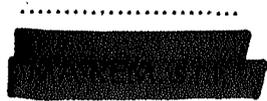


COPIA

TRIBUNALE DI MASSA
CANCELLERIA FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N°22/2013



PERIZIA ESTIMATIVA D'UFFICIO

LOTTO N° 1

IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI MASSA
Via Marina Vecchia n.82

LOTTO N° 2 – N° 3 – N° 4

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI MASSA
Via Taffaria n°7

Giudice Delegato : Dr. Giovanni SGAMBATI
Commissorio giudiziale : Dr. Florio BERTILORENZI

PREMESSA

Il sottoscritto Geom.Barotti Maurizio , esercente la libera professione in Massa , con studio tecnico in Via Aurelia ovest 303 , tel. 0585-833564 in qualità di c.t.u. nominato dal sig. Giudice Delegato al Fallimento Dr. G.Sgambati, si impegnava a redigere relazione di stima immobiliare al fine di determinare il più probabile valore di mercato di diritti immobiliari caduti nella massa fallimentare indicata in epigrafe e rispondere in merito allo stato reale degli immobili.

Dopo avere eseguito i sopralluoghi del caso allo scopo di accertare la consistenza, il tipo, lo stato di conservazione e tutte quelle caratteristiche tecniche ed economiche che concorrono alla determinazione del valore commerciale del bene; dopo avere proceduto alle visure catastali per conoscere i dati rispondenti all'immobile ed effettuate le relative visure presso gli uffici tecnici e finanziari , può riferire quanto segue .

LOTTO N° 1

IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI MASSA
Via Marina Vecchia n.82

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - DATI CATASTALI

La valutazione riguarda i **Diritti pari a 1/1 della piena proprietà** di una porzione di fabbricato costituita da due unità immobiliari, ubicata nel comune di **MASSA (MS), centro città, via Marina Vecchia n.82.**

Si tratta di :

-porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con terreno di pertinenza per complessivi mq. 807 circa catastali comprese le murature, di cui mq.120 di terreno in comproprietà per ½. La porzione di fabbricato si trova nel centro della città, in prossimità del centro commerciale OVIESSE-COOP e confinante con l'edificio della provincia in uso al corpo forestale dello stato verso monti, con accesso principale diretto da via Marina Vecchia. Nella zona sono presenti infrastrutture urbane e servizi in genere. La porzione di fabbricato in questione fa parte di un edificio plurifamiliare a

schiero che si sviluppa su tre livelli fuori terra, avente struttura portante costituita da muratura tradizionale in misto pietra e mattoni pieni; i solai orizzontali sono costituiti da struttura mista di putrelle in ferro/legno e laterizio; una vetusta e cadente scala interna con struttura mista tradizionale in laterizio-legno collega le unità immobiliari. La porzione di fabbricato è stata oggetto di restauro e ancora oggi i lavori non sono completati ad eccezione del tetto, che è stato costruito ex novo con travi e tavellonato di legno, e della nuova muratura strutturale verticale in mattoni di laterizio. Sono mancanti tutti gli impianti tecnologici e gli scarichi civili, sono fatiscenti o inesistenti gli infissi e i serramenti. Risultano demoliti completamente i solai orizzontali nella parte di fabbricato verso monti; gli intonaci interni ed esterni e le pavimentazioni esistenti sono in condizioni fatiscenti. L'area esterna del fabbricato, che comprende la corte di uso comune delle unità abitative, è in parte utilizzata come zona di cantiere e si presenta allo stato di incurio e di abbandono con sovrastanti cumuli di materiale di risulta delle lavorazioni edili. Nel retro del fabbricato, sopra l'area di pertinenza, addossato al confine verso monti, è presente un modesto corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra, formato da una struttura in mattoncini pieni di laterizio e tetto di legno, in condizioni di faticenza e cadente, destinato a locali di ripostiglio/magazzino e lavatoio. Un corpo di fabbrica, aderente al fabbricato, verso mare, costituisce una colonna su due piani fuori terra ad uso antiche latrine.

Confini : il tutto, formante un unico corpo, confina, a nord-est con particello n.110, via Morino Vecchia, signori Parenti-Tosi (map.109 subolterni 2, 13 e 14), part.lla n.106 e part.llo n.107.

