

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 7 – SCHEDE DIDETTAGLIO DEI SINGOLI LOTTI DA 11 A 20



Il Perito Estimatore nominato

Geom. Francesco TURTURRO



"LOTTO 16"



"LOTTO 16"..... 3

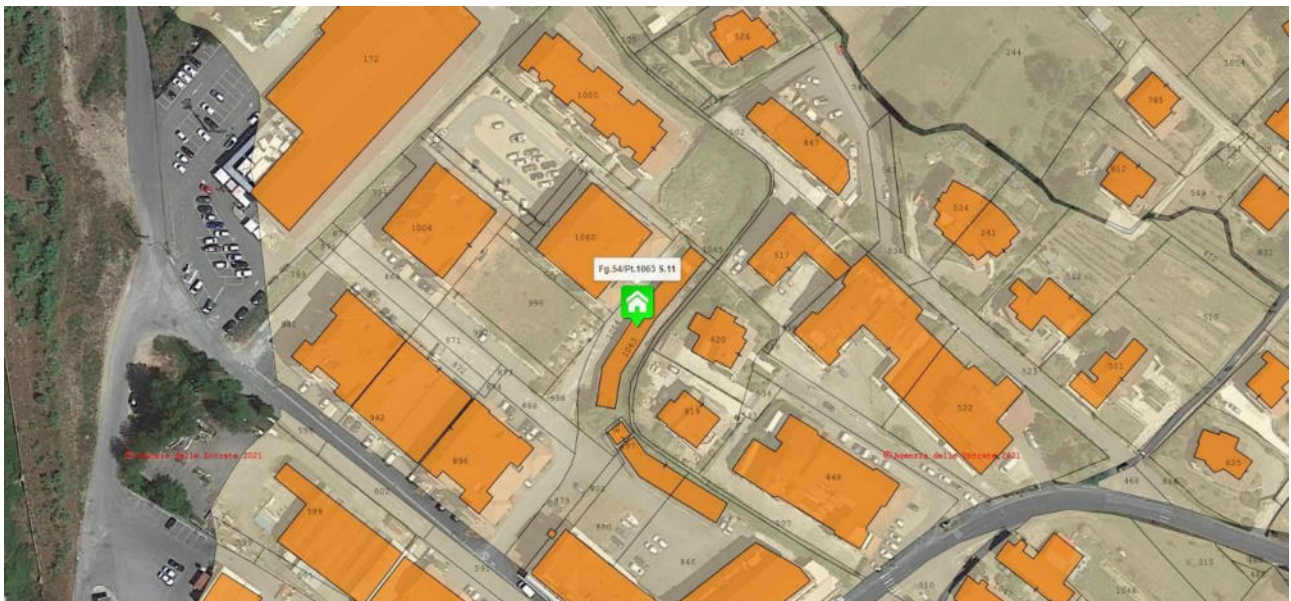
L16.1 Box Auto in Comune di Licciana Nardi in, Largo A.Spinelli Snc.....	3
L16.2 Descrizione degli immobili.....	3
L16.3 Documenti catastali: estratto di mappa, planimetria e visura catastale.....	4
L16.4 Documentazione fotografica.....	6
L16.5 Pratiche edilizie e conformità Urbanistica.....	7
L16.5.1 Pratiche edilizie – vedi allegato 4.....	7
L16.5.2 Fine Lavori e collaudo.....	7
L16.5.3 Conformità Edilizia.....	7
L16.6 Conformità Catastale.....	8
L16.7 Agibilità.....	8
L16.8 Formalità ipotecarie – vedi allegato 2.....	8
L16.9 Stato di possesso al momento del sopralluogo.....	8
L16.10 Attuali e precedenti proprietari.....	8
L16.10.1 Attuali proprietari.....	8
L16.11 Rappresentazione della SEL (superficie esterna lorda).....	9
L16.12 Rappresentazione delle misure interne (rilievo da grafico).....	9
L16.13 Confini.....	10
L16.14 Stima.....	10
L16.14.2 Calcolo del più probabile valore di mercato.....	10

"LOTTO 16"

L16.1 Box Auto in Comune di Licciana Nardi in, Largo A.Spinelli Snc.

QUOTA DI VALUTAZIONE

- **Piena proprietà per 1/1**
- ❖ Box auto collocato in Licciana Nardi, Largo A. Spinelli Snc piano terra, censito al N.C.E.U. Foglio **54** mappale **1063** subalterno **11** con i seguenti dati censuari (cfr. sotto capitolo L16.3):
Categoria: C6;
Classe: 6;
Consistenza: 15 mq;
Rendita catastale € 44,16



L16.2 Descrizione degli immobili.

