

TRIBUNALE DI LA SPEZIA

SEZIONE FALLIMENTARE

R.G.F. 17/2019

Fallimento: **Il Masero S.R.L.**

Giudice Delegato: Dott. Sebastiano Zerbone

Curatore: **Dott. Giovanni Copello**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

-PRIMA PARTE-

ALLEGATO 6 – SCHEDE DIDETTAGLIO DEI SINGOLI LOTTI DA 1 A 10



Il Perito Estimatore nominato

Geom. Francesco TURTURRO



"LOTTO 2"



"LOTTO 2" 3

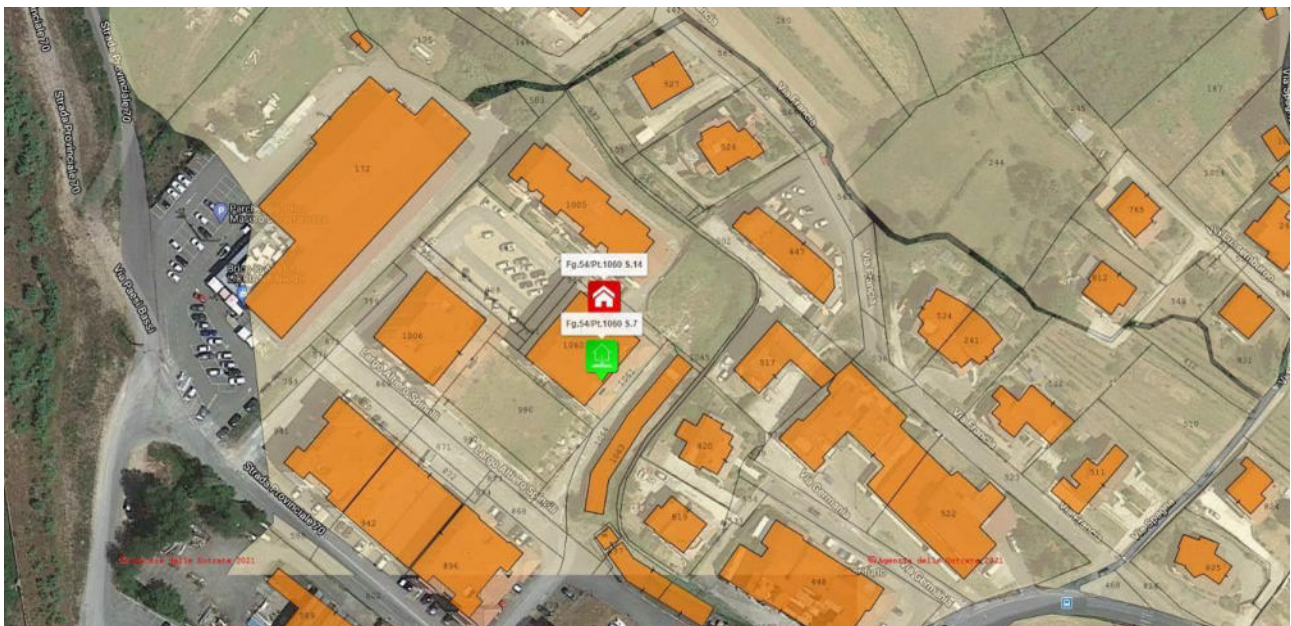
<u>L2.1 Appartamento (da trasformare urbanisticamente in UFFICIO) con annesso Box Auto in Comune di Licciana Nardi in, Largo A.Spinelli Snc</u>	3
<u>L2.2 Descrizione degli immobili</u>	3
<u>L2.3 Documenti catastali: estratto di mappa, planimetria e visura catastale</u>	4
<u>L2.4 Documentazione fotografica</u>	10
<u>L2.5 Pratiche edilizie e conformità Urbanistica</u>	13
<u>L2.5.1 Pratiche edilizie – vedi allegato 4</u>	13
<u>L2.5.2 Collaudo</u>	14
<u>L2.5.3 Conformità Edilizia</u>	14
<u>L2.6 Conformità Catastale</u>	17
<u>L2.7 Agibilità</u>	17
<u>L2.8 Formalità ipotecarie – vedi allegato 2</u>	17
<u>L2.9 Stato di possesso al momento del sopralluogo</u>	18
<u>L2.10 Attuali e precedenti proprietari</u>	18
<u>L2.10.1 Attuali proprietari</u>	18
<u>L2.11 Rappresentazione della SEL (superficie esterna lorda)</u>	19
<u>L2.12 Rappresentazione delle misure interne (rilievo da grafico)</u>	20
<u>L2.13 Confini</u>	21
<u>L2.14 Stima</u>	21
<u>L2.14.1 Calcolo del più probabile valore di mercato</u>	21

"LOTTO 2"

L2.1 Appartamento (da trasformare urbanisticamente in UFFICIO) con annesso Box Auto in Comune di Licciana Nardi in, Largo A.Spinelli Snc.

QUOTA DI VALUTAZIONE

- **Piena proprietà per 1/1**
- ❖ Appartamento, **da trasformare urbanisticamente in ufficio**, collocato in Licciana Nardi, Largo A. Spinelli Snc piano primo, censito al N.C.E.U. Foglio **54** mappale **1060** subalterno **14** con i seguenti dati censuari (cfr. sotto capitolo L1.3):
Categoria: In corso di Costruzione;
- ❖ Box auto collocato in Licciana Nardi, Largo A. Spinelli Snc piano primo, censito al N.C.E.U. Foglio **54** mappale **1060** subalterno **7** con i seguenti dati censuari (cfr. sotto capitolo L1.3):
Categoria: In corso di Costruzione;



L2.2 Descrizione degli immobili.

Trattasi appartamento (**da trasformare urbanisticamente in ufficio per mancanza di superficie minima**) posto al piano primo (Mapp. 1060 Sub. 14) con annesso Box Auto pertinenziale (Mapp. 1060 Sub.7), siti in Largo A. Spinelli, nel Comune di Licciana Nardi.

L'immobile è inserito in un contesto residenziale della località Masero di Terrarossa.

Allo stato attuale, il lotto in oggetto è costituito da parte del piano primo e porzione di piano terra di complesso residenziale realizzato ancora in fase costruttiva.

