

Studio Tecnico
Geom. Pierluigi Silvestri

TRIBUNALE CIVILE DI MASSA

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato preventivo n° Reg. CP 9/2019 : [REDACTED]

Commissari Giudiziali : Dott. Avv. Martini Paolo e Avv. Nerbi Matteo

Tecnico Stimatore : Geom. Pierluigi Silvestri

Giudice delegato : Dott. Pellegrini Alessandro



Il Giudice Delegato , alla luce dell'istanza presentata dai commissari Giudiziali Dott. Avv. Martini P. e Avv. Nerbi M. , ritenuta l'opportunità nominava il sottoscritto Geom. Pierluigi Silvestri al fine della valutazione dei beni facenti parte della Soc. debitrice e del socio illimitatamente responsabile ██████████
██████████ disponendo il seguito riportato quesito :

TRIBUNALE DI MASSA
Ufficio Fallimentare

Concordato Preventivo: ██████████ R.C.P.

n.9/2019) Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegrini , Commissari

Giudiziali: Dott. Avv. Paolo Martini e Avv. Matteo Nerbi Il Giudice Delegato,
letta l'istanza dei Commissari Giudiziali, sopra testualmente riportata e
depositata in data 21/09/2020

Ritenuta la stessa meritevole di accoglimento per la condivisibile necessità di
orientare l'opera demandata allo stimatore nominato ai sensi dell'art. 172 l.f.

PQM

Dispone che lo stimatore debba rispondere al seguente quesito: "Lo stimatore,
letti gli atti e documenti presenti nel fascicolo

A) *Per ciascun immobile di proprietà della società debitrice:*

*Effettui un sopralluogo presso l'immobile stesso, avendo cura di estendere
verbale nel quale sia data precisa contezza della data, dell'orario di inizio e di
fine lavori, delle persone presenti al sopralluogo stesso, facendo sottoscrivere*

il verbale anche agli eventuali collaboratori dello stimatore.

Effettui rappresentazioni fotografiche sia delle parti esterne, su ogni lato dell'immobile, e con dettaglio di particolari da evidenziarsi, e delle parti interne, di ogni singolo spazio, in modo che sia ritratto in ogni sua porzione e non risultino spazi interni non oggetto di rappresentazione fotografica.

In ogni caso la rappresentazione fotografica deve riguardare ogni dettaglio citato in perizia.

Riferisca se le trascrizioni (sia a favore, che contro) risalgano sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la domanda di concordato e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Compiuto questo preliminare controllo provveda lo stimatore:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della

costruzione o del ripristino;

3)ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, l'esatta data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4)ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione.

In caso di opere abusive, ad effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, a verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, a verificare, ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

6) *ad identificare catastalmente l'immobile, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale atto di vendita*

7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se al momento della domanda di concordato la società istante era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto.*

8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data della iscrizione a ruolo della presente procedura concorsuale, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

9) *a determinare il valore di immediato realizzo degli immobili offerti in cessione ai creditori sulla base della metodologia che segue:*

- *Illustrazione dei principali metodi di stima dei beni immobili;*
- *Indicazione del metodo di stima utilizzato nel caso concreto, dando ampia ed esaustiva motivazione della scelta effettuata e della preferenza accordata rispetto agli altri metodi, avendo cura altresì di specificare le eventuali criticità e gli elementi di scarsa attendibilità dei metodi alternativi.*

- *Stima del valore di mercato sulla base del metodo sopra indicato*
- *Stima del valore di immediato realizzo previa applicazione, al valore di mercato, della più probabile percentuale di abbattimento del valore del bene sottesa alla vendita forzata, facendo riferimento agli studi di appositi e noti istituti di scienze economiche che hanno individuato, all'esito dell'analisi di un elevatissimo numero di procedure di vendita giudiziaria, la percentuale media o più probabile di abbattimento distinta per tipologia di bene;*

10) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla domanda di concordato; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Verificare in particolare se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e

se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specificherà altresì l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso e lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene;

11)ad accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

12)ad allegare le planimetrie degli immobili;

B) *Per ciascuna frazione immobiliare (1/6) di proprietà del socio illimitatamente responsabile ██████████ (beni non ricompresi nella proposta di concordato):*