Trattasi Box Auto posto al piano terra (Mapp. 1063 Sub.11), sito in Largo A. Spinelli, nel Comune di Licciana Nardi.

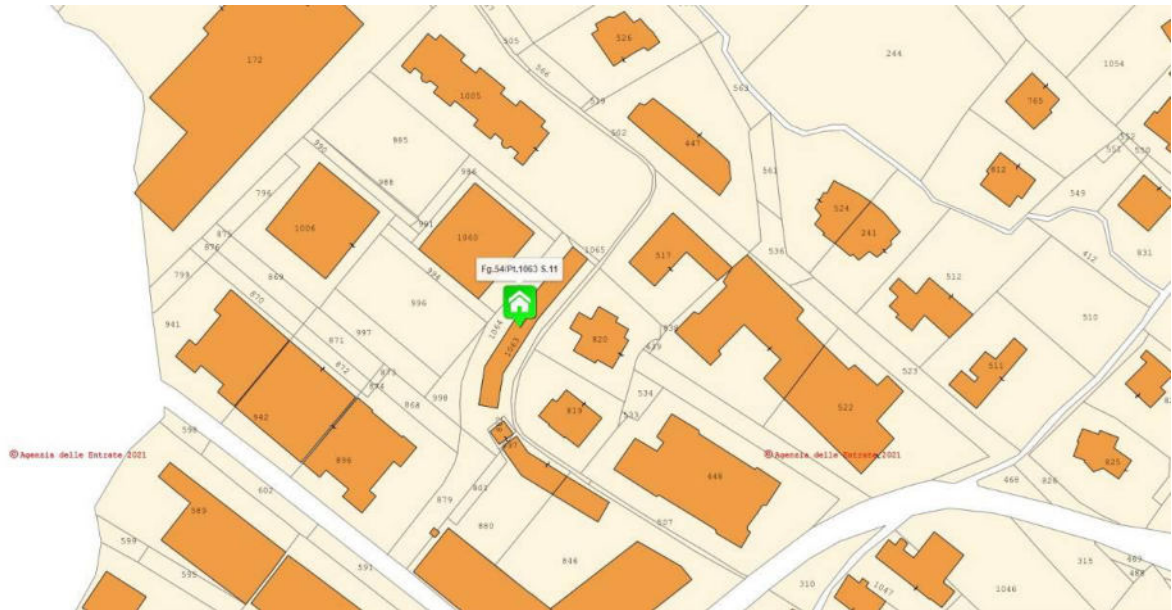
L'immobile è inserito in un contesto residenziale della località Masero di Terrarossa.

Allo stato attuale, il lotto in oggetto è costituito da porzione del piano terra di complesso ad uso autorimessa.

L'immobile allo stato attuale risulta ultimato e completo di tutte le sue rifiniture.

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

L16.3 Documenti catastali: estratto di mappa, planimetria e visura catastale



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/05/2019 - Ora: 22.18.43

Segue

Visura n.: T354653 Pag: 3

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2019

17		54	1063	6			C/6	6	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 44,16	LARGOIA, SPINELLI SNC piano: F Variazione del 10/09/11/2015 - In ordine in via dei dati di superficie.	Atto trascritto
18		54	1063	7			C/6	6	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 44,16	LARGOIA, SPINELLI SNC piano: F Variazione del 10/09/11/2015 - In ordine in via dei dati di superficie.	Atto trascritto
19		54	1063	8			C/6	6	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 44,16	LARGOIA, SPINELLI SNC piano: F Variazione del 10/09/11/2015 - In ordine in via dei dati di superficie.	Atto trascritto
20		54	1063	9			C/6	6	14 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 41,21	LARGOIA, SPINELLI SNC piano: F Variazione del 10/09/11/2015 - In ordine in via dei dati di superficie.	Atto trascritto
21		54	1063	10			C/6	6	16 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 47,10	LARGOIA, SPINELLI SNC piano: F Variazione del 10/09/11/2015 - In ordine in via dei dati di superficie.	Atto trascritto
22		54	1063	11			C/6	6	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 44,16	LARGOIA, SPINELLI SNC piano: F Variazione del 10/09/11/2015 - In ordine in via dei dati di superficie.	Atto trascritto
23		54	1063	12			C/6	6	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 44,16	LARGOIA, SPINELLI SNC piano: F Variazione del 10/09/11/2015 - In ordine in via dei dati di superficie.	Atto trascritto
24		54	1063	13			C/6	6	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 44,16	LARGOIA, SPINELLI SNC piano: F Variazione del 10/09/11/2015 - In ordine in via dei dati di superficie.	Atto trascritto
25		54	1063	14			C/6	6	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 44,16	LARGOIA, SPINELLI SNC piano: F Variazione del 10/09/11/2015 - In ordine in via dei dati di superficie.	Atto trascritto
26		54	1063	15			C/6	6	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 44,16	LARGOIA, SPINELLI SNC piano: F Variazione del 10/09/11/2015 - In ordine in via dei dati di superficie.	Atto trascritto
27		54	1063	16			C/6	6	15 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 44,16	LARGOIA, SPINELLI SNC piano: F Variazione del 10/09/11/2015 - In ordine in via dei dati di superficie.	Atto trascritto
28		54	1060	3			in corso di costruz.					LARGOIA, SPINELLI SNC piano: F VARIAZIONE TOPOGRAFICHE A.D. dal 30/09/2012 per il c. n. 118010/599 in atti del 30/09/2013 VARIAZIONE DI TOPOGRAFICHE A.D. (n. 27312.1/2012)	

Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/05/2019 - Ora: 22.18.44

Segue

Visura n.: T354653 Pag: 6

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2019

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	0095303011*	(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 ***AITO NOTAR MORICHELLI VERTERE DEL 10 OTTOBRE 2013 REP. N. 85848 (n. 3905.1/2015)			

L16.4 Documentazione fotografica



L16.5 Pratiche edilizie e conformità Urbanistica

L16.5.1 Pratiche edilizie – vedi allegato 4.

Trattasi di fabbricato realizzato all'inizio degli anni 2000 ed oggetto di:

- **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)*;
- **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).

L16.5.2 Fine Lavori e collaudo

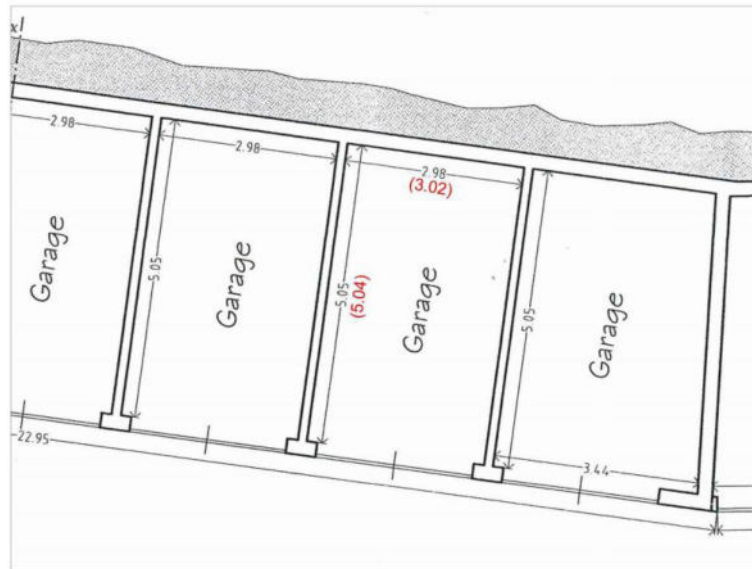
- Fine Lavori - non disponibile – trattasi di sanatoria edilizia;
- Collaudo - non disponibile.

L16.5.3 Conformità Edilizia

Mapp.1063 Sub.11

Il lotto 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 costruttive previste dal D.L. 69/2024 convertito in legge 105/2024 (*Decreto Salvini*).

Rappresentazione indicativa delle difformità nelle misurazioni.



L16.6 Conformità Catastale

- ❖ L'immobile Mapp.1063 Sub.11 risulta **conforme** alla planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate Sez. Catasto in data 17.05.2008

L16.7 Agibilità.

- NON PRESENTATA

L16.8 Formalità ipotecarie – vedi allegato 2.

- trascrizione del **12.01.2016** part. **190** atto giudiziario Ordinanza di sequestro conservativo – del 14.12.2015 rep. 2177 a favore di Cresci Mauro n. a Aulla il 23.12.1964 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.

L16.9 Stato di possesso al momento del sopralluogo.