L'immobile abitativo del lotto risulta suddiviso in:

- n. 1vano;

- n.1 servizio igienico
- ampia terrazza sul prospetto posteriore

Il piano terra del lotto risulta suddiviso in:

- n. 1 locale ad uso box auto di forma rettangolare;

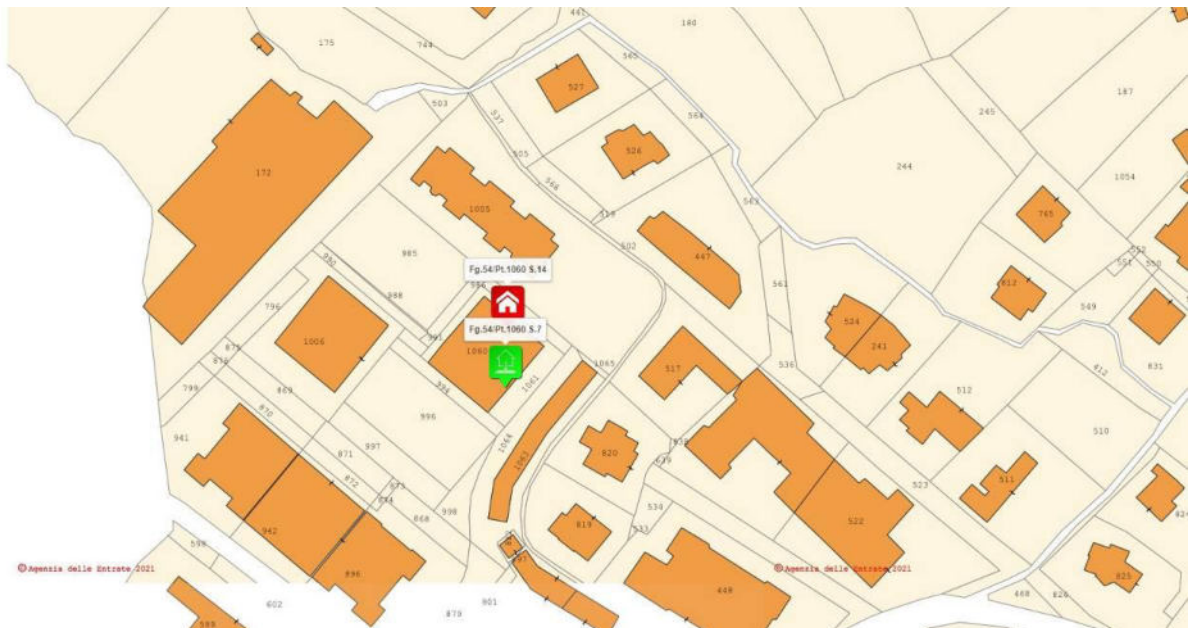
L'immobile residenziale, al suo interno, si trova in stato di realizzazione.

Sono presenti tutti gli impianti elettrici e idrici ma risulta carente di tutte le finiture, quali pavimenti, rivestimenti, apparecchi igienico sanitari e pitturazioni di manutenzione.

L'immobile ad uso box auto, si trova in stato di realizzazione e risulta carente di tutte le finiture, quali tinteggiature e pavimenti.

All'esterno, la finitura di tutte le facciate è quella originale eseguita in fase di costruzione.

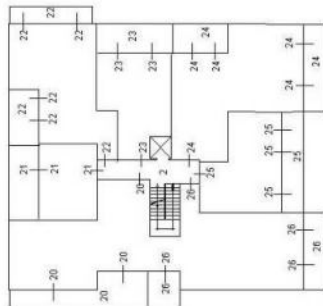
L2.3 Documenti catastali: estratto di mappa, planimetria e visura catastale



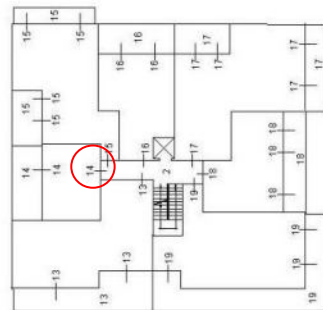
IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1060 SUB.14

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Massa	
Compilato da: Cecchini Denis Iscritto all'albo: Geometri Prov. Massa N. 1286			
Comune di Licciana Nardi		Protocollo n. MS0048902 del 22/10/2018	
Sezione:	Foglio: 54	Particella: 1060	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

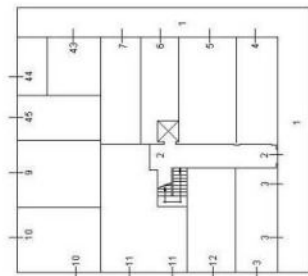
ELABORATO PLANIMETRICO



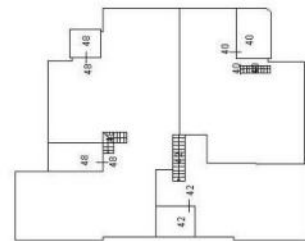
Pianta Piano Secondo



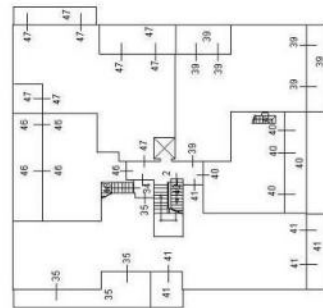
Pianta Piano Primo



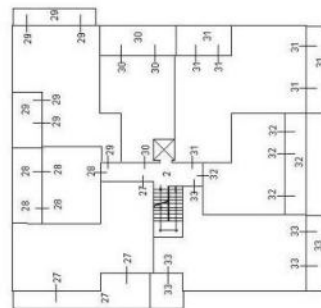
Pianta Piano Terra



Pianta Piano quinto



Pianta Piano Quarto



Pianta Piano Terzo



STUDIO TECNICO **GEOM. FRANCESCO TURTURRO**

Bolano (Sp) Via Europa n. 5 telefono: 0187/94.03.05 fax: 0187/185.25.06 Cell. 347/47.83.828 La Spezia Piazza Verdi n. 23 Tel. 0187/150.53.67

e-mail: geomturturro@live.com - pec: francesco.turturro@geopec.it
 Valutatore Immobiliare certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024



Direzione Provinciale di Massa Carrara
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2019