Identificazione catastale - Ufficio del Territorio di MS, comune di Mosso, catasto fabbricati:

-fg.95 porticello n. 109, sub.10, cat. A/4, cl.3, voni 4,5, rc- € 232,41, via Marino Vecchia n.82, piano Primo;

-fg. 95, porticella n.109, sub.11, cat.A/4, cl.3, voni 4,5, rc-€ 232,41, via Morino Vecchio, piano Terzo;

-fg. 95, particella n.109 , sub.17, cat.C/2, cl.9 , mq. 35 , rc-€ 131,95 , via Marina Vecchia n.82, piana Terra;

-fg. 95, particella n.109 , sub.1, cat.C/2, cl.8 , mq. 4 , rc-€ 13,01 , via Marina Vecchia n.82, piana Terra;

-fg. 95, particella n.109 , sub.2, cat.C/2, cl.8 , mq. 4 , rc-€ 13,01 , via Marina Vecchia n.82, piana Terra.

I beni comuni delle u.i.u.:

- mappale 108 subalterna 3, via Marina Vecchia n. 82 piana T, bene comune non censibile (che individua la carte comune ai subalterni 1 e 2 del mappale 108 e al subalterna 17 del mappale 109);

- mappale 109 subalterna 16, via Marina Vecchia n. 82 piana T, bene comune non censibile (che individua la carte e vasca comune ai subalterni 1 e 2 del mappale 108 e al subalterna 17 del mappale 109);

- mappale 109 subalterna 18, via Marina Vecchia n. 82 piana T, bene comune non censibile (che individua la latrina e carte comune ai subalterni 1 e 2 del mappale 108 e al subalterna 17 del mappale 109);

- mappale 109 subalterna 19, via Marina Vecchia n. 82 piana T, bene comune non censibile (che individua l'ingressa comune a tutti i subalterni del mappale 108 e ai subalterni 10, 11 e 17 del mappale 109);

- mappale 109 subalterna 20, via Marina Vecchia n. 82 piana T-1-2, bene comune non censibile (che individua il vano scala dal piana terra al piana seconda ed il balcone al piana prima comune ai subalterni 10 e 11 del mappale 109);

- mappale 109 subalterna 21, via Marina Vecchia n. 82 piana 1, bene comune non censibile (che individua la latrina al prima piana comune ai subalterni 10 e 11 del mappale 109);

- mappale 109 subalterna 22, via Marina Vecchia n. 82 piana 2, bene comune non censibile (che individua la latrina al piana saffitta comune ai subalterni 10 e 11 del mappale 109).

Al catasto Terreni :

-fg. 95, particella n.545, uliveta, cl.1, di mq. 440 , rcd-€ 2,27, rca-€ 1,70 ;

Quanta sopra a giusta ditta catastale : [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1.-

Al catasto Terreni :

-fg. 95, particella n.546, uliveta, cl.1 di mq. 120 , rcd-€ 0,62, rca-€ 0,46.

-A giusta ditta catastale [REDACTED]

proprietà per 1/2; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 2/4.-

provenienza: La parzianè di fabbricata che comprende le unità immobiliari

aggettate di stima è pervenuta alla [REDACTED] per atti di

compravendita nat. Di Fazio Arnaldo con sede in Massa del 19.12.2012

for. rep. 14982, trascritti presso la Conservatoria dei RR. II. di MS il 21.12.2012 al

n.8041 e n.8042 del reg. part. .

regolarità urbanistica :

LOTTO N°1 – Immobili ubicati in Massa, via Marina Vecchia n.82-

La fabbricata ha subito dei recenti lavori di restaura e risanamento

conservativi non ancora completati, mediante interventi edilizi

ricordabili alla lettera c); comma 2, art.79 della L.R.T. n.01/05 , consentiti

con segnalazione certificata di inizia attività N° 65053 presentata presso il

comune di Massa il 05.08.2011 di prat.gen. a name di [REDACTED]

[REDACTED] Pratica sismica n°450 prat.180203,

depositata all'ufficio tecnico del genio civile di Massa in data 14.07.2011. Il

rilievo in scala ha confermato i dimensionamenti indicati nel grafica

architettonica allegata alla segnalazione di inizia attività e la conformità

alle planimetrie catastali.

FORMALITA' IPOTECARIE - LOTTO N°1

1) ISCRIZIONE CONTRO del 21/12/2012 - Registra Particolare 1213 Registra

Generale 10829 - Pubblica ufficiale DI FAZIO ARNALDO Repertaria

14983/3871 del 19/12/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO , per somma

capitale di € 350.000 a favore della Cassa di Risparmio di Carrara spa

contra [REDACTED] per 1/1 della proprietà .