Formuli un giudizio di verosimiglianza in relazione ai valori di stima indicati nella perizia di parte del Geom. ██████████ provvedendo conseguentemente a determinarne il più probabile valore di immediato realizzo nell'ipotesi di vendita forzosa, applicando la percentuale di abbattimento facendo riferimento agli studi di appositi e noti istituti di scienze economiche che hanno individuato, all'esito dell'analisi di un elevatissimo numero di procedure di vendita giudiziaria, la percentuale media o più probabile di abbattimento distinta addirittura per tipologia di bene e tenendo altresì conto delle problematiche sottese alla vendita di un bene in comunione indivisa.

C) *In relazione alle giacenze di magazzino e ai beni strumentali all'impresa Effettui una stima del più probabile valore di immediato realizzo delle stesse, tenendo conto dell'esigenza di effettuare vendite in blocco e/o a stock.*

ADEMPIMENTI PRELIMINARI

A seguito dell'incarico, lo scrivente si è attivato contattando i commissari giudiziali. Si è provveduto al reperimento della documentazione catastale , in via telematica con programma Sister , nello specifico si sono ordinati i seguenti documenti : Visure catastali aggiornate dei beni , estratti di mappa , e schede delle planimetrie catastali . Si sono scaricate i files afferenti alle giacenze di magazzino da valutare , procedendo alla redazione delle note e successiva trascrizione della domanda concordataria presso i competenti uffici territoriali (Massa e La Spezia) presentando due distinte note di trascrizione , una per i beni ubicati nel Comune di Villafranca e l'altra per i beni posti nel Comune di Sarzana. Per quanto concerne le provenienze degli immobili in ossequio al quesito il perito stimatore ha incaricato lo studio Notarile Avv. Rivieri Sara , di predisporre la relazione inerente la storia ipotecaria (allegata alla presente) della società in oggetto; di seguito lo scrivente ha reperito i certificati di destinazione urbanistica dei terreni insistenti nei Comuni di Villafranca e di Mulazzo.

Il sottoscritto e il commissario giudiziale Dott. Martini Paolo , in data 08/09/2020 , hanno eseguito il primo accesso presso gli immobili posti in

Villafranca, nell'occasione era presente anche la sig.ra [REDACTED] che ha permesso di visionare i beni , alcuni dei quali sono locati con contratto di locazione di cui argomenteremo nel proseguo , di seguito sono stati effettuati altri accessi presso i beni immobili e precisamente in data 02/11/2020-28/01/2021- 05/02/2021 , come riportato nei verbali allegati.

Oltre alle verifiche sui beni in Mulazzo e Sarzana , oltre altri cinque accessi presso gli uffici comunali . Ovviamente si evidenzia le difficoltà incontrate sulle operazioni dovute alla pandemia Covid 19. Ai fini delle stima, lo scrivente adottava le fasi indicate dai principi di Tecnoborsa ¹ , ed a tal fine eseguiva una Due diligence , secondo i principi del Codice delle valutazioni , consistenti in :

Fase 1) Reperimento documentale d'impianto

Acquisizione della documentazione e la richiesta agli Enti competenti dei documenti necessari.

Fase 2) Planimetrie rappresentative dello stato di fatto e Ricognizione dei luoghi

Verifica ed aggiornamento/formazione di Planimetrie rappresentative dello stato di fatto, seguiti dai sopralluoghi di ricognizione.

Fase 3) Censimento-Verifiche tematiche

Verifica dell'intera documentazione reperita ed individuazione di eventuali criticità.

¹ organismo che raggruppa tutte le categorie operanti nel settore delle valutazioni immobiliari

Fase 4) Regolarizzazione

Prevede un adeguamento/implementazione/richiamo della documentazione mancante/non adeguata per arrivare alla fase successiva.

Fase 5) Valorizzazione

Specifiche attività per Valorizzare l'Immobile

Fase 6) Commercializzazione

Specifiche attività per Commercializzare l'Immobile.

Criteri di valutazione

Lo scrivente ha effettuato ricerche dalle quali verificava che i parametri esposti nella perizia di stima del Geom. ██████████, fossero veritieri e alla data attuale ancora validi (il metodo utilizzato dal collega è quello del MCA -Market Comparison Approach-); ricontrollato dallo scrivente e ritenuto congruo.

