

**PERIZIA DI STIMA di BENE IMMOBILE
ASSEVERATA CON IL RITO DEL GIURAMENTO**

Legge 23.12.2009,n.191,art.2, comma 229
(ex Legge n° 448 del 28.12.2001 Art.5 e 7)

Il sottoscritto Geometra **Federico REDI**, nato a Pontedera (PI), l'11 Luglio 1978, Codice Fiscale: RDE FRC 78L11 G843X, residente in Palaia, Loc. Forcoli, Via Danesi n. 5, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pisa al n. 1507, con studio professionale in Pontedera, Corso G. Matteotti n. 124, a seguito di incarico professionale conferito allo scrivente dall'**Avvocato Lorenzo SIGNORINI** nato a Pisa (PI) il 29 Dicembre 1981, Codice Fiscale: SGN LNZ 81T29 G702X in qualità di Commissario Liquidatore della Cooperativa "--- omissis ---", redige la seguente perizia di stima dell'unità immobiliare ad uso artigianale con annesso in proprietà esclusiva un resede esterno di circa mq. 400, posta in Massa (MS), Via dei Limoni n. 2/A, attualmente intestata alla Società "--- omissis ---" con sede a Massa.

DESCRIZIONE BENE IMMOBILE:

Trattasi unità immobiliare ad uso artigianale facente parte di maggior fabbricato con annesso in proprietà esclusiva un resede esterno di circa mq. 400 utilizzato come parcheggio e spazio di manovra. Detta unità, libera su tre lati, risulta composta a piano terra da ampio locale ad uso officina, disimpegno, spogliatoio, due bagni di cui uno per disabili, wc e doccia, oltre tre locali di deposito ricavati abusivamente e destinati rispettivamente, due allo stoccaggio di attrezzi di falegnameria e uno al ricovero di attrezzi per la manutenzione e cura di giardini e/o spazi esterni in genere. Tramite scala interna in ferro si accede ad ampio soppalco su cui risulta realizzato un locale ufficio realizzato in struttura metallica e vetro e dotato di macchina climatizzatore (locale realizzato abusivamente e successivamente condonato) oltre ad alcuni ambienti ad uso ufficio/ricovero attrezzi (sempre con struttura in alluminio e vetro) realizzati abusivamente in assenza di relativo titolo edilizio; tutti gli ambienti risultano comunque dotati di impianto elettrico funzionante. Risulta inoltre compresa nella consistenza immobiliare oggetto di perizia, la proporzionale quota di comproprietà nell'ambito del condominio di tutte le parti, enti, spazi ed opere del fabbricato che sono comuni e condominiali a norma di legge, titolo, consuetudine, uso e destinazione. La struttura portante dell'intero stabile di cui l'unità immobiliare periziato facente parte risulta realizzata in travi reticolari in acciaio con tamponamenti esterni in blocchi in calcestruzzo. I tramezzi interni che delimitano i locali di servizio (disimpegno, spogliatoio, i due bagni, wc e doccia) risultano realizzati mediante blocchi in laterizio. La pavimentazione del locale officina risulta essere in battuto di cemento mentre la pavimentazione del disimpegno, spogliatoio, dei due servizi igienici, wc e doccia risulta essere in piastrelle di ceramica. I locali adibiti ad ufficio e ricovero attrezzi risultano realizzati mediante una struttura di alluminio anodizzato e vetro, pavimentazione in parte in monocottura ed in parte in laminato. Gli ambienti interni risultano finiti ed imbiancati. Nell'anno 2012 sono state realizzate opere relative al rifacimento del manto di copertura e successiva installazione di impianto fotovoltaico. Il tutto comunque in discreto stato di conservazione.

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto N° 1 – Prospetto Sud-Ovest



Foto N° 2 – Prospetto Nord-Ovest

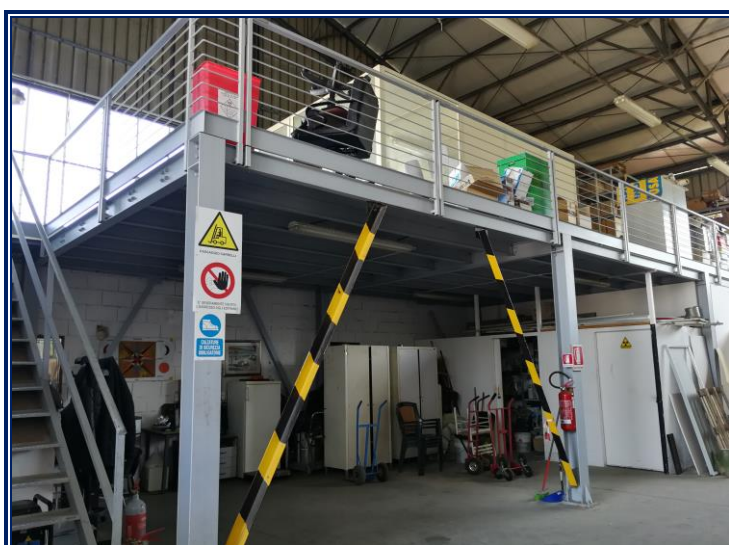


Foto N° 3 – Particolare Soppalco

CONSISTENZA del BENE IMMOBILE:

LOCALI PRINCIPALI (coeff. 1)	
Officina e Servizi	
Superficie Lorda	255,00 mq.
Superficie Lorda Ragguagliata	255,00 mq.
SUPERFICIE CONVENZIONALE e/o VENDIBILE	255,00 mq.