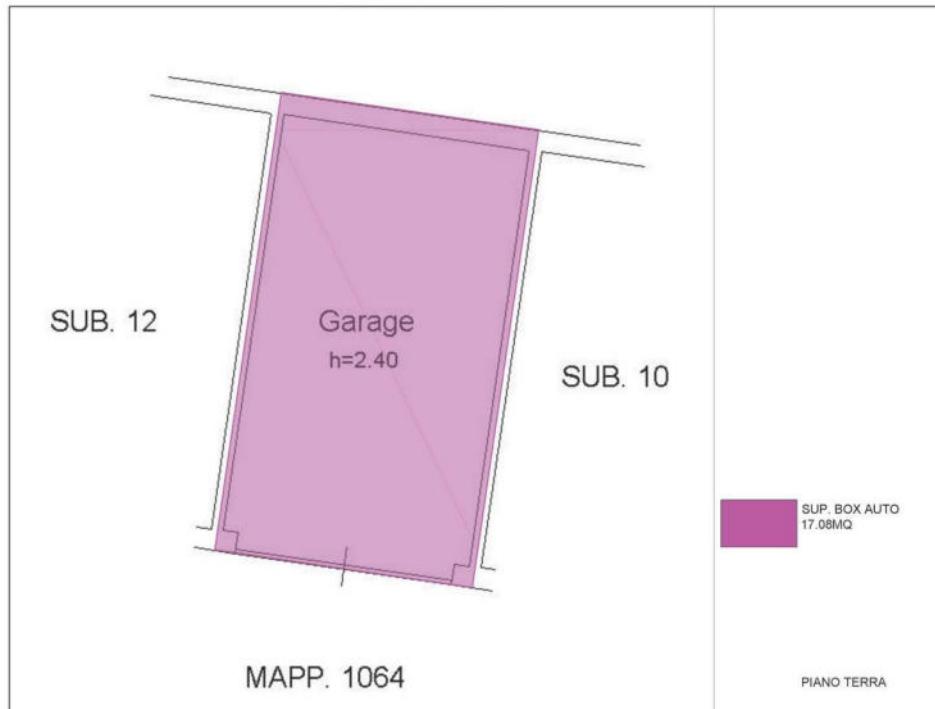
- ❖ L'immobile Mapp.1063 Sub.11 nella disponibilità del fallimento IL MASERO S.R.L.

L16.10 Attuali e precedenti proprietari.

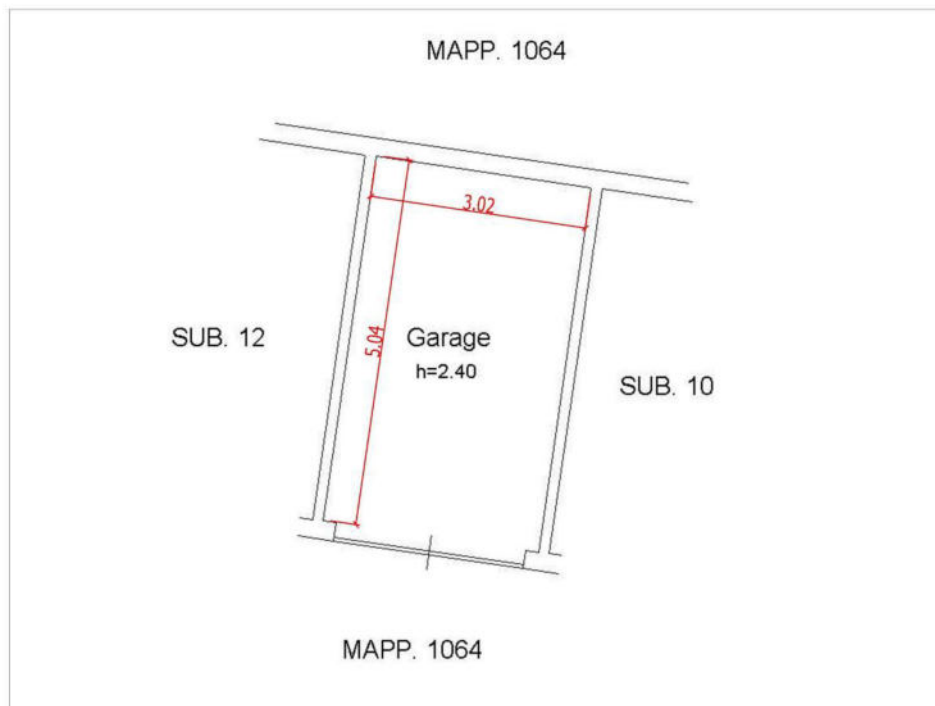
L16.10.1 Attuali proprietari

- 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.

L16.11 Rappresentazione della SEL (superficie esterna lorda)



L16.12 Rappresentazione delle misure interne (rilievo da grafico).



L16.13 Confini

Il mappale 1063 subalterno 11 confina con il mapp.1063 sub. 10, 12 e mapp. 1064

L16.14 Stima

L16.14.2 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 e pertanto si ritiene di applicare ai garage un valore pari ad € 500,00.

In virtù di

Garage Sub. 11 mq

Totale Superficie Commerciale 17 mq.

Valore € 8.500,00

A dedurre:

- Per rilascio di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) € 500,00 onnicomprensive di spese professionali

Il garage può essere oggetto d'assegnazione solo a titolari d'unità immobiliari site all'interno del piano particolareggiato "Il Masero" – da A a F (vedi immagine che segue) e rese agli stessi pertinenziali.