Data: 30/05/2019 - Ora: 22.18.43

Segue

Visura n.: T354653 Pag: 4

29	54	1060	5		in corso di costruz.					LARGO A. SPINELLI SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105941 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27514.1/2012)
30	54	1060	7		in corso di costruz.					LARGO A. SPINELLI SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105943 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27516.1/2012)
31	54	1060	10		in corso di costruz.					LARGO A. SPINELLI SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105946 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27519.1/2012)
32	54	1060	13		in corso di costruz.					LARGO A. SPINELLI SNC piano: 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105949 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27522.1/2012)
33	54	1060	14		in corso di costruz.					LARGO A. SPINELLI SNC piano: 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105950 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27523.1/2012)
34	54	1060	17		in corso di costruz.					LARGO A. SPINELLI SNC piano: 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105953 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27526.1/2012)
35	54	1060	18		in corso di costruz.					LARGO A. SPINELLI SNC piano: 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105954 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27527.1/2012)
36	54	1060	19		in corso di costruz.					LARGO A. SPINELLI SNC piano: 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105955 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27528.1/2012)



Direzione Provinciale di Massa Carrara
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2019

Data: 30/05/2019 - Ora: 22.18.44

Segue

Visura n.: T354653 Pag: 6

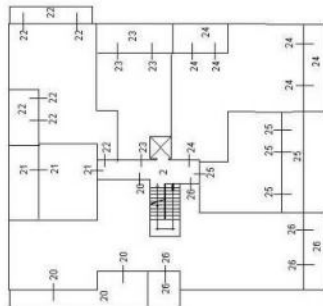
- Immobile 19: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 - Immobile 20: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 - Immobile 21: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 - Immobile 22: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 - Immobile 23: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 - Immobile 24: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 - Immobile 25: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 - Immobile 26: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 - Immobile 27: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 - Immobile 37: Annotazione: di stadio: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 60933 del 12/06/2013
 - Immobile 38: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
 Notifica: effettuata il 04/06/2010 con prot. n. MS0127899/2009 del 11/12/09
 - Immobile 39: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
 Notifica: effettuata il 04/06/2010 con prot. n. MS0127899/2009 del 11/12/09
- Totale: m² 1677 Rendita: Euro 6.620,17

Intestazione degli immobili indicati al n. 1			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IL MASERO S.R.L. con sede in AULLA	00953030111*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/07/2015 Repertorio n.: 17641 Rogante: CONSOLI LUCIO Sede: AULLA Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE ***ATTO NOTAR MORICHELLI VERTERE DEL 10 OTTOBRE 2013 REP. N. 85848 (n. 3905.1/2015)			

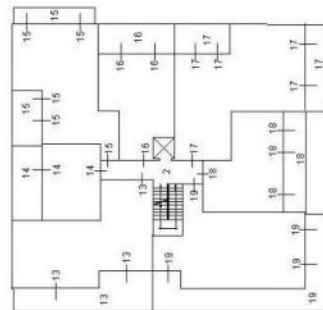
IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1060 SUB.7

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Massa	
Compilato da: Cecchini Denis Iscritto all'albo: Geometri Prov. Massa N. 1286			
Comune di Licciana Nardi		Protocollo n. MS0048902 del 22/10/2018	
Sezione:	Foglio: 54	Particella: 1060	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

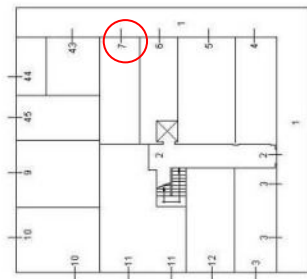
ELABORATO PLANIMETRICO



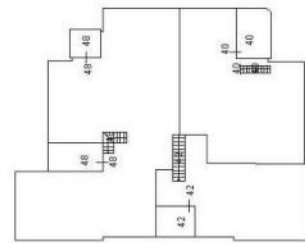
Pianta Piano Secondo



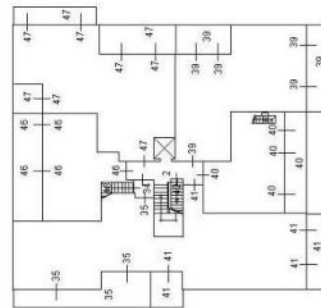
Pianta Piano Primo



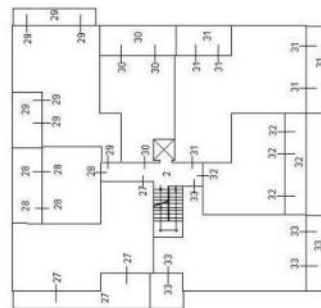
Pianta Piano Terra



Pianta Piano quinto



Pianta Piano Quarto



Pianta Piano Terzo



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi CatastaliVisura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2019

Data: 30/05/2019 - Ora: 22.18.43

Segue

Visura n.: T354653 Pag: 4

29		54	1060	5		in corso di costruz.				LARGO A. SPINELLI SNC piano: T. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105941 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27514.1/2012)
30		54	1060	7		in corso di costruz.				LARGO A. SPINELLI SNC piano: T. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105943 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27516.1/2012)
31		54	1060	10		in corso di costruz.				LARGO A. SPINELLI SNC piano: T. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105946 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27519.1/2012)
32		54	1060	13		in corso di costruz.				LARGO A. SPINELLI SNC piano: 1. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105949 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27522.1/2012)
33		54	1060	14		in corso di costruz.				LARGO A. SPINELLI SNC piano: 1. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105950 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27523.1/2012)
34		54	1060	17		in corso di costruz.				LARGO A. SPINELLI SNC piano: 1. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105953 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27526.1/2012)
35		54	1060	18		in corso di costruz.				LARGO A. SPINELLI SNC piano: 1. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105954 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27527.1/2012)
36		54	1060	19		in corso di costruz.				LARGO A. SPINELLI SNC piano: 1. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2012 protocollo n. MS0105955 in atti dal 30/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27528.1/2012)

Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi CatastaliVisura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2019

