

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA:

relativa ad immobili siti in Loc. Marina di Massa, in Via San Leonardo, 169A e 169/B (MS), individuati catastalmente rispettivamente al foglio n. 145, mappale n. 85 sub.1-2-3 ed al fg. 145, mappale 261 sub. 1 del Comune di Massa (MS), fg. 145, mapp. 313 e fg. 145 mapp. 479

UNITA' IMMOBILIARE "A" + "A1" – Fondo commerciale ("A") + area esterna ("A1")

Bene "A" - In Comune di Massa (MS), loc. Marina di Massa, Via San Leonardo, 169A fondo commerciale ubicato a piano terra di un condominio a più piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo e piano attico) con destinazione principale "residenziale".

L'ubicazione del fabbricato cui la u.i. relativa alla presente relazione tecnica è parte integrante è di pregio all'interno del tessuto comunale; zona pianeggiante in prossimità del litorale marino, dista da quest'ultimo circa 1km, del centro di Marina di Massa e del centro città (distanza pari a circa 5km). Felici i collegamenti con le principali zone nevralgiche locali: uffici comunali, supermercati, banche, uffici postali, ecc., dotata di tutte le principali infrastrutture primarie e secondarie, è ottimamente collegata col territorio perimetrale a mezzo di viabilità comunale e provinciale grazie alle quali è possibile raggiungere il restante territorio nazionale: vicina la SS1 Aurelia ed il casello autostradale della A12 Genova-Livorno. Zona ricca di fabbricati a medesima destinazione urbanistica, stessa tipologia edilizia, ricca di verde.

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

Nello specifico: il fondo di cui trattasi è composto da un ampio ambiente derivato dalla fusione e rivisitazione di tre originari vani (fg. 145 mapp. 85 sub. 1-2-3), due antibagni, due servizi igienici ed un ripostiglio. All'interno del vano principale, di forma regolare, viene svolta attività di vendita ed officina per riparazione e sostituzione vetri. All'interno del suddetto vano è stato ricavato, con divisori "mobili", un ambiente utilizzato come ufficio. Tutti gli ambienti sono dotati di pavimenti di in gres porcellanato, infissi e prese di luce in alluminio; completano la proprietà impianto elettrico, idrico, telefonico ed igienico sanitario. Quanto sopra descritto si sviluppa su una superficie di circa 205,00mq con altezze d'interpiano di circa 4,20m.

Il bene è attualmente locato con regolare contratto di tipo commerciale (SCRITTURA PRIVATA) alla [REDACTED], registrato a Carrara il 30/6/1999 al n. 2226.

Il tutto versa in un buono stato di manutenzione.

Caratteristica di pregio del fondo sono le tre grandi aperture (porte finestre a tutt'altezza) che si aprono su Via S. Giuseppe Vecchio su area esterna di pertinenza e di proprietà esclusiva confinante con marciapiede comunale.

Infine, lato sud del fondo commerciale di cui sopra [REDACTED] è proprietaria di un'ulteriore area esterna esclusiva, mapp. 313 fg. 145, (bene "A1"), recintata e chiusa con cancellata, della superficie di circa 80,00 mq utilizzata a parcheggio.

Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della u.i. in esame, vista quindi, ubicazione, taglio dell'immobile e stato di conservazione, il bene ha una discreta commerciabilità sul mercato immobiliare locale.

REFERENZE CATASTALI

Il bene in esame (bene A) è individuato catastalmente, come si ricava dalle allegate relative visure al N.C.E.U.:

- fg.145 mapp. 85 sub. 1, zona Cens. 1, Categoria C1, Classe 6, Consistenza 53mq, Superficie Catastale 66mq, Rend. Catast. 1.042,88€, ditta [REDACTED] proprietà per 1000/1000;
- fg.145 mapp. 85 sub. 2, zona Cens. 1, Categoria C1, Classe 6, Consistenza 50mq, Superficie Catastale 74mq, Rend. Catast. 983,85€, ditta [REDACTED]
- fg.145 mapp. 85 sub. 3, zona Cens. 1, Categoria C1, Classe 6, Consistenza 55mq, Superficie Catastale 65mq, Rend. Catast. 1.082,24€, ditta [REDACTED]