2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE del 02/07/2013 - Registro Particolare 3757 Registro Generale #5047 - Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 938 del 01/06/2013 - o favore di [REDACTED], per 1/1 proprietà. Il pignoramento è stato eseguito per un credito pari a € 18.219,66 oltre accessori.

3) ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2013 - Registro Particolare 659 Registro Generale #5327 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 254/2013 del 17/06/2013 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, o favore di [REDACTED], per 1/1 proprietà, per la somma di € 5.518,02 .-

LOTTO N° 2 - N°3 e N°4
IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI MASSA
Via Tofforio n.7

MOBILI - DATI CATASTALI DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - DATI CATASTALI

La valutazione riguarda i **Diritti pari a 1/1 della proprietà** di tre appartamenti di vario consistenza che fanno parte di un edificio plurifamiliare composto di nove alloggi residenziali sita nel comune di **MASSA (MS), loc. Villetta, Via Taffaria n.7**. L'edificia è inserita in una zona residenziale urbanizzata, si trova nei pressi del viale Rama, arteria viaria di principale importanza che collega Marino di Mosso con il centro città, e dello lineo autostradale A12. Lo polozzino è disposto su due piani fuori terra con scantinato ad uso garage/contiene e sottotetti ad uso stenditoio. Lo struttura portante è stata realizzata con ossatura di travi e pilastri in calcestruzzo armato; le fondazioni sono costituite da un platea con travi rvesce; i solai orizzontali e inclinati sono del tipo bousto o travetti parzialmente prefabbricati; le tamponature esterne in termalaterizia e le tramezzature interne in laterizio leggero; i balconi sono realizzati in c.o.; copertura a tetto. Uno scolo interno e un vano ascensore in calcestruzzo

armata mettona in comunicazione i vari piani dell'edificio. Una scivolo esterno collego il piano scontinato con lo strada pubblica. Il fabbricato, realizzato tra il 2010 e il 2012, si trova in buono stato di conservazione e ha ottime finiture esterne : intonaco civile per esterni con intonachino di finitura a base silossanico colore beige; cornici alle finestre con davanzoli " tipo Balognò" e delle porte-finestre in marmo egiziano denominato " tipo segialla sunny"; dotato di bisellature; conole semicircolari e pluvioli circolari tipo roma; monti di copertura del tetto in tegole di laterizia " tipo Portoghese ". Il condominio è provvisto di recinzione in muratura con sovrastante ringhiera di ferro verniciato.

Provenienza lotto n°2 ; n°3 e n°4: atto notarile di compravendita o rogita del notaio Anjo Mario Corazzi di Carraro del 11.08.2009, registrato il 20.08.2009 al n. 1283 del reg. port. trasc. il 21.08.2009 al n. 6142 del reg. port.

regolarità urbanistica :

Lo edificio plurifamiliare, che comprende i tre appartamenti oggetto di compravendita, è stato edificato tra l'anno 2010 e il 2012. Il comune di Mosso in data del 31.03.2009 ha rilasciato il permesso di costruire n.611119 e in data del 28.10.2010 permessa di costruire (rinnovo) n.63417. In seguito è stato presentato in data 27.07.2012 prot. gen. N°0032669 variante finale n. 67287, ai sensi dello L.R.T. 1/05 art.83 commi 12,13, art.84 comma 3, con la quale sono dichiarati ultimati i lavori per la realizzazione del fabbricato ad uso civile abitazione. Alla variante finale sono allegati : togliendo C di fine lavori, fascicolo tecnico dell'opera, dichiarazioni di conformità degli impianti idrosanitario e termico, dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, attestati di certificazione energetico, relazione tecnico sulla linea vita, collauda delle opere in cemento armato e dichiarazioni di abitabilità in data 27.07.2012 ; prot. gen. N°0032670, firmato dal direttore dei lavori, ai sensi dell'art.86 L.R.T. n°01/05 e del D.P.R. 380/01. Lo progetto sismico n.437, è stato depositato presso l'ufficio tecnico del genio civile di Mosso in data 22.06.2009 e in seguito è stata presentata variante in corso d'opera in data 16.12.2010 prot.n.321773 . Il rilievo in loco ha confermato i dimensionamenti

indicati nel grafico architettonica allegata alla variante finale e la conformità alle planimetrie catastali.