Data: 30/05/2019 - Ora: 22.18.44

Segue

Visura n.: T354653 Pag: 6

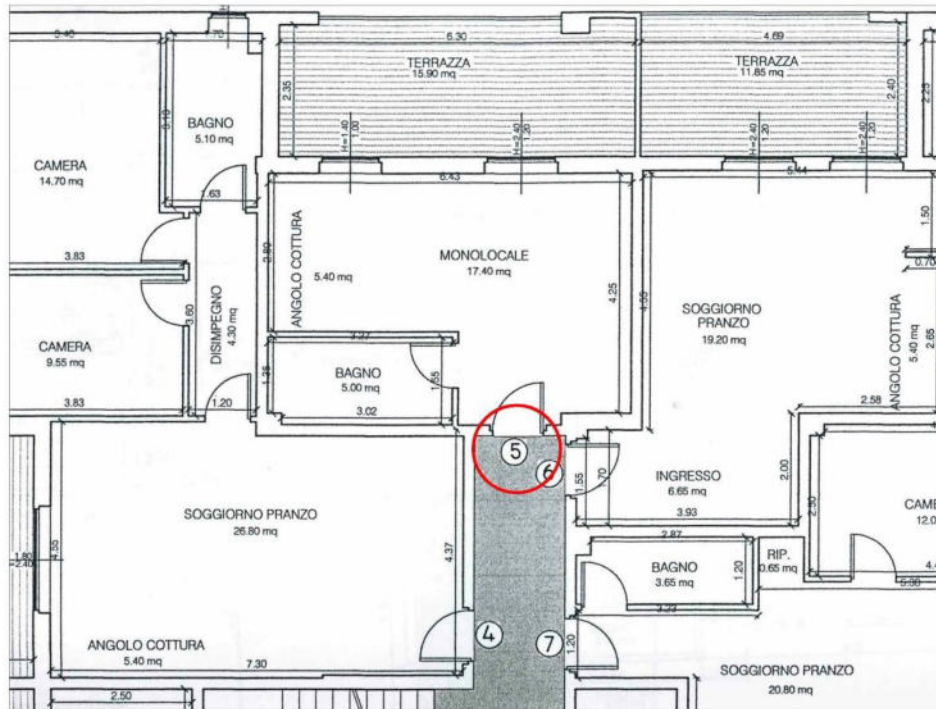
Immobile 19: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 Immobile 20: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 Immobile 21: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 Immobile 22: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 Immobile 23: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 Immobile 24: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 Immobile 25: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 Immobile 26: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 Immobile 27: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 Immobile 37: Annotazione: di stadio: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 60933 del 12/06/2013
 Immobile 38: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
 Notifica: effettuata il 04/06/2010 con prot. n. MS0127899/2009 del 11/12/09
 Immobile 39: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
 Notifica: effettuata il 04/06/2010 con prot. n. MS0127899/2009 del 11/12/09

Totale: m² 1677 Rendita: Euro 6.620,17

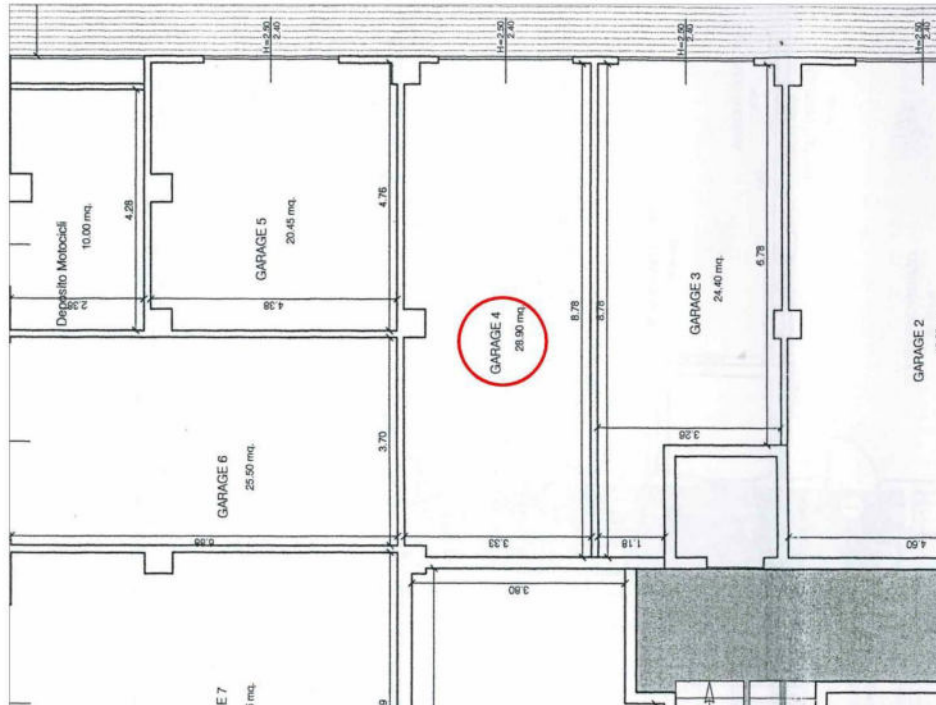
Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IL MASERO S.R.L. con sede in AULLA	00953030111*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/07/2015 Repertorio n. 17641 Rogante: CONSOLI LUCIO Sede: AULLA Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE ***ATO NOTAR MORICHELLI VERTERE DEL 10 OTTOBRE 2013 REP. N. 85848 (n. 3905.1/2015)			

IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1060 SUB.14



IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1060 SUB.7



L2.4 Documentazione fotografica

IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1060 SUB.14



STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO

Bolano (Sp) Via Europa n. 5 telefono: 0187/94.03.05 fax: 0187/185.25.06 Cell. 347/47.83.828 La Spezia Piazza Verdi n. 23 Tel. 0187/150.53.67

e-mail: geomfurturro@live.com - pec: francesco.turturro@geopec.it

Valutatore Immobiliare certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024





IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1060 SUB.4





L2.5 Pratiche edilizie e conformità Urbanistica

L2.5.1 Pratiche edilizie – vedi allegato 4.

