazione di conformità catastale

Attesta, dopo aver eseguito accurato sopralluogo, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ed ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n°52, come aggiunto dall'articolo 19, comma 14 della Legge n°122/2010, che:

- i dati di identificazione catastale come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;
- i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto dell'immobile, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo della presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alla proprietà.

Titolarità e provenienza

Pervenuti al [redacted]
- per donazione [redacted] padre [redacted] della quota di 1/1 pro-indiviso della nuda proprietà ai [redacted] con atto a rogiti notaio Tito Raimondi di Sarzana rep. n°137090 del 21.06.2004, trascritto a Sarzana il 13.07.2004, Reg. gen. n°3060, Reg. part. n°1956;
- contestuale divisione fraterna della nuda proprietà trascritta a Sarzana il 13.07.2004, Reg. gen. n°3062, Reg. part. n°1958;
- ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte [redacted] che era nato a [redacted] e deceduto in data 1.03.2009.

Precisazioni:

- le abitazioni hanno diritto di passo a piedi veicoli ed autoveicoli per accedere e recedere dalla pubblica strada sul passo interno sub.12, così come costituito con atto a rogiti notaio Tito Raimondi rep. n°140833/29025 di Sarzana del 6.03.2007, trascritto a Sarzana il 19.03.2007, Reg. gen. n°1110, Reg. part. n°703.

Stato di possesso del bene

Libero, nella disponibilità del ricorrente.



Regolarità urbanistica

Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare sopra identificata è stato edificato in virtù di Permesso di Costruzione pratica edilizia n°23/1976 rilasciata in data 6.03.1976 e successiva Variante in corso d'opera con Concessione Edilizia rilasciata in data 6.08.1977.

Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità-agibilità.

Attestazione di conformità urbanistica

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n°47 e successive disposizioni in materia, ed in relazione al D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), **attesta** che il fabbricato in oggetto è stato costruito in virtù dei sopracitati titoli edilizi, **attesta** inoltre che, successivamente, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi o concessori.

Per quanto sopra, è conforme alle leggi ed agli strumenti edilizi ed urbanistici ed agli atti di competenza della pubblica amministrazione.

Consistenza immobiliare

piano	destinazione	SEL mq.	ragg.	S. comm. mq.
terra	abitazione	94,07	100,00%	94,07
terra	balconi	10,44	33,33%	3,48
sommano superficie commerciale appartamento				97,55

Abbreviazioni ed acronimi:

SEL	superficie esterna lorda espressa in mq.
L mq.	legittimo o legittimabile
ragg.	coefficiente di ragguaglio superfici in funzione della destinazione d'uso e/o eventuale accessorietà
S. comm.	superficie commerciale espressa in mq.

Valutazione

Secondo fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: LA SPEZIA

Comune: SANTO STEFANO DI MAGRA

Fascia/zona: Semicentrale/PONZANO MADONETTA - PONZANO BELASO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato cons.	Valore Mercato		Superfi	Valori		Superficie
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORM	1300	1800	L	5,5	8	L
economico		900	1350	L	5	7,5	L
Box		700	1000	L	2,5	3,5	L
Posti auto scoperti		350	500	L	1,2	1,8	L
Ville e Villini		1500	2000	L	5,5	8	L

Prudenzialmente viene assunto il valore minimo registrato, per abitazioni di tipo economico,

€/mq. 900,00



Di seguito procede ai seguenti adeguamenti per la determinazione del più probabile valore di realizzo a breve-medio termine:

Componenti analizzati	% di ribasso
stato di conservazione e manutenzione	-26%
adeguamento all'inflessione di mercato registrata per tipologie ad appartamento ed armonizzazione alla differenza tra mercato e realizzo,	-5%
vetustà,	-5%
sommano percentuali di ribasso	-36%
Valore unitario di realizzo (900,00x -36%)	€/mq. 576,00

Così ottenendo:

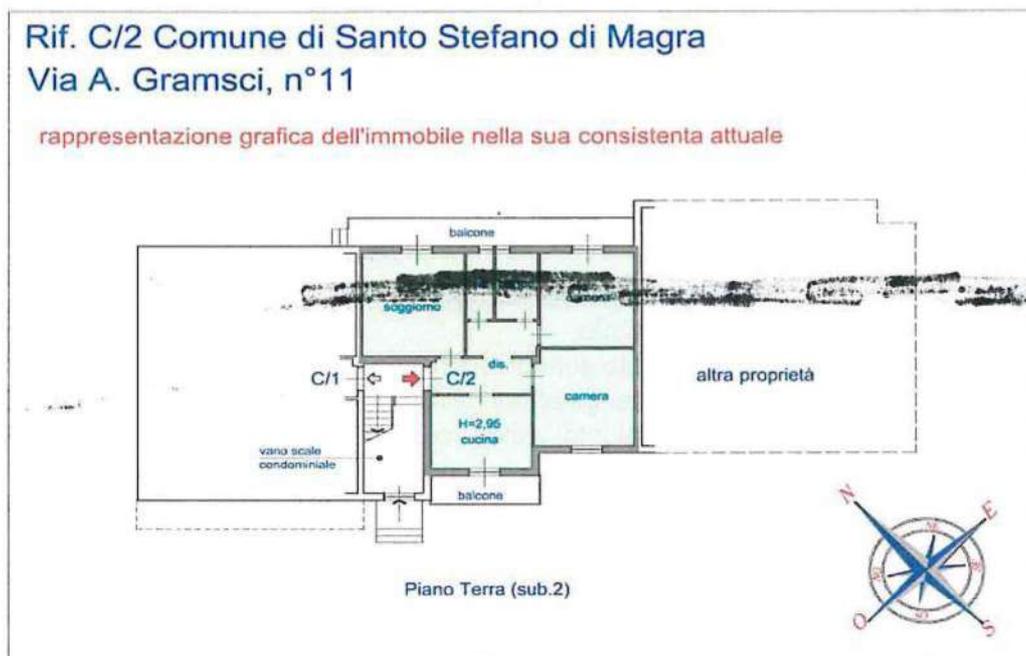
Superficie Commerciale	Valore unitario	A riportare
mq. 97,55	€/mq 576,00	€ 56 186,87
Arrotondato a		€ 56 000,00