In ogni caso il sottoscritto ha predisposto nell'elaborazione della presente stima , come peraltro richiesto dal G.I., anche una più approfondita analisi, reperendo informazioni dirette presso Agenzia Delle Entrate, professionisti delle intermediazioni immobiliari operanti in zona , nonché su raffronti espressi sia dall'OMI che dal Borsino immobiliare². Tali informazioni sono state di seguito mediate con il metodo MCA . Si specifica , che il sottoscritto è in possesso dell'attestato di partecipazione al corso di Valorizzazione del patrimonio immobiliare , svolto sotto il patrocinio della Fondazione Geometri,

² Lo scrivente specifica che detti valori non formano elemento di base ma solo spunto sommario , come peraltro espresso dalle recenti sentenze in tema di valori OMI

1) Immobile ubicato in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra e primo, censito al N.C.E.U. **Foglio 10; mappale 591; subalterno 1;** con i seguenti dati censuari: Categoria: C1; Classe: 5; Consistenza: 923 mq; Rendita catastale € 12.155,59.

Oltre terreni pertinenziali, con i seguenti dati catastali:

N.C.T. **Fg. 10, Mapp. 210,** – mq 791 (seminativo arborato)

N.C.T. **Fg. 10, Mapp. 216,** – mq 486 (seminativo)

N.C.T. **Fg. 10, Mapp. 217,** – mq 605 (seminativo)

N.C.T. **Fg. 10, Mapp. 592,** – mq 253 (seminativo arborato)

2) Immobile ubicato in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano primo sottostrada censito al N.C.E.U. **Foglio 10; mappale 591; subalterno 7;** con i seguenti dati censuari: Categoria: C2; Classe: 6; Consistenza: 279 mq; Rendita catastale € 1.282,42

3) Immobile ubicato in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra censito al N.C.E.U. **Foglio 10; mappale 211; subalterno 12;** con i seguenti dati censuari Categoria: C2; Classe: 5; Consistenza: 24 mq ; Rendita catastale € 94,20 .

4) Immobile ubicato in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra e primo, censito al N.C.E.U. **Foglio 10, mappale 591, subalterno 4;** con i seguenti dati censuari Categoria: A3, Classe 1, Vani 5,5, Rendita catastale € 255,65

- 5) Immobile ubicato in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra e primo, censito al N.C.E.U. **Foglio 10 , mappale 591, subalterno 2**, con i seguenti dati censuari: Categoria: A3, Classe: 1, Vani 5, Rendita catastale € 232,41
- 6) Immobile collocato in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra e primo, censito al N.C.E.U. **Foglio 10, mappale 591, subalterno 3**, con i seguenti dati censuari : Categoria A3;Classe 1, Vani 5,Rendita catastale € 232,41
- 7) Immobile collocato in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra e primo, censito al N.C.E.U. **Foglio 10, mappale 591, subalterno 6**, con i seguenti dati censuari: Categoria D/7, Rendita catastale € 3.723,00
- 8) Immobile collocato in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra e primo, censito al N.C.E.U. **Foglio 10, mappale 211, subalterno 13**, con i seguenti dati censuari Categoria: C2, Classe 4, Consistenza 99 mq, Rendita catastale € 332,34
- 9) Immobile collocato in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra e primo, censito al N.C.E.U. **Foglio 10, mappale 211, subalterno 14**, con i seguenti dati censuari : Categoria C2, Classe 4, Consistenza 62 mq, Rendita catastale € 208,13
- 10) Immobile ubicato in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra, censito al N.C.E.U. **Foglio 10, mappale 947, subalterno 2**, con i

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted]

[Redacted]

[Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

Valutazioni effettuate per singolo bene.