Trattasi di fabbricato realizzato nei primi anni 2000 ed oggetto di:

- **Permesso di costruire N. 06 DEL 14.04.2007** pratica n. 04/2007 del 10.03.2007 per *Costruzione di un edificio pluripiano all'interno del piano particolareggiato "Il Masero – Edificio D – sito in Licciana Nardi – Fg. 54 Mappale 987-993 (oggi mappale 1060);*
- **Attestazione di conformità (sanatoria) N. 05 DEL 26/05/2011** pratica n. 05/2010 del 16/08/2010 prot. 7430 per *Modifiche della sagoma, che non incide sui parametri urbanistici al Fabbricato D all'interno della Lottizzazione "Il Masero – Edificio D – sito in Licciana Nardi – Fg. 54 Mappale 1060;*
- **Pratica Genio Civile 715 di prot. del 18.09.2007** Regione Toscana - costruzione di un edificio pluripiano all'interno del piano particolareggiato "Il Masero" Edificio D – autorizzazione del 20.09.2007 prot. 243445/124.044, successiva variante n. 1 del 16.06.2008 prot. 172161 del 23.06.2008
- **Attestazione di conformità (sanatoria) N. 06/07 DEL 09/01/2008** pratica n. 07/2007 del 06/12/2007 prot. 11711 per *nuova costruzione di garage di pertinenza all'interno del piano particolareggiato "Il Masero" – sito in Licciana Nardi – Fg. 54 Mappale 881 e 1000 (oggi mappale 1063) – GARAGE ESTERNI;*

- **Pratica Genio Civile S.n. 607 del 01.08.2007 variante n.1 del 10.12.2007** Regione Toscana in sanatoria alla pratica - costruzione di un edificio ad uso garage all'interno del piano particolareggiato " Il Masero" – a cui è seguito autorizzazione di conformità in sanatoria della Regione Toscana del **327321 di prot. del 13.12.2007** giusto prot. finale Comune di Licciana Nardi del 13.12.2007 (mappale 1063) – **GARAGE ESTERNI.**

L2.5.2 Collaudo

- Collaudo non presentato.

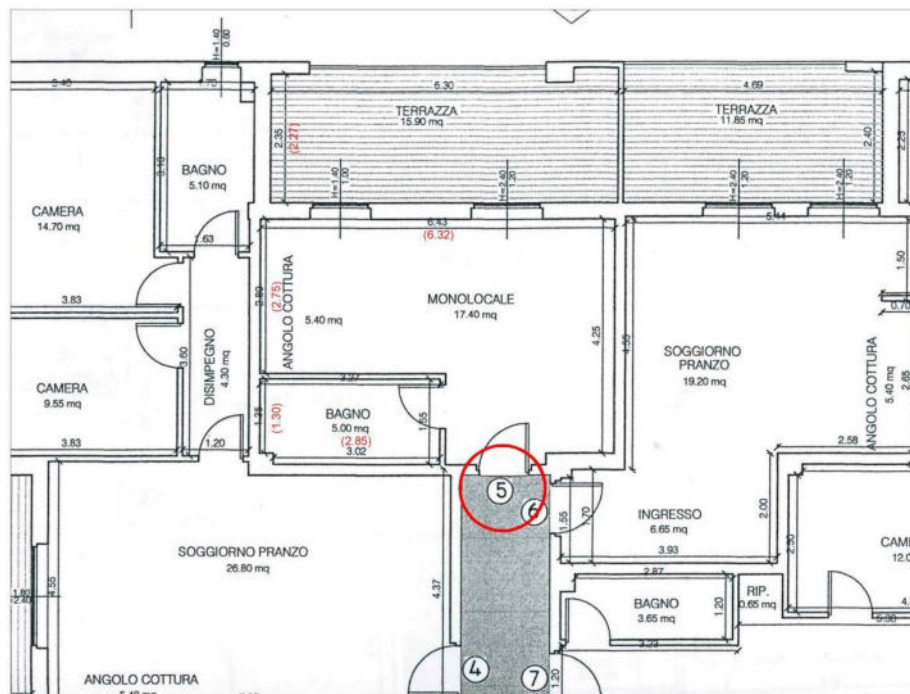
L2.5.3 Conformità Edilizia

Mapp.1060 Sub.14

L'appartamento risulta **NON conforme**,

La superficie minima è inferiore ai 28 mq. per monolocale, pertanto è opportuno prevedere un cambio di **destinazione d'uso in ufficio**.

Rappresentazione indicativa delle difformità nelle misurazioni.



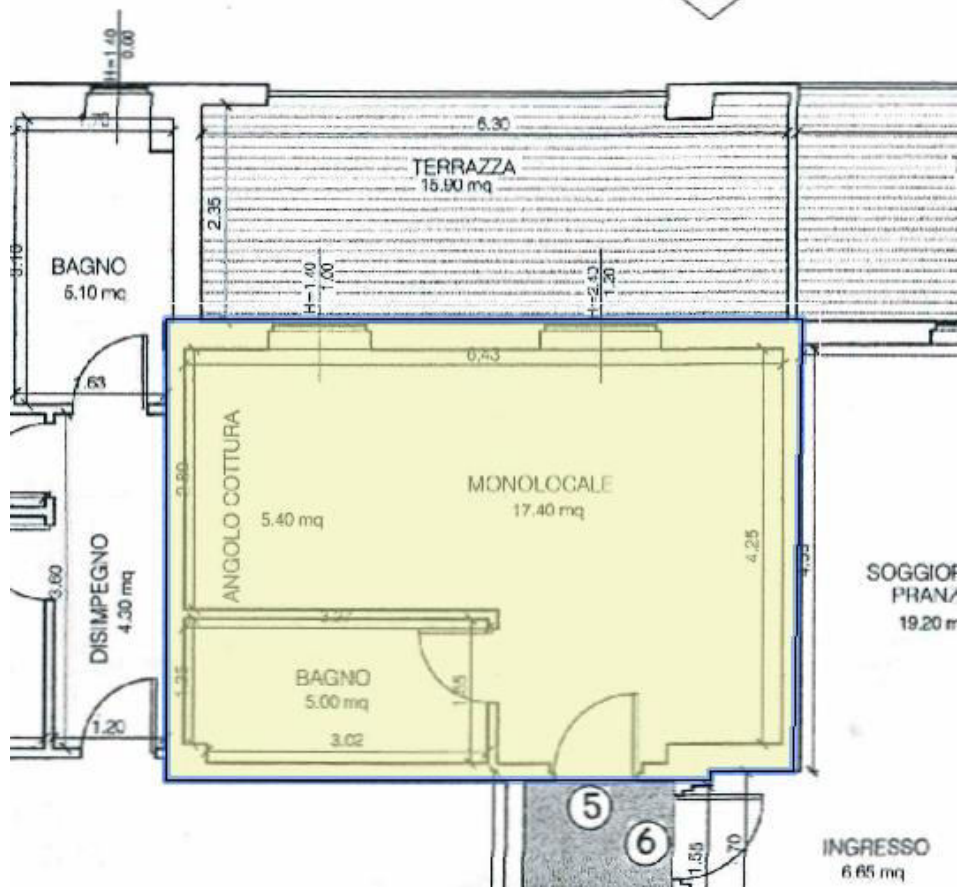


Figura 1 Superficie da convertire in ufficio, con
AUTOCALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE - Art. 184 L.R. 65/14

Tabella A: INTERVENTI PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

PROSPETTO PER AUTOCALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE - Art. 184 L.R. 65/14

Sig.