FORMALITA' IPOTECARIE LOTTO N°2- N°3 e N°4

1) ISCRIZIONE CONTRO del 21/08/2009 - Registra Particolare 1400 Registra Generale 8808 - Pubblica ufficiale CAROZZI ANNA MARIA Repertaria 41.101/13974 del 11/08/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Annatazione n. 775 del 10/08/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) atto nat. Di Fazio Arnalda del 7/8/2012 rep.14754/3721: latta n° 2 - fg.140 particella n.2164 sub. 5 e sub.15 per la somma capitale di € 107.000,00 ; latta n° 3 - fg.140 particella n.2164 sub.6 e sub.16 per la somma capitale di € 242.000,00 ; latta n°4 - fg.140 particella n.2164 sub.9 e sub.14 per la somma capitale di € 220.000,00.

2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE del 02/07/2013 - Registra Particolare 3757 Registra Generale 5047 - Pubblica ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MASSA Repertario 938 del 01/06/2013 - a favore di [REDACTED], per 1/1 proprietà. Il pignoramento è stato eseguito per un credito pari a € 18.219,66 oltre accessori.

3) ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2013 - Registra Particolare 659 Registra Generale 5327 - Pubblica ufficiale TRIBUNALE Repertaria 254/2013 del 17/06/2013 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a favore di [REDACTED], per 1/1 proprietà, per la somma di € 5.518,02 .-

LOTTO N°2 - fg.140 map.2164 sub.5 e sub.15 - Classe energetico " D " - appartamento esposto a sud-ovest. Unità abitativa al piano terra con box/garage al piano interrato, dotato di corteo scoperta esclusiva ad uso giardino, con accesso carrabile e ingresso sia condominiale sia privata. La consistenza: soggiorno-pranzo, due camere, bagno e disimpegno, con

dotato di locale sottotetto ad uso stenditoio con box/goroge al piano interrato. Lo consistenza: soggiorno-pranzo, cucino, comero, bagno, ripostiglio, disimpegno, balconi e sottotetto con un locale box/goroge al piano interrato. L'appartamento non è rifinito completamente ed è dotato delle seguenti finiture : pavimento in mattonelle di gres porcellanato montato in diagonale e dotato di battiscopa, rivestimenti o pareti in gres porcellanato montati in linea, bagno fornito di bidet, w.c., lavabo e piatto doccia in porcellano bianco con elemento termo-orredo ma privi di rubinetteria e apparecchiature ; portoncini blindati in legno di ingresso al piano primo e nel sottotetto; porte interne in legno laccato colore bianco (monco lo porta dello cucino e alcune porte sono prive di "cembri-cornice") con serrature e maniglie in alluminio satinato, finestre e porte-finestre dotate di vetrocamera e persiane esterne allo veneziano in legno colore marrone; intonaco liscio al civile e tinteggiatura idrosolubile colore bianco. Gli impianti tecnologici presenti, di tipo tradizionale con rete distributiva sotto traccio, sono: TV, videofonino, riscaldamento con radiatori murali a gas o condensazione ed elementi radianti in alluminio e impianto elettrico privo di placche copriscintole e di prese in alcuni locali. I balconi sono dotati di pavimentazione con parapetto sorretto da ringhiera. Scolo interno, di collegamento al sottotetto, dotato di rivestimento in marmo " sunny" con tonalità chiara . Al piano interrato il box/goroge è dotato di porta basculante corrabile, intonaco liscio al civile per interni sulle pareti e il soffitto, mentre il pavimento è costituito da calcitrato levigato.

Confini

- per l'appartamento : mop.2164 sub.19 (pianotetto e scolo), mop.2164 sub.21 (vano ascensore), mop.2164 sub.1 (appartamento), vuoto su corte esclusivo del mop.2164 sub.2, s.s.o..
- per il box/goroge : mop.2164 sub.15 verso mare; mop.2164 sub.22 (area di manovra di uso condominiale); terrapieno sotto il giardino del mop.2164 sub.5 e mop.2164 sub.17.

Identificazione catastale - Ufficio del Territorio di MS, Comune di Massa, catasti fabbricati:

- fg.140 particella n.2164 sub.6, cat. A/2, cl.4, vani 6, rc- € 805,67, via Taffaria snc, piano 1-2.

- fg. 140 particella n.2164 sub.16, cat. C/6, cl.6, cans. mq.17, rc-€ 53,56, via Taffaria snc, p. S1.