5.3.2 C/2 - Appartamento piano terra lato levante - via A. Gramsci, 11

Descrizione

abitazione sita al piano terra, con ingresso da androne-vano scala condominiale, posta a sud est dell'edificio. Si compone di ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e w.c. oltre a balconi sui lati nord est e sud ovest.

PLANIMETRIA



Impianti

Presenza di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento con impianto a pellet. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria é affidato a boiler elettrico. La zona non é servita da gasdotto. Non può essere data garanzia alcuna circa la conformità allo stato attuale, rispetto alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza, degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare, pertanto il futuro acquirente ne prenderà atto ed espressamente si accollerà l'obbligo di adeguare gli impianti alle norme di sicurezza vigenti.

Stato di manutenzione e conservazione

L'appartamento appare in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Al momento del sopralluogo risultano iniziati lavori di rimozione della pavimentazione del soggiorno. Le finiture sono di tipo economico e risalgono all'epoca di realizzazione (anni 1976/1978).

Confini

Confina con ingresso-vano scala comune contraddistinto al sub.8 ed abitazione al sub.1 sul lato nord ovest, corte al sub.13 sul lato sud ovest, beni al sub.5 sul lato sud est, corte al sub.14 sul lato nord est.

Dati catastali

All'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di La Spezia

Ufficio Provinciale - Territorio

Comune di SANTO STEFANO DI MAGRA (Codice: I363) Provincia di SP

Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	particella	sub.	Cat.	Classe.	cons.	sup. catastale	Rendita
9	204	2	A/2	2	5	Totale: 100 m ² Totale escluse aree scoperte**: 94 m ²	Euro 451,90

Indirizzo: VIA GRAMSCI piano: T

Dati derivanti da: dichiarazione di NC del 2.09.1978

Intestazione catastale

Proprietà x 1/1

Attestazione di conformità catastale

Attesta, dopo aver eseguito accurato sopralluogo, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ed ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n°52, come aggiunto dall'articolo 19, comma 14 della Legge n°122/2010, che:

- i dati di identificazione catastale come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;
- i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto dell'immobile, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo della presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alla proprietà.



Titolarità e provenienza

Pervenuti al Sig. [REDACTED]
- per donazione di [REDACTED] madre di [REDACTED] della
quota di 1/1 pro-indiviso della nuda proprietà ai figli [REDACTED]
[REDACTED] con atto a rogiti notaio [REDACTED] rep.
n°137090 del 21.06.2004, trascritto a Sarzana il 13.07.2004, Reg. gen. n°3060, Reg.
part. n°1956;
- contestuale divisione fraterna della nuda proprietà trascritta a Sarzana il 13.07.2004,
Reg. gen. n°3062, Reg. part. n°1958;
- ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte di [REDACTED]
che era nato a [REDACTED] e deceduto in data 1.03.2009.

Precisazioni:

- le abitazioni hanno diritto di passo a piedi veicoli ed autoveicoli per accedere e
recedere dalla pubblica strada sul passo interno sub.12, così come costituito con atto
a rogiti notaio Tito Raimondi rep. n°140833/29025 di Sarzana del 6.03.2007, trascritto
a Sarzana il 19.03.2007, Reg. gen. n°1110, Reg. part. n°703.

Stato di possesso del bene

Libero, nella disponibilità del ricorrente.

Regolarità urbanistica

Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare sopra identificata è stato edificato in
virtù di Permesso di Costruzione pratica edilizia n°23/1976 rilasciata in data
6.03.1976 e successiva Variante in corso d'opera con Concessione Edilizia rilasciata
in data 6.08.1977.

Dal confronto dei grafici allegati al permesso di costruzione e successiva
Concessione di variante in corso d'opera, emerge una lieve difformità prospettica
consistente nella realizzazione di balconcino a servizio della cucina, con conseguente
realizzazione di porta-finestra in luogo di finestra.

Al contrario la planimetria catastale in atti riporta graficamente lo stato attuale.

Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità-agibilità.

Ai fini della libera commerciabilità dell'immobile necessita di SCIA con opere già
eseguite con pagamento di sanzione (art.6-bis, comma 5 del D.P.R. n°380/2001) per
le modifiche riscontrate relative alla costruzione di balcone annesso alla cucina.