F. map.

<i>Categoria di intervento</i>	<i>volume di intervento mc</i>		<i>costo unitario Euro/mc</i>	<i>importo Euro</i>
1 Restauro e ristrutturazione edilizia (1)	90,99	urb. Primaria	2,25	€ 204,73
	90,99	urb. Second.	6,48	€ 589,62
	TOTALE		Euro	
2 Sostituzione Edilizia		urb. Primaria	5,99	€ 0,00
		urb. Second.	17,28	€ 0,00

		TOTALE	Euro	€ 0,00
3 Nuova edificazione e Ristrutturazione Urbanistica				
A Con indice inferiore a 1,5 mc/mq		urb. Primaria	8,97	€ 0,00
		urb. Second.	25,91	€ 0,00
		TOTALE	Euro	€ 0,00
B Con indice compreso tra 1,5 e 3 mc/mq		urb. Primaria	7,48	€ 0,00
		urb. Second.	21,59	€ 0,00
		TOTALE	Euro	€ 0,00
C Con indice superiore a 3 mc/mq		urb. Primaria	6,73	€ 0,00
		urb. Second.	19,44	€ 0,00
		TOTALE	Euro	€ 0,00
		urb. Primaria	Euro	€ 204,73
		urb. Secondaria	Euro	€ 589,62

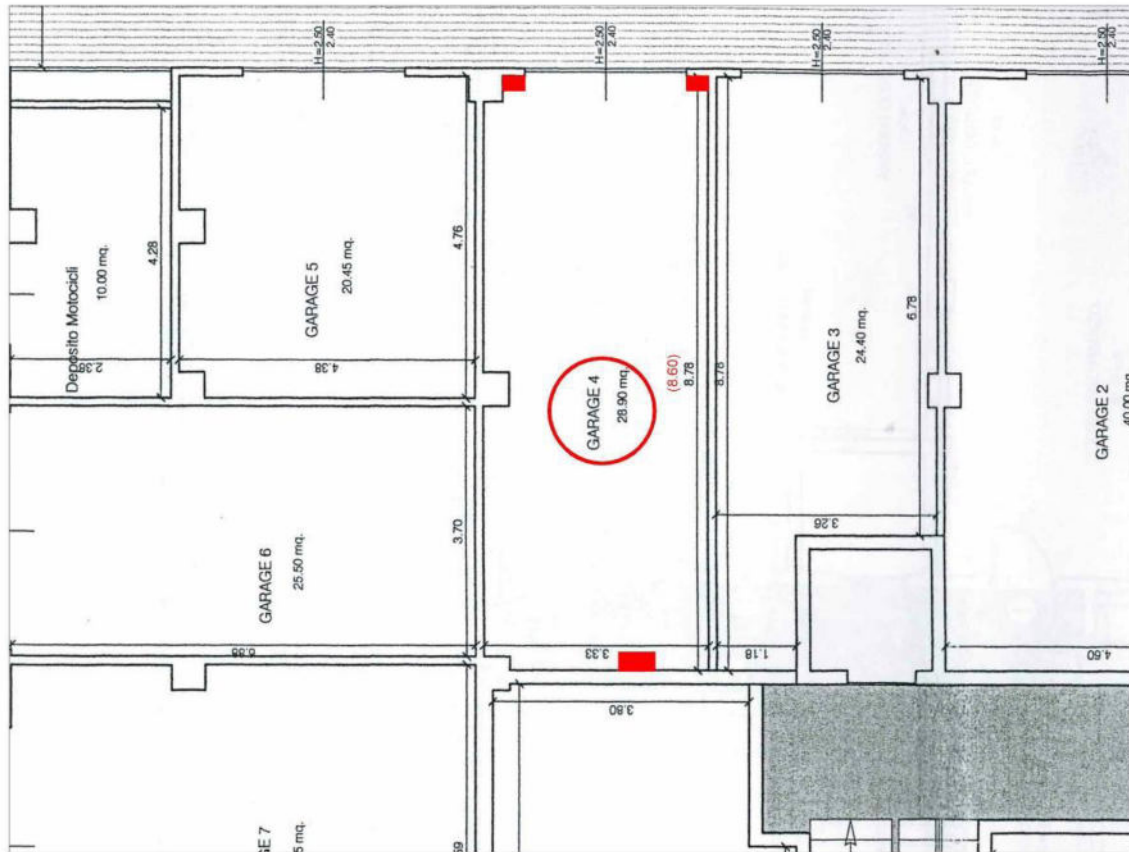
Mapp.1060 Sub.7

Il garage risulta **conforme**, si riscontrano solamente alcune difformità nelle quote progettuali rispetto al realizzato ma la distribuzione interna delle murature è conforme a quanto progettato rientrando pertanto all'interno delle tolleranze esecutive e costruttive previste dal D.L. 69/2024 convertito in legge 105/2024 (*Decreto Salvini*).

Realizzazione di mazzette di ingresso di spessore 30cm anziché 10cm come da progetto.

Si riscontra inoltre la presenza di un pilastro posto nella parete corta contrapposta all'ingresso, assente nei grafici progettuali.

Rappresentazione indicativa delle difformità nelle misurazioni.



L2.6 Conformità Catastale

- ❖ L'immobile Mapp.1060 Sub.14 risulta **conforme** all'elaborato planimetrico catastale depositato presso Agenzia delle Entrate Sez. Catasto in data 22.10.2018
- ❖ L'immobile Mapp.1060 Sub.7 risulta **conforme** all'elaborato planimetrico catastale depositato presso Agenzia delle Entrate Sez. Catasto in data 22.10.2018

L2.7 Agibilità.

NON PRESENTATA poiché i lavori non sono ultimati

L2.8 Formalità ipotecarie – vedi allegato 2.