Il bene in esame (bene A1) è individuato catastalmente, come si ricava dalle allegate relative visure al N.C.T.:

- fg.145 mapp. 313, Qualità Classe: Area Rurale, Superficie 80mq, Reddito Dominicale -, Reddito Agrario - ditta [REDACTED]

TITOLARITA' E PROVENIENZA:

BENE A) fondo commerciale ed area adiacente:

- unità immobiliare fg.145 mapp. 85 sub. 1:
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del 29.12.1972 registrato a Massa il 16.01.1973 - REG. CRON. D'ORDINE VOL. 7621 N. 866 PART. Registro Particolare 797 del 27.01.1973 - Pubblico Ufficiale LUIGI MANESCHI NOTAIO - Ditta: [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1000/1000
- unità immobiliare fg.145 mapp. 85 sub. 2-3:
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA -Pubblico Ufficiale VERRE DR. ANTONIO NOTAIO Repertorio 59143 del 09.11.1973 - Registrazione: UR Sede EMPOLI n. 3880 del 02.11.73 Ditta: [REDACTED]
[REDACTED]

REGOLARITA' EDILIZIA:

BENE A) fondo commerciale

Il bene A, come sopra individuato, è parte integrante di un più ampio fabbricato realizzato con "Licenza di Costruzione" n. 68/65 del 23.02.1967 dotato di "Certificato di Abitabilità od Uso" n. 11/68 del 03.02.1968

DIFFORMITA' FRA STATO DEI LUOGHI E STATI CONCESSIONATI

BENE A) fondo commerciale

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

E' stato tuttavia possibile verificare che lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, datate 1968, dei tre fondi originari attualmente fusi in un'unica u.i.. Sono state rilevate anche difformità interne consistenti nella soppressione di un servizio igienico e del proprio antibagno ed in una variata distribuzione interna.

La difformità di cui sopra potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 203 LRT 65/2014 con una spesa complessiva, comprendente: oblazione, oneri e spese tecniche pari a circa €. 7.000,00.

COERENZE:

BENE "A" ed "A1" (fondo commerciale ed area esterna adiacente)

Bene "A": bene fg. 145 mapp. 85 sub. 1-2-3 confina con i mappali n. 313 fg. 145, Via Fossone, Via San Leonardo salvo se altri o più attuali.

Bene "A1": fg. 145 mappale 313 confina con i mappali 85-261-84 fg. 145 e Via San Leonardo salvo se altri o più attuali.

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' IPOTECARIE ALLA DATA DEL 07.09.2016

BENE A) fondo commerciale ed area adiacente

- unità immobiliare **fg.145 mapp. 85 sub. 1:**
 - ✓ ISCRIZIONE del 25.09.2012 - Registro Particolare 913 - Registro Generale 7679 - Pubblico Ufficiale: DI LELLA VITTORIO Repertorio 11865/6626 del 21.09.2012 -
 - ✓ IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED]

- unità immobiliare **fg.145 mapp. 85 sub. 2-3:**
 - ✓ ISCRIZIONE del 06.09.1996 - Registro Particolare 958 - Registro Generale 6460 - Pubblico Ufficiale: RODOLFO VIGLIAR Repertorio 30521 del 05.09.1996 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 - ✓ ISCRIZIONE del 25.09.2012 - Registro Particolare 913 - Registro Generale 7679 - Pubblico Ufficiale: DI LELLA VITTORIO Repertorio 11865/6626 del 21.09.2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED]

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

- ✓ TRASCRIZIONE del 20.06.2016 - Registro Particolare 3949 - Registro Generale
5433 - Pubblico Ufficiale: DE LUCA TOMMASO Repertorio 21744/14913 del
17.06.2016 - ATTO TRA VIVI - DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI
TUTELA (ART. 2645-TER C.C.)

VALORE DI MERCATO allo stato dei luoghi

	Euro al mq	Mq	Totale Euro
✓ BENE A	2.000,00	205,00ca.	410.000,00
✓ BENE A1	200,00	80,00ca.	16.000,00
	TOTALE	EURO	426.000,00

GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA' (allo stato dei luoghi)

Commerciabilità: limitata sufficiente discreta buona ottima

* * *