Costi ed oneri previsti:

art.6-bis, comma 5 del D.P.R. n°380/2001, sanzione pecuniaria,	€	1 000,00
diritti di segreteria, delibera di Giunta Comunale n°114 del 9.10.2015,	€	50,00
pratica sismica ed oneri a professionista,	€	2 950,00
sommano costi ed oneri previsti per sanatoria difformità	€	4 000,00



Attestazione di conformità urbanistica

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 40, secondo comma della Legge n. 47 del 1985 (e successive modificazioni), ed in relazione al regolamento n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia), **attesta** che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in virtù dei sopracitati titoli edilizi ad eccezione del balcone annesso alla cucina e della realizzazione di porta-finestra in luogo di finestra. **Attesta** inoltre che, successivamente, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi o concessori.

Il fabbricato in oggetto, escluse le eccezioni per costruzione del balcone e per la trasformazione di finestra in porta-finestra, è conforme alle leggi ed agli strumenti edilizi ed urbanistici ed agli atti di competenza della pubblica amministrazione.

Consistenza immobiliare

piano	destinazione	SEL mq.	ragg.	S. comm.
terra	abitazione	91,50	100,00%	91,50
terra	balconi	18,57	33,33%	6,19
sommano superficie commerciale appartamento				97,69

Abbreviazioni ed acronimi:

SEL	superficie esterna lorda espressa in mq.
L mq.	legittimo o legittimabile
ragg.	coefficiente di ragguaglio superfici in funzione della destinazione d'uso e/o eventuale accessorietà
S. comm.	superficie commerciale espressa in mq.

Valutazione

Secondo fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: LA SPEZIA

Comune: SANTO STEFANO DI MAGRA

Fascia/zona: Semicentrale/PONZANO MADONETTA - PONZANO BELASO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato cons.	Valore Mercato		Superfi	Valori		Superficie
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORM	1300	1800	L	5,5	8	L
economico		900	1350	L	5	7,5	L
Box		700	1000	L	2,5	3,5	L
Posti auto scoperti		350	500	L	1,2	1,8	L
Ville e Villini		1500	2000	L	5,5	8	L

Prudenzialmente viene assunto il valore minimo registrato, per abitazioni di tipo economico, € /mq. 900,00

Di seguito procede ai seguenti adeguamenti per la determinazione del più probabile valore di realizzo a breve-medio termine:



Componenti analizzati	% di ribasso
stato di conservazione e manutenzione	-26%
adeguamento all'inflessione di mercato registrata per tipologie ad appartamento ed armonizzazione alla differenza tra mercato e realizzo,	-5%
vetustà,	-5%
sommano percentuali di ribasso	-36%
Valore unitario di realizzo (900,00x -36%)	€/mq. 576,00

Così ottenendo:

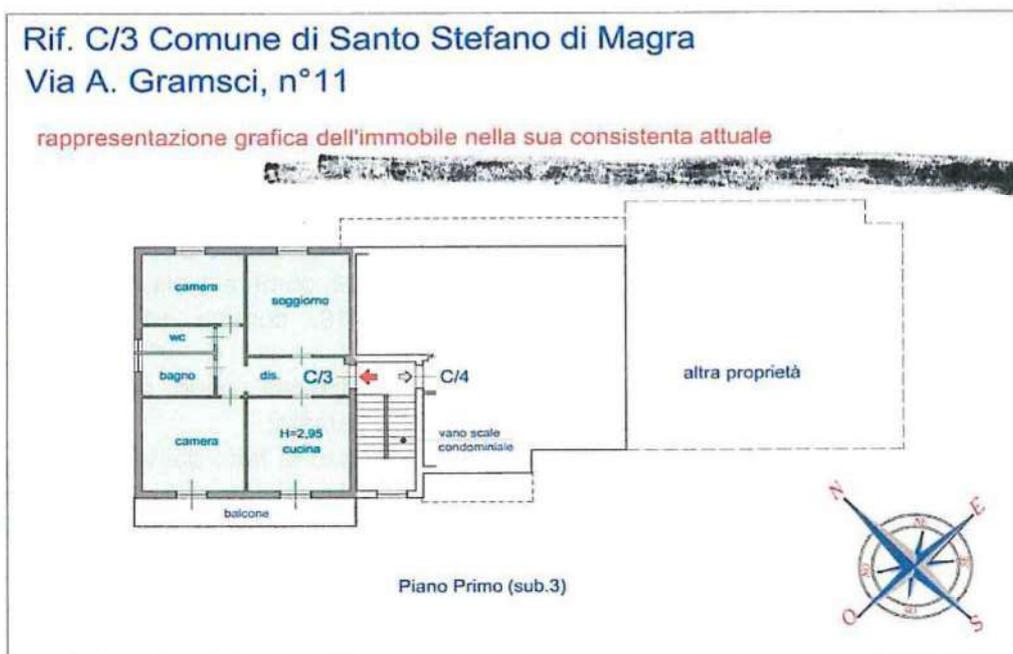
Superficie Commerciale	mq.	97,69	Valore unitario	€/mq	576,00	A riportare	€	56 269,44
Dal valore di stima di cui sopra si detraggono i seguenti oneri e costi:								
Valore di stima	€				56 269,44			
Difficoltà due diligence urbanistica _ sanatorie	€				4 000,00			
Valore a realizzo finale	€				52 269,44			
Arrotondato a	€				52 000,00			

5.3.3 C/3 - Appartamento piano primo lato ponente - via A. Gramsci, 11

Descrizione

abitazione sita al piano primo, con ingresso da androne-vano scala condominiale, posta ad ovest dell'edificio. Si compone di ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e w.c., oltre a balcone sul lato sud ovest.