- Iscrizione del **03.04.2017** part. **376** atto giudiziario Tribunale Amministrativo Regionale – Ipoteca giudiziale sentenza condanna – del 21.04.2015 rep. 13 importo capitale € 60.477,93 Totale € 111.974,49 a favore Comune di Licciana Nardi contro Il Masero S.r.l.
- trascrizione del **27.06.2019** part. **4434** atto giudiziario Sentenza dichiarativa di fallimento – del 14.05.2019 rep. 17 importo capitale a favore Massa dei Creditori Il Masero S.r.l. contro Il Masero S.r.l.

L2.9 Stato di possesso al momento del sopralluogo.

- ❖ L'immobile Mapp.1060 Sub.14 nella disponibilità del fallimento IL MASERO S.R.L.
- ❖ L'immobile Mapp.1060 Sub.7 nella disponibilità del fallimento IL MASERO S.R.L.

L2.10 Attuali e precedenti proprietari.

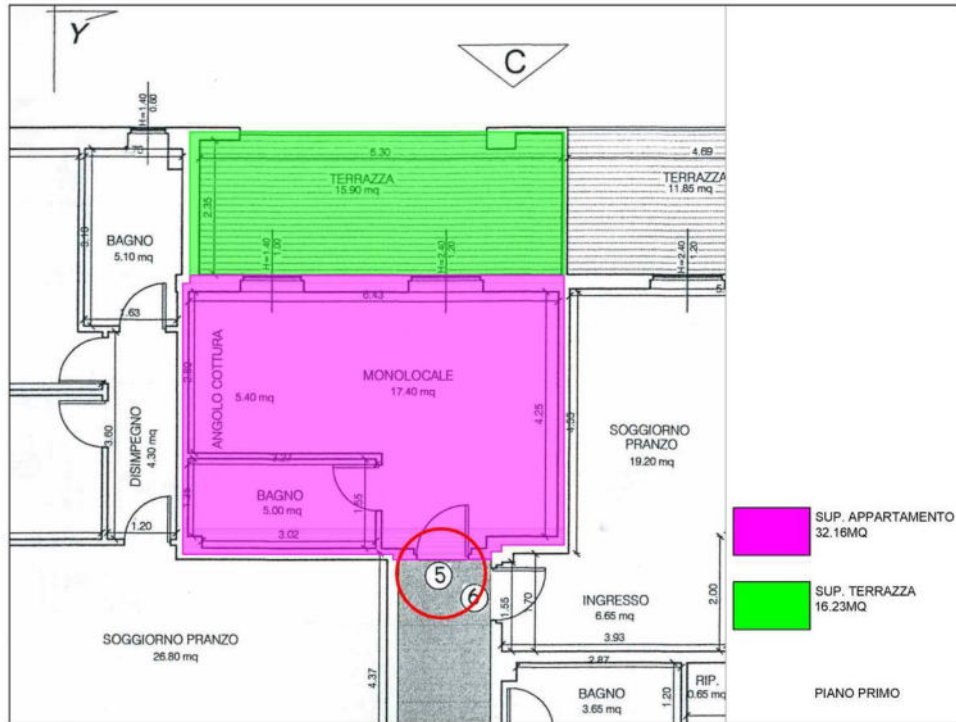
L2.10.1 Attuali proprietari

IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1060 SUB.7-14

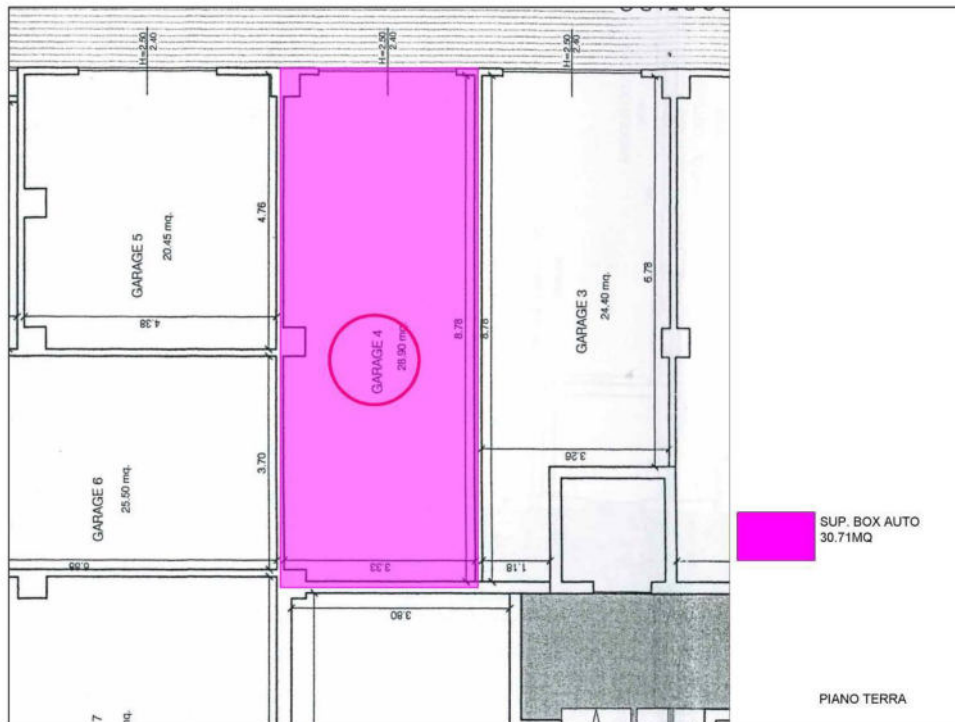
- IL MASERO S.R.L. - con sede in LA SPEZIA C.F. 00953030111 dal 21.05.1993 in forza di atto di compravendita Notaio La Rosa (Massa) registrato a Massa il 21.05.1993 repertorio n. 21751 - trascritto a massa il 10.06.1993 reg. part. 3533 – allegato 1.