LOCALI ACCESSORI (coeff. 0,75)	
Soppalco e Ufficio	
Superficie Lorda	104,00 mq.
Superficie Lorda Ragguagliata	78,00 mq.
SUPERFICIE CONVENZIONALE e/o VENDIBILE	78,00 mq.

RESEDE ESTERNO (coeff. 0,15)	
Superficie Lorda	400,00 mq.
Superficie Lorda Ragguagliata	60,00 mq.
SUPERFICIE CONVENZIONALE e/o VENDIBILE	60,00 mq.

TOTALE SUP. CONVENZIONALE di CALCOLO = (255,00 + 78,00 + 60,00) = 393,00 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta identificata in giusto conto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Massa, Catasto Fabbricati di Massa, Foglio 92, Particella 72, Sub. 4, Zona Cens. 1, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza: 325 mq., Rendita: 1.107,80 €.

CONFORMITÀ e INQUADRAMENTO URBANISTICO:

In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28/02/85 n. 47, la costruzione del complesso edilizio di cui la consistenza immobiliare oggetto della presente stima facente parte, risulta avvenuta a seguito di rilascio da parte del Comune di Massa della **Concessione Edilizia n° 86-12-14** del 12 Gennaio 1987. In data 19 Gennaio 1988, in riferimento alla Concessione Edilizia n° 86-12-14 del 12 Gennaio 1987, risulta rilasciata dal Comune di Massa l'**Autorizzazione di Abitabilità/Usò n. 2**. Per il frazionamento del capannone artigianale, risulta rilasciata dal Comune di Massa **Concessione Edilizia n° 92-03-116** del 21 Novembre 1992 e successiva Variante in Corso d'Opera di cui alla **Concessione Edilizia n° 94-11-006** del 7 Marzo 1995. In data 9 Gennaio 2003, risulta rilasciata dal Comune di Massa la **Concessione Allaccio Fognatura Nera N° 9837**. Per la realizzazione di un vano ad uso ufficio risulta rilasciata dal Comune di Massa **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2010-04-07/C3** del 30 Aprile 2010. Per la ristrutturazione interna dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta depositata presso il Comune di Massa **Denuncia Inizio Attività n° 63022** del 4

Marzo 2010 e successiva Variante di cui alla **Denuncia di Inizio Attività n° 64309** del 25 Febbraio 2011. **Allo stato odierno l'unità immobiliare non risulta conforme allo stato legittimo, a causa di alcune difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla maggiore pendenza delle falde di copertura nonché modifiche prospettiche come la presenza di alcune tettoie abusive in struttura metallica poste in aderenza allo stabile oggetto di perizia.**

PROVENIENZA DEL BENE IMMOBILE:

L'intera consistenza immobiliare oggetto della presente perizia, risulta pervenuta all'attuale proprietà a seguito di Atto di Compravendita Notaio Dario Dalle Luche del 7 Maggio 2002, Repertorio n. 52.375, Fascicolo n. 17.680, trascritto presso l'Agazia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa in data 10 Maggio 2002 al n. 3136 Reg. Part.

METODO DI VALUTAZIONE

La presente perizia di stima viene redatta per confronto di analogia e correlazione dell'immobile in oggetto con immobili aventi caratteristiche simili allo stesso ricadenti nella medesima zona. Da ricerche approfondite nell'ambiente immobiliare del luogo (agenzie immobiliari, costruttori, tecnici del settore), raccogliendo molteplici e precise indicazioni, sostanzialmente univoche, è emerso il più probabile valore di un immobile avente caratteristiche simili a quelle dell'unità immobiliare in oggetto. Il risultato dell'indagine consente di affermare che l'immobile fino adesso trattato, visti e considerati tutti gli aspetti sopra esposti, ha alla data odierna (13.12.2019) un valore unitario di **€ 650,00 al mq.** di superficie lorda, quindi:

Valore Totale dell'immobile = Valore unitario x superficie lorda complessiva; quindi:

Valore Totale dell'immobile = 650,00 €/mq x 393,00 mq. = 255.450,00 €

(DUECENTOCINQUANTACINQUEMILAQUATTROCENTOCINQUANTA/00 Euro)

Pontedera, 13.12.2019

Il Tecnico
(Geom. Federico REDI)