PLANIMETRIA



Impianti

Presenza di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento con impianto a pellet. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria é affidato a boiler elettrico. Al momento del sopralluogo si é riscontrata la mancanza della caldaia. La zona non é servita da gasdotto. Non può essere data garanzia alcuna circa la conformità allo stato attuale, rispetto alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza, degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare, pertanto il futuro acquirente ne prenderà atto ed espressamente si accollerà l'obbligo di adeguare gli impianti alle norme di sicurezza vigenti.

Stato di manutenzione e conservazione

L'appartamento appare in buono stato di manutenzione e conservazione. Le finiture sono di tipo economico e risalgono all'epoca di realizzazione (anni 1976-1977).

Confini

Confina con aria su corte al sub.12 sul lato nord ovest, aria su corte al sub.15 sul lato sud ovest, ingresso-vano scala comune contraddistinto al sub.8 ed abitazione al sub.4 sul lato sud est, aria su corte sub.14 sul lato nord est.

Dati catastali

All'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di La Spezia
Ufficio Provinciale - Territorio

Comune di SANTO STEFANO DI MAGRA (Codice: I363) Provincia di SP

Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	particella	sub.	Cat.	Classe.	cons.	sup. catastale	Rendita
9	204	3	A/2	2	5	Totale: 96 m ² Totale escluse aree scoperte**: 93 m ²	Euro 451,90

Indirizzo: VIA GRAMSCI piano: 1

Dati derivanti da: dichiarazione di NC del 2.09.1978

Intestazione catastale

Proprietà x 1/1

Attestazione di conformità catastale

Attesta, dopo aver eseguito accurato sopralluogo, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ed ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n°52, come aggiunto dall'articolo 19, comma 14 della Legge n°122/2010, che:

- i dati di identificazione catastale come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;
- i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto dell'immobile, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo della presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alla proprietà.



Titolarità e provenienza

Pervenuti al Sig. [redacted]
- per donazione di [redacted] (padre di [redacted] della quota di 1/1 pro-indiviso della nuda proprietà ai [redacted] con atto a rogiti notaio Tito Raimondi di Sarzana rep. n°137090 del 21.06.2004, trascritto a Sarzana il 13.07.2004, Reg. gen. n°3060, Reg. part. n°1956;
- contestuale divisione fraterna della nuda proprietà trascritta a Sarzana il 13.07.2004, Reg. gen. n°3062, Reg. part. n°1958;
- ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte di [redacted] che era nato a [redacted] e deceduto in data 1.03.2009.

Precisazioni:

- le abitazioni hanno diritto di passo a piedi veicoli ed autoveicoli per accedere e recedere dalla pubblica strada sul passo interno sub.12, così come costituito con atto a rogiti notaio Tito Raimondi rep. n°140833/29025 di Sarzana del 6.03.2007, trascritto a Sarzana il 19.03.2007, Reg. gen. n°1110, Reg. part. n°703.

Stato di possesso del bene

Locato [redacted] (residente).

Regolarità urbanistica

Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare sopra identificata è stato edificato in virtù di Permesso di Costruzione pratica edilizia n°23/1976 rilasciata in data 6.03.1976 e successiva Variante in corso d'opera con Concessione Edilizia rilasciata in data 6.08.1977.

Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità-agibilità.

Attestazione di conformità urbanistica

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n°47 e successive disposizioni in materia, ed in relazione al D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), **attesta** che il fabbricato in oggetto è stato costruito in virtù dei sopracitati titoli edilizi. **Attesta** inoltre che, successivamente, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi o concessori.

Per quanto sopra, è conforme alle leggi ed agli strumenti edilizi ed urbanistici ed agli atti di competenza della pubblica amministrazione.

Consistenza immobiliare

piano	destinazione	SEL mq.	ragg.	S. comm.
primo	abitazione	94,07	100,00%	94,07
primo	balconi	10,44	33,33%	3,48
sommano superficie commerciale appartamento				97,55

Abbreviazioni ed acronimi:

SEL	superficie esterna lorda espressa in mq.
L mq.	legittimo o legittimabile
ragg.	coefficiente di ragguglio superfici in funzione della destinazione d'uso e/o eventuale accessorietà
S. comm.	superficie commerciale espressa in mq.



Valutazione

Secondo fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre I

Provincia: LA SPEZIA

Comune: SANTO STEFANO DI MAGRA

Fascia/zona: Semicentrale/PONZANO MADONETTA - PONZANO BELASO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato cons.	Valore Mercato		Superfi	Valori		Superficie
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORM	1300	1800	L	5,5	8	L
economico		900	1350	L	5	7,5	L
Box		700	1000	L	2,5	3,5	L
Posti auto scoperti		350	500	L	1,2	1,8	L
Ville e Villini		1500	2000	L	5,5	8	L

Prudenzialmente viene assunto il valore minimo registrato, per abitazioni di tipo economico

€/mq. 900,00

Di seguito procede ai seguenti adeguamenti per la determinazione del più probabile valore di realizzo a breve-medio termine:

Componenti analizzati	% di ribasso
stato di conservazione e manutenzione	-3%
adeguamento all'inflessione di mercato registrata per tipologie ad appartamento ed armonizzazione alla differenza tra mercato e realizzo, vetustà,	-10%
	-5%
sommano percentuali di ribasso	-18%
Valore unitario di realizzo (900,00x -18%)	€/mq. 738,00

Così ottenendo:

Superficie Commerciale	Valore unitario	A riportare
mq. 97,55	€/mq 738,00	€ 71 991,90
Arrotondato a		€ 72 000,00

5.3.4 C/4 - Appartamento piano primo lato levante - via A. Gramsci, 11

Descrizione

abitazione sita al piano primo, con ingresso da androne-vano scala condominiale, posta a sud est del corpo scale. Si compone di ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e w.c., oltre a balconi sui lati sud ovest e nord est



9	204	4	A/2	2	5	Totale: 100 m ² Totale escluse aree scoperte**: 95 m ²	Euro 451,90
---	-----	---	-----	---	---	---	-------------

Indirizzo: VIA GRAMSCI piano: 1

Dati derivanti da: dichiarazione di NC del 2.09.1978

Intestazione catastale

Proprietà x 1/1

Attestazione di conformità catastale

Attesta, dopo aver eseguito accurato sopralluogo, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ed ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n°52, come aggiunto dall'articolo 19, comma 14 della Legge n°122/2010, che:

- i dati di identificazione catastale come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;
- i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto dell'immobile, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo della presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alla proprietà.

Titolarità e provenienza

Pervenuti al Sig. [redacted]
- per donazione di [redacted] della
quota di 1/1 pro-indiviso della nuda proprietà ai figli: [redacted]

n°137090 del 21.06.2004, trascritto a Sarzana il 13.07.2004, Reg. gen. n°3060, Reg. part. n°1956;

- contestuale divisione fraterna della nuda proprietà trascritta a Sarzana il 13.07.2004, Reg. gen. n°3062, Reg. part. n°1958;

- ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte di [redacted] che era nato a [redacted] e deceduto in data 1.03.2009.

Precisazioni:

- le abitazioni hanno diritto di passo a piedi veicoli ed autoveicoli per accedere e recedere dalla pubblica strada sul passo interno sub.12, così come costituito con atto a rogiti notaio Tito Raimondi rep. n°140833/29025 di Sarzana del 6.03.2007, trascritto a Sarzana il 19.03.2007, Reg. gen. n°1110, Reg. part. n°703.

Stato di possesso del bene

Locato a [redacted] Amministratore Unico [redacted]

Regolarità urbanistica

Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare sopra identificata è stato edificato in virtù di Permesso di Costruzione pratica edilizia n°23/1976 rilasciata in data 6.03.1976 e successiva Variante in corso d'opera con Concessione Edilizia rilasciata in data 6.08.1977.

Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità-agibilità.



PLANIMETRIA



Impianti

Presenza di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento con impianto a pellet. Il riscaldamento dell'immobile è affidato a boiler elettrico. Al momento del sopralluogo si è riscontrata la mancanza della caldaia. La zona non è servita da gestore. Non può essere data garanzia alcuna circa la conformità allo stato attuale, rispetto alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza, degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare, pertanto il futuro acquirente ne prenderà atto ed espressamente si accollerà l'obbligo di adeguare gli impianti alle norme di sicurezza vigenti.

Stato di manutenzione e conservazione

L'appartamento appare in buono stato di manutenzione e conservazione. Le finiture sono di tipo economico e risalgono all'epoca di realizzazione (anni 1976-1977).

Confini

Confina con vano scala comune contraddistinto al sub.8 ed abitazione al sub.3 sul lato nord ovest, aria su corte al sub.13 sul lato sud ovest, beni al sub.6 sul lato sud est, aria su corte al sub.14 sul lato nord est.

Dati catastali

All'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di La Spezia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Comune di SANTO STEFANO DI MAGRA (Codice: I363) Provincia di SP
 Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	particella	sub.	Cat.	Classe.	cons.	sup. catastale	Rendita



Attestazione di conformità urbanistica

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n°47 e successive disposizioni in materia, ed in relazione al D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), **attesta** che il fabbricato in oggetto è stato costruito in virtù dei sopracitati titoli edilizi: **Attesta** inoltre che, successivamente, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi o concessori.

Per quanto sopra, è conforme alle leggi ed agli strumenti edilizi ed urbanistici ed agli atti di competenza della pubblica amministrazione.

Consistenza immobiliare

piano	destinazione	SEL mq.	ragg.	S. comm. mq.
primo	abitazione	91,30	100,00%	91,30
primo	balconi	18,54	33,33%	6,18
sommano superficie commerciale appartamento				97,48

Abbreviazioni ed acronimi:

SEL	superficie esterna lorda espressa in mq.
ragg.	coefficiente di ragguaglio superfici in funzione della destinazione d'uso e/o eventuale accessorietà
S. comm.	superficie commerciale espressa in mq.

Valutazione

Secondo fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: LA SPEZIA

Comune: SANTO STEFANO DI MAGRA

Fascia/zona: Semicentrale/PONZANO MADONETTA - PONZANO BELASO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato cons.	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili economico	NORM	900	1350	L	5	7,5	L
Box		700	1000	L	2,5	3,5	L
Posti auto scoperti		350	500	L	1,2	1,8	L
Ville e Villini		1500	2000	L	5,5	8	L

Prudenzialmente viene assunto il valore minimo registrato, per abitazioni di tipo economico, € /mq. 900,00

Di seguito procede ai seguenti adeguamenti per la determinazione del più probabile valore di realizzo a breve-medio termine:



Componenti analizzati		% di ribasso	
stato di conservazione e manutenzione,		0%	
adeguamento all'inflessione di mercato registrata per tipologie ad appartamento ed armonizzazione alla differenza tra mercato e realizzo,		-10%	
vetustà,		-5%	
sommano percentuali di ribasso		-15%	
Valore unitario di realizzo (900,00x -15%)		€/mq.	765,00
Cosi ottenendo:			
Superficie Commerciale	Valore unitario	A riportare	
mq. 97,48	€/mq 765,00	€	74 572,20
Arrotondato a		€	75 000,00

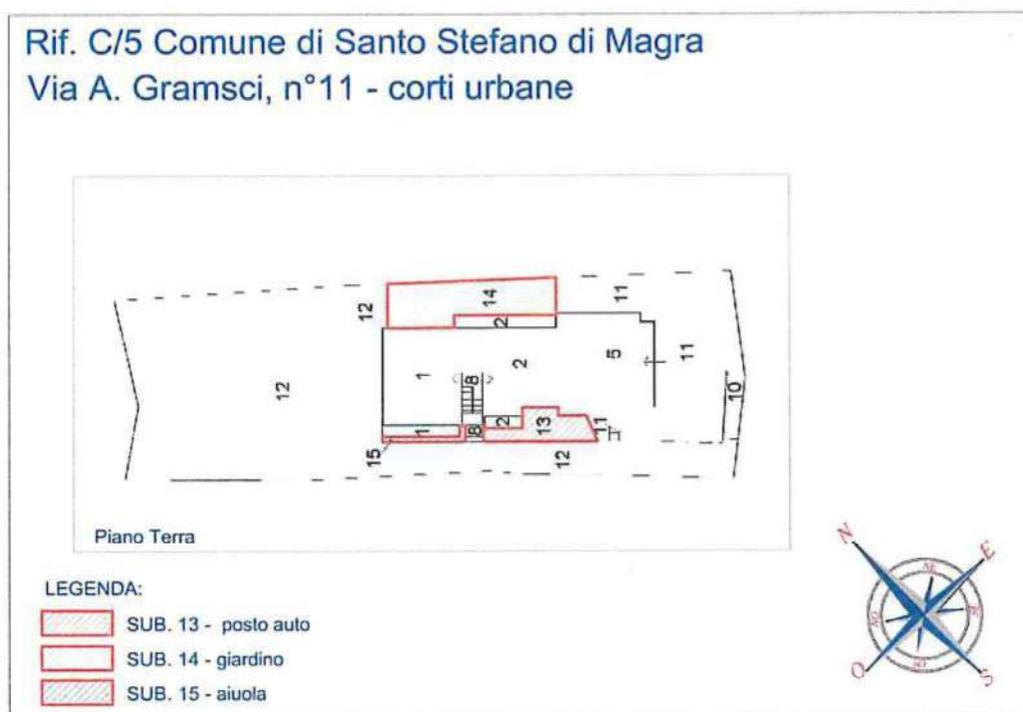
5.3.5 C/5 - Corti urbane in proprietà esclusiva - via A. Gramsci

Descrizione

aree urbane in proprietà esclusiva:

sub.	consistenza		vocazione destinazione
13	mq. 33		posto auto
14	mq. 83		giardino
15	mq. 6		giardino

PLANIMETRIA



Dati catastali



All'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di La Spezia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Comune di SANTO STEFANO DI MAGRA (Codice: I363) Provincia di SP
 Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	particella	sub.	Cat.	Classe.	cons.	sup. catastale	Rendita
9	204	13	area urbana		33		
9	204	14	area urbana		83		
9	204	15	area urbana		6		

Indirizzo: VIA GRAMSCI n. SN piano: T

Dati derivanti da: DIVISIONE del 11/11/2004 protocollo n°SP0110718 in atti dal 11/11/2004

Intestazione catastale

Proprietà x 1/1

Titolarità e provenienza

Pervenuti al Sig. [REDACTED]
 - per donazione di [REDACTED] la
 quota di 1/1 pro-indiviso della nuda proprietà ai figli [REDACTED]
 [REDACTED] con atto a rogiti notaio Tito Raimondi di Sarzana del
 21.06.2004 rep. n°137090, trascritto a Sarzana il 13.07.2004, Reg. gen. n°3060,
 Reg. part. n°1956;
 - divisione della nuda proprietà con atto a rogiti notaio Tito Raimondi di Sarzana rep.
 n°140833/29025 del 6.03.2007, trascritto a Sarzana il 19.03.2007, Reg. gen. n°1109,
 Reg. part. n°702;
 - ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte [REDACTED]
 che era [REDACTED] e deceduto in data 1.03.2009.

Valutazione

Valore unitario di realizzo,	€/mq.	50,00
Così ottenendo:		
sub.	consistenza	
13	mq. 33	€/mq. 50,00 € 1 650,00
14	mq. 83	€/mq. 50,00 € 4 150,00
15	mq. 6	€/mq. 50,00 € 300,00
Sommano		€ 6 100,00
Arrotondato a		€ 6 000,00



6 RIEPILOGO VALORI

COMUNE DI LICCIANA NARDI - PROVINCIA MASSA-CARRARA

A/1	Immobile via Francia angolo Corso Europa Unita - Loc. Masero	€	298 000,00
A/2	Fondi ad uso magazzino via Germania - Loc. Masero	€	169 000,00
A/3	Immobile Corso Europa Unita, 2 - Loc. Masero	€	215 000,00
A/4	Immobile via del Cinema, 15 - Loc. Terrarossa	€	194 000,00
A/5	Villino in via G. Galilei, 2 - Loc. La Cocca	€	280 000,00
A/6	Terreno in via G. Galilei - Loc. La Cocca	€	30 000,00
SOMMANO			€ 1 186 000,00