L2.11 Rappresentazione della SEL (superficie esterna lorda)

IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1060 SUB.14

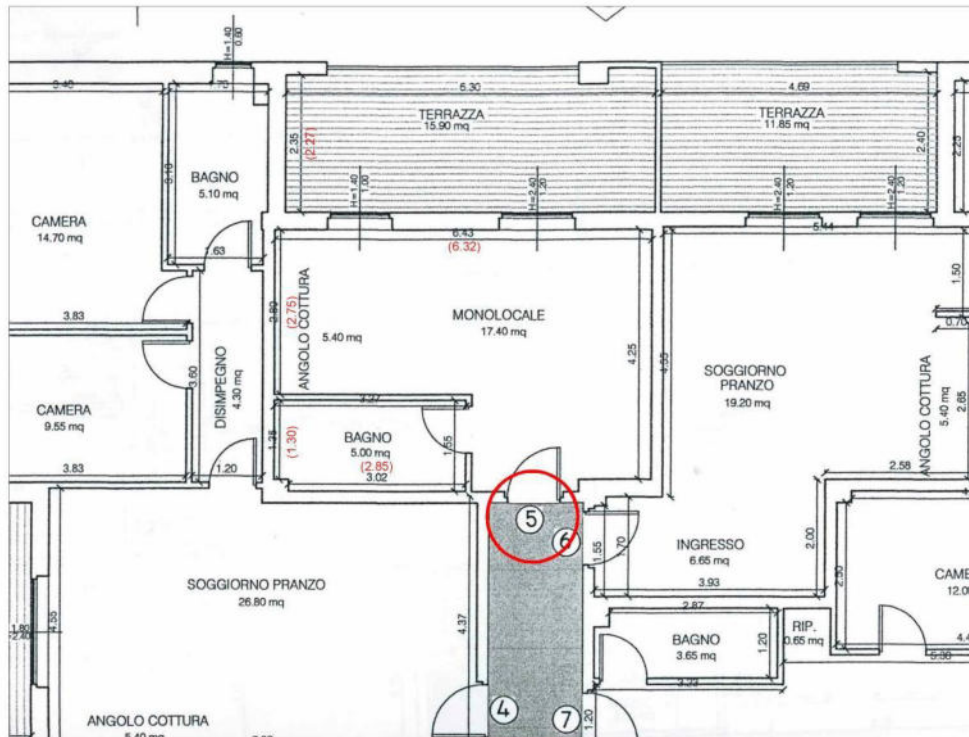


IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1060 SUB.7

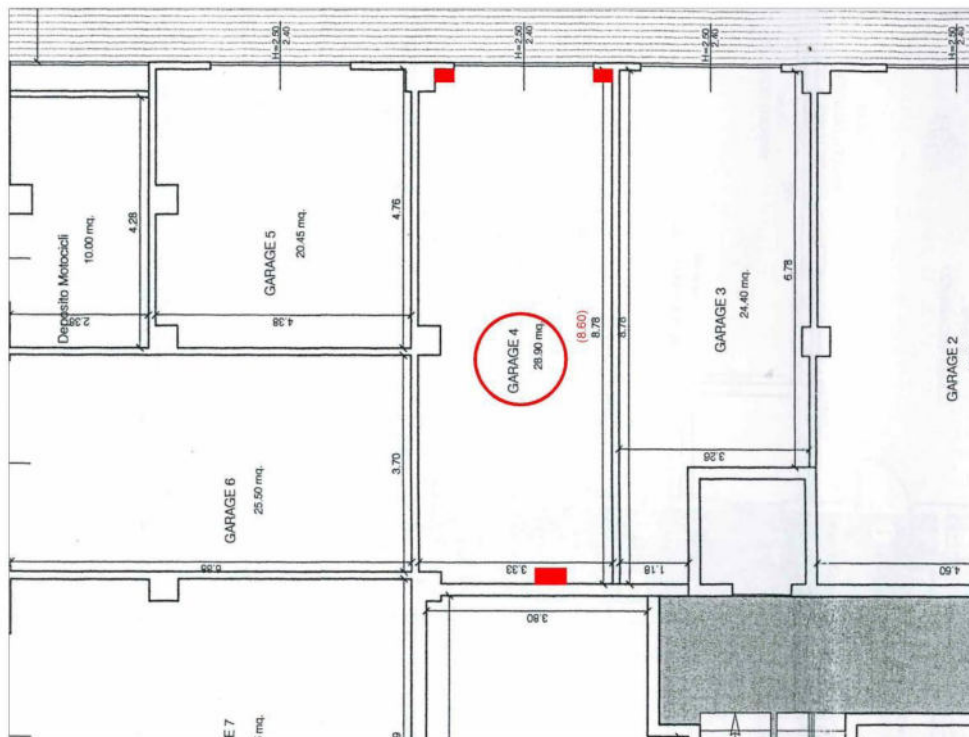


L2.12 Rappresentazione delle misure interne (rilievo da grafico).

IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1060 SUB.14



IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1060 SUB.7



L2.13 Confini

Il mappale 1060 subalterno 14 confina con il mapp.1060 sub. 2, 13, 15

Il mappale 1060 subalterno 7 confina con il mapp.1060 sub. 1, 2, 6, 9, 11, 43, 45

L2.14 Stima

L2.14.1 Calcolo del più probabile valore di mercato

Il valore di mercato, viene determinato in virtù della valutazione effettuata con MCA per il lotto 1, ove è stato ottenuto un valore €/mq. di 791,61 per appartamento.

La differenza tra appartamento e ufficio è quantificata nella misura del **0,83** in virtù della divergenza rilevabile dalle quotazioni omi che portano, nella zona Omi limitrofa (al Masero non è rilevabile la presenza d'uffici):

E pertanto il valore viene adeguato in **657,04 €**

In virtù di

*Ufficio Sub. 14 mq 32,16 * 1 = 32,16 mq.*

*Terrazza mq. 16,23 * 0.3 = 4,86mq.*

*Garage Sub. 7 mq 30,71 *0,50 = 15,35 mq.*

Totale Superficie Commerciale 52,38mq.

Valore € 34.418,38

A dedurre:

- Per regolarizzazione urbanistiche **€ 2.000,00** omnicomprenditive di spese professionali
- Per oneri di cambio di destinazione d'uso € 794,35 oneri di urbanizzazione - art. 184 l.r. 65/14 – arrotondati ad **€ 850,00** per rivalutazione monetaria
- Per rilascio di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) **€ 500,00** omnicomprenditive di spese professionali
- Per ripartizione millesimale monetizzazione prevista nella "Diffida ad adempiere del 21.04.2012 prot. 3307 "Importo indicizzato alla data del 06.10.2025 € 35.000,00 Fabbricati C (1006) -D (1060) -F (1005)" - **€ 243,27**
- **Totale deduzioni € 3.593,27**