A giusta ditta catastale: [REDACTED] proprietà per 1/1

LOTTO N°4 - fg.140 map.2164 sub.9 e sub.14 - Classe energetica " D " -

appartamento espansa a sud-ovest. Unità abitativa al piano prima

dotata di sovrastante locale sottotetto od usa stenditaia con box/garage

al piano interrato. La consistenza: soggiorno-pranza, due camere, bagno,

disimpegno, balconi, due vani sottotetto con piccola loggia e un locale

box/garage al piano interrato. L'appartamento non è rifinito

completamente ed è dotato delle seguenti finiture: pavimento allo stato

grezzo, ossia formato dal solaio sottotetto preparata per la posa in opera

di parquet, al piano sottotetto mentre il piano prima è dotato di

pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato montate in diagonale

e battiscopa; bagno fornito di bidet, w.c. e piatto doccia in porcellana

bianca con elementi termo-arredo ma mancante di rubinetteria,

apparecchiature e lavabi, con rivestimenti a parete in gres

porcellanato montato in linea; portoncino blindato in legno nell'ingresso

al piano prima (monco la porta nel secondo ingresso posta sul

perimetro del piano sottotetto); parti interne in legno laccato colore

bianca (alcune parti prive di "cembri-cornici") con serrature e

maniglie in alluminio satinato al piano prima, mentre il sottotetto è privo di

parti; finestre e porte-finestre dotate di vetratacamera e persiane esterne

alla veneziana in legno colore marrone; intonaco liscio al civile e

tinteggiatura idrosolubile colore bianco. Gli impianti tecnologici presenti,

di tipo tradizionale con rete distributiva sotto traccia, sono: TV,

videocitofono, riscaldamento con caldaio murale a gas a condensazione

ed elementi radianti in alluminio e impianto elettrico priva di placche capriscatale e di prese nei vani sottatetto e in alcuni vani del piano prima. Tutti i balconi sono dotati di pavimentazione con parapetto sarmantato da ringhiera in ferro verniciata. La scala interna, di collegamento al sottatetto è dotata di rivestimento in marmo "sunny" di tonalità chiara. Al piano interrato il box/garage è prevista di porta basculante carrabile, intonaco liscio al civile per interni sulle pareti e il soffitto, mentre il pavimento è costituito da calcestruzzo levigato.

Confini

- per l'appartamento: map.2164 sub.19 (pianerottolo e scala), map.2164 sub.8 (appartamento), vuota su carta esclusiva del map.2164 sub.5, s.s.a..

- per il box/garage: map.2164 sub.13 verso manti; map.2164 sub.22 (area di manovra di uso condominiale); terrapiena su due lati sotto il giardino del map.2164 sub.4.

Identificazione catastale - Ufficio del Territorio di MS Comune di Massa, catasto fabbricati:

- fg.140 particella n.2164 sub.9, cat. A/2, cl.4, vani 5, rc- € 671,39, via Taffaria snc, piano 1-2.

- fg. 140 particella n.2164 sub.14, cat. C/6, cl.6, cans. mq.17, rc-€ 53,56, via Taffaria snc, p. S1.

A giusta, ditta catastale [REDACTED] proprietà per 1/1

VALUTAZIONE

Il valore è ricavato sulla base del valore venale di mercato, ritenendo fuorviante la comparazione con i tradizionali metodi di stima, quali la capitalizzazione del reddito, il costo di costruzione, ecc.. Il valore unitario di mercato è il risultato della media comparativa, basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per immobili con caratteristiche simili, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'ufficio tecnico del Comune, locali agenzie immobiliari, nonché da conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La

valutazione è effettuato o carpo, nella stota di fatta e di diritta in cui l'immobile attualmente si travo, con tutti gli inerenti diritti, pertinenze, oneri e servitù attive e passive e parti camuni per legge, consuetudine a destinazione.

LOTTO N° 1
IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI MASSA
Via Marina Vecchia n.82
IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Dalle ricerche effettuate presso la locale agenzia delle entrate, non risultano gravare contratti di locazione sull'immobile.

Risulta, come dichiarata nella consulenza estimativa di parte, un preliminare di compravendita, registrata presso l'agenzia delle entrate in data 23.12.2013 al n.4324 serie 3, a favore del sig. [REDACTED] per lo somma di € 350.000.

Il più probabile valore di mercato complessiva dell'immobile, per la pieno proprietà, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e fatte le dovute proporzioni e detrazioni, valutata nel mese di aprile 2014, è :

- sup.larda residenziale Mq. 129,00 ca. x €/mq. 1.500,00 = € 193.500,00 ;
- sup.larda non residenziale (cantine - ripastigli-depositi - loirine)
Mq.57,00 ca. x €/mq. 750,00 = € 42.750,00 ;
- sup. larda residenziale in camune Mq.35,00ca. x €/mq.750=€ 26.250,00;
- area scaperfa esterna mq.440 + mq.60 (mq.120x1/2) + mq. 59 circa =
mq.559,00 x €/mq.150 = € 83.850,00.