COMUNE DI VILLAFRANCA IN LUNIGIANA - PROVINCIA MASSA-CARRARA

B/1	Appartamento e box auto in via Cà La Prada, 22	€	66 000,00
SOMMANO			€ 66 000,00

COMUNE DI SANTO STEFANO DI MAGRA - PROVINCIA LA SPEZIA

C/1	Appartamento piano terra lato ponente - via A. Gramsci, 11	€	56 000,00
C/2	Appartamento piano terra lato levante - via A. Gramsci, 11	€	52 000,00
C/3	Appartamento piano primo lato ponente - via A. Gramsci, 11	€	72 000,00
G/4	Appartamento piano primo lato levante - via A. Gramsci, 11	€	75 000,00
G/5	Certi urbani in proprietà esclusiva - via A. Gramsci	€	6 000,00
SOMMANO			€ 261 000,00

TOTALE € 1 513 000,00

7 NOTE COMUNI AI FINI DELLE FUTURE VENDITE

Ai sensi dell'articolo 6 del D.Lgs. n°192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, gli immobili dovranno essere dotati di "attestazione della prestazione energetica", redatte da tecnico qualificato e trasmesse agli organi amministrativi di competenza.

8 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

8.1 Immobili nella provincia di Massa Carrara (Comuni di Licciana Nardi e Villafranca in Lunigiana)

Le formalità oggetto di restrizione/cancellazione, risultanti dagli atti del fascicolo, sono le seguenti:

* ipoteca volontaria iscritta a Massa-Carrara in data 27 giugno 1985 al n°422 di formalità a favore dell'Istituto di Credito per il Finanziamento a medio termine alle medie e piccole Imprese della Liguria ora Banca Carige S.p.A., per originarie lire 1.400.000.000 (unmiliardoquattrocentomilioni) pari ad euro 723.039,66 (settecentoventitremilatrentanovevirgolasessantasei) a garanzia della restituzione di un finanziamento di lire 700.000.000 (settecentomilioni)

pari ad euro 361.519,83 (trecentosessantunomilacinquecentodiciannovevirgolaottantatré) concesso con atto a rogito Notaio Pucci Luigi già di Sarzana in data 26 giugno 1985, rep. n°55548/10802; ipoteca rinnovata con due nuove iscrizioni, e precisamente:

- iscrizione in data 18 giugno 2005 al n°1223 di formalità e successivamente annullata per erronea acquisizione per errata indicazione della formalità precedente;
- iscrizione in data 23 giugno 2005 al n°1269 di formalità;



* ipoteca giudiziale iscritta a Massa-Carrara in data 11 agosto 1987 al n°983 di formalità, per la somma originaria di lire 1.500.000.000 (unmiliardocinquecentomilioni) a garanzia di un credito in linea capitale di lire 1.149.322.967 (unmiliardocentoquarantatremilionitrecentoventiduemilanovecentosessantasette) a favore della Cassa di Risparmio di La Spezia con sede in La Spezia (codice fiscale 00057340119), in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di La Spezia in data 7 agosto 1987, repertorio n°1326; ipoteca non oggetto di rinnovazione quindi perenta;

* ipoteca giudiziale iscritta a Massa-Carrara in data 28 agosto 1987 al n°1043 di formalità, per la somma originaria di lire 150.000.000 (centocinquantomilioni) a garanzia di un credito in linea capitale di lire 58.482.068 (cinquantottomilioniquattrocentottantaduemilasesantotto) a favore della Banca Toscana S.p.A. con sede in Firenze (codice fiscale 00470800483), in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di La Spezia in data 28 agosto 1987, rep. n°421/87; ipoteca non oggetto di rinnovazione quindi perenta;

* verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Massa-Carrara in data 8 settembre 1987 al n°5038 di formalità, a favore del Mediocredito Ligure (ora Banca Carige S.p.A.) con sede in Genova (GE) (codice fiscale 00483800108) in forza di Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di La Spezia (SP), in data 31 luglio 1987; annotato di rinnovazione in data 1 luglio 2010 al n°4273 di formalità per una somma, come da atto di precetto del 30 giugno 1987, di lire 836.809.419 (ottocentotrentaseimilioniotto-centonovemilaquattrocentodiciannove) pari ad euro 432.176,00 (quattrocentotrentaduemilacentosettantaseivirgolazerozero) oltre interessi e spese;

* ipoteca legale - a norma dell'articolo 77 del D.P.R. n°602/1973 - iscritta a Massa-Carrara in data 6 marzo 2006 al n°483 di formalità, per la somma di euro 362.713,44 (trecentosessantaduemilasettecentotredicivirgolaquarantaquattro) a garanzia di un credito in linea capitale di euro 362.713,44 (trecentosessantaduemilasettecentotredicivirgolaquarantaquattro) a favore del Cerit S.p.A. con sede in Scandicci (codice fiscale 05141390483);

* verbale di pignoramento immobiliare in rinnovazione trascritto a Massa-Carrara in data 1 luglio 2010 al n°4273 di formalità, a favore del Mediocredito Ligure (ora Banca Carige S.p.A.) con sede in Genova (GE) (codice fiscale 00483800108) in forza di Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di La Spezia (SP), in data 31 luglio 1987, per una somma come da atto di precetto del 30 giugno 1987 di lire 836.809.419 (ottocentotrentaseimilioniotto-centonovemilaquattrocentodiciannove) pari ad euro 432.176,00 (quattrocentotrentaduemilacentosettantaseivirgolazerozero) oltre interessi e spese;

* ipoteca giudiziale iscritta a Massa-Carrara in data 1 febbraio 2018 al n°114 di formalità, per la somma di euro 30.000,00 (trentamilavirgolazerozero) a garanzia di un credito in linea capitale di euro 18.724,13 (diciottomilasettecentoventiquattro virgola tredici) a favore della Società [REDACTED] in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pordenone in data 17 dicembre 2015, rep. n°1975;



* decreto di ammissione al concordato preventivo trascritto a Massa-Carrara in data 10 agosto 2018 al n°5785 di formalità, a favore della massa dei

8.2 Immobili nella provincia di La Spezia (Comune di Santo Stefano di Magra)

Le formalità oggetto di restrizione/cancellazione, risultanti dagli atti del fascicolo, sono le seguenti:

* ipoteca legale - a norma dell'articolo 77 del D.P.R. n°602/1973 - iscritta a Sarzana in data 24.11.2008 al n°836 di formalità, per la somma di euro 931.178,72 (novecentotrentunomilacentosettantottovirgolasettantadue) a garanzia di un credito in linea capitale di euro 465.589,36 (quattrocentosessantacinquemilacinquecentoottantanovevirgolatrentasei) a favore del Cerit S.p.A. con sede in Scandicci (codice fiscale 05141390483);

* decreto di ammissione al concordato preventivo trascritto a Sarzana in data 9 ottobre 2018 al n°2609 di formalità, a favore della massa dei

9 DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Geom. Marco Mosti
dichiara

- a. Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento, e di non aver agito in conflitto di interesse.
- b. Di non aver utilizzato nè fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- c. Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- d. Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- e. Che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- f. Di non avere alcun interesse verso i beni in questione.
- g. Che ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- h. Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della
- i. Di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati e collocati gli immobili in questione.
- l. Di aver ispezionato e rilevato le consistenze delle proprietà immobiliari di
- m. Che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



10 CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto perito deposita nella Cancelleria Civile - Sezione Fallimentare - il proprio elaborato che si compone di n°66 (sessantasei) pagine dattiloscritte, compreso indice degli allegati riuniti in cartelle dalla lett. "a" alla lett. "e" .

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, il sottoscritto manifesta fin d'ora l'assoluta disponibilità per ogni eventuale chiarimento, precisazione e/o integrazione.

Massa, 23 gennaio 2019

Il Perito estimatore
Geom. Marco Mosti

11 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a documentazione catastale
- b rilievi topografici e fotografici
- c verbali di sopralluogo
- d titoli edilizi rinvenuti presso gli uffici competenti
- e ispezioni ipotecarie



INDICE

1	PREMESSE	pag. 1
2	ADEMPIMENTI NECESSARI AL BUON ESITO DELL'ELABORATO PERITALE (finalità e scopi)	pag. 2
3	ELENCO COMPLESSI IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA	pag. 2
4	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
4.1	Sopralluoghi	pag. 3
4.2	Accertamenti svolti presso i Pubblici Uffici	pag. 5
5	DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI	pag. 6
5.1	Immobili in Comune di Licciana Nardi (MS):	pag. 6
5.1.1	A/1 - Immobile via Francia ang. Corso Europa Unita - Loc. Masero	pag. 6
5.1.2	A/2 - Fondi ad uso magazzino via Germania - Loc. Masero	pag. 14
5.1.3	A/3 - Immobile Corso Europa Unita, 2 - Loc. Masero	pag. 17
5.1.4	A/4 - Immobile via del Cinema, 15 - Loc. Terrarossa	pag. 25
5.1.5	A/5 - Villino in via G. Galilei, 2 - Loc. La Cocca	pag. 31
5.1.6	A/6 - Terreno in via G. Galilei, 2 - Loc. La Cocca	pag. 38
5.2	Immobili in Comune di Villafranca in Lunigiana (MS):	pag. 40
5.2.1	B/1 - Appartamento e box auto in via Cà la Prada, 22	pag. 40
5.3	Immobili in Comune di Santo Stefano di Magra (SP):	pag. 45
5.3.1	C/1 - Appartamento piano terra lato ponente - via A. Gramsci, 11	pag. 46
5.3.2	C/2 - Appartamento piano terra lato levante - via A. Gramsci, 11	pag. 49
5.3.3	C/3 - Appartamento piano primo lato ponente - via A. Gramsci, 11	pag. 53
5.3.4	C/4 - Appartamento piano primo lato levante - via A. Gramsci, 11	pag. 56
5.3.5	C/5 - Corti urbane in proprietà esclusiva - via A. Gramsci	pag. 60
6	RIEPILOGO VALORI	pag. 62
7	NOTE COMUNI AI FINI DELLE FUTURE VENDITE	pag. 62
8	ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI IMMOBILI	pag. 62
8.1	Immobili nella provincia di Massa Carrara (Comuni di Licciana Nardi e Villafranca in Lunigiana)	pag. 62
8.2	Immobili nella provincia di La Spezia (Comune di Santo Stefano di Magra)	pag. 64
9	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	pag. 64
10	CONCLUSIONI	pag. 65
11	ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	pag. 65