Per un totale di :

Euro 346.000,00 in c.t.

(Trecentoquarantaseimila/00)

Valore 1/1 della proprietà
(terreno map.546 di mq.120 x 1/2 dello proprietà)

LOTTO N° 2
IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI MASSA
Via Taffaria n.7 – fg.140 map.2164 sub.5 e sub.15
IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Dalle ricerche effettuate presso la locale agenzia delle entrate non risultano gravami contrattuali di locazione abitativa sull'immobile. Come dichiarato nella consulenza di parte, l'appartamento è oggetto di un preliminare di compravendita registrata il 12.03.2010 al n°695 serie 3, a favore della sig.ra [REDACTED] – prezzo dichiarato € 210.000,00 - Risulta inoltre che la situazione debitoria nei confronti del condominio ammonta a € 345,00

Il più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile, per la piena proprietà, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e fatte le dovute preparazioni e detrazioni, valutata nel mese di aprile 2014, è :

- sup. larda residenziale Mq. 66,00 ca. x €/mq. 2.700,00 = 178.200,00 €
- sup. larda box/garage Mq. 20,50 ca. x €/mq. 1.350,00 = 27.675,00 €
- sup. larda carte mq. 76,00 ca. x €/mq. 200,00 = 15.200,00 €

Per un totale, detratta il debito con il condominio, di :

€ 221.000,00 in c.t.

(duecentoventunomila/00)

Valore 1/1 della proprietà

LOTTO N° 3
IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI MASSA
Via Taffaria n.7 fg. 140 map.2164 sub.6 e sub.16
IL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO

Dalle ricerche effettuate presso la locale agenzia delle entrate non risultano gravare contratti di locazione abitativa sull'immobile. - Risulta che la situazione debitoria nei confronti del condominio ammonta a € 547,00.

Il più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile, per la piena proprietà, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e fatte le dovute proporzioni e detrazioni, valutata nel mese di aprile 2014, è :

sup. larda residenziale Mq. 75,00 ca. x €/mq. 2.700,00 = 202.500,00 €

sup. larda box/garage Mq. 18,00 ca. x €/mq. 1.350,00 = 24.300,00 €

sup. larda stenditaia mq. 59,00 ca. x €/mq. 1.500,00 = 88.500,00 €

sup. larda balconi mq. 29,00 ca. x €/mq. 800 = 23.200,00 €

Per un totale, detratta il debita condominiale, di :

€ 338.000,00 in c.t.

(trecentotrentottomila/00)

Valore 1/1 della proprietà

LOTTO N°4
IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI MASSA
Via Taffaria n.7 fg. 140 map.2164 sub.9 e sub.14
IL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO

Dalle ricerche effettuate presso la locale agenzia delle entrate non risultano gravare contratti di locazione abitativa sull'immobile. Sull'appartamento grava un preliminare di compravendita registrata il 24.12.2013 al n°4338 serie 3, a favore del sig. [REDACTED] prezzo

dichiarato € 318.000,00 - Risulta che la situazione debitoria nei confronti del condominio ammonta a € 532,00.

Il più probabile valore di mercato complessiva dell'immobile, per la piena proprietà, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e fatte le dovute preparazioni e detrazioni, valutato nel mese di aprile 2014, è :

- sup. larda residenziale Mq. 67,00 ca. x €/mq. 2.800,00 = 187.500,00 €

- sup. larda box/garage Mq. 19,00 ca. x €/mq. 1.350,00 = 25.650,00 €

- sup. larda stenditoia mq. 57,00 ca. x €/mq. 1.400,00 = 79.800,00 €

- sup. larda balconi mq. 27,00 ca. x €/mq. 800 = 21.600,00 €

Per un totale, detratto il debito condominiale, di :

€ 314.000,00 in c.t.

(trecentoquattordicimila/00)

Valore 1/1 della proprietà

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI STIMATI

1.219.000,00 €

Tanta deveva per la verità.

Si allegano : repertori fotografici , estratti di mappa catastale, visure catastali , planimetrie catastali , titoli di provenienza, quotazioni immobiliari, concessioni edilizie - scia, ispezioni ipotecarie, regolamento condominiale - quote millesimali,

Massa, li 05.06.2014

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. BAROTTI Maurizia