A- BENI IN PROPRIETA' alla Società [REDACTED]

[REDACTED]

Le valutazioni che seguono saranno eseguite seguendo il Criterio della comparazione diretta con beni simili , ulteriormente paragonati a quelli espressi nella perizia di parte , il tutto previo notizie assunte presso : Agenzia delle Entrate, agenzie di intermediazioni operanti in zona , quotazioni OMI e

[REDACTED]

Borsino immobiliare . Comunque nel proseguo della presente i criteri valutativi saranno meglio specificati e avvalorati da testi specifici e organismi di valutazione internazionali, dei quali si seguiranno le direttive . Si devono intendere qui richiamate le considerazioni afferenti i criteri estimativi , già enunciate a pag. 8-9 e successivamente meglio sviluppate nel presente elaborato ed in particolare i calcoli di cui a pag 41 e seguenti (**calcolo del più probabile Valore di mercato e Immediato Realizzo**).

IMMOBILE N° 1 ELENCO IMMOBILI

QUESITO 1 - Dati catastali e Confini

Unità immobiliare ubicata in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra e primo, censito al N.C.E.U. **Foglio 10, mappale 591, subalterno 1;** con i seguenti dati censuari: Categoria: C1, Classe 5, Consistenza 923 mq, Rendita catastale € 12.155,59.

Il mappale 591, subalterno 1, confina con il mapp.591 sub.7, mapp.211 sub. 12, 20, 27

QUESITO 2 - Sommatoria descrizione .

L'immobile nel suo complesso è inserito in un contesto commerciale/industriale nelle immediate vicinanze del centro di Villafranca in Lunigiana. Allo stato attuale, il lotto è costituito dalla totalità del piano terreno

e parte del piano primo sottostrada di un complesso commerciale/residenziale realizzato a cavallo tra gli anni '70 e '80.

Negli anni ha subito diverse trasformazioni fino ad assumere l'attuale suddivisione interna.

QUESITO 3 - LEGITTIMITA' URBANISTICA

Concessione edilizia pratica n. 895/1977 del 19.08.1977 -intero corpo di fabbrica- a cui è seguita pratica di variante con grafici allegati sia alla pratica del Genio Civile sia all'abitabilità rilasciata da parte dell'amministrazione comunale; tali grafici non risultano sottesi ad alcuna concessione edilizia in variante. Secondo quanto riferito dai responsabili dell'Ufficio Edilizia ed Urbanistica i grafici allegati alla pratica di abitabilità/agibilità possono considerarsi equivalenti ad una variante finale poiché sia il rilascio delle concessioni edilizie sia il rilascio dell'abitabilità erano, all'epoca, di competenza del Sindaco;

Si elencano di seguito i titoli Edilizi rintracciati :

Pratica Genio Civile 1641 del 21.06.1977 e 2203 del 21.07.1978 e successivo certificato di conformità del Genio Civile del 07.10.1978 n. 2849 – intero corpo di fabbrica;

Concessione edilizia pratica n. 2079/1996 del 17.12.1996 - frazionamento di unità immobiliare adibita ad attività commerciale con realizzazione di servizi igienici in ampliamento;

CILA prot. 5017 del 09.07.2019 – frazionamento in due locali al piano seminterrato;

CILA prot. 5513 del 26.07.2019 – apertura d'attività commerciale;

Pratica di condono edilizio (da definire mediante il pagamento di € 2.048,09) n. 91 del 30.04.1986 prot. 3585 – deposito olio.

Fine Lavori 23.12.1978 – intero corpo di fabbrica;

Collaudo del 18.12.1978 deposito al Genio Civile di Massa al n. 1469 del 19.12.1978 – intero corpo di fabbrica;

Conformità Urbanistica

Gli immobili non risultano conformi in quanto :

Il vano scale che collega i locali commerciali con i locali laboratorio posti al piano primo sottostrada (Sub. 6) risulta essere stato chiuso con soletta in latero cemento senza alcun titolo edilizio. A seguito dei colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico del Comune di Villafranca, la regolarizzazione delle opere risulta possibile sostenendo i costi per €. 5.500,00 compresi gli oneri professionali

Per i quesiti ai punti 4-5-6 , valgono le considerazioni di cui ai primi due quesiti.

QUESITI 7 – 8/a- intestazione al momento della domanda di Concordato e provenienza

La società concordataria risultava intestataria del bene sopra ciato , come meglio specificato Nella “Storia ipotecaria e catastale “ redatta dallo studio Notarile Avv. Sara Rivieri notaio in Massa .

QUESITO 9/a – metodologie di stima Valutazione di mercato e di

immediato realizzo,

Lo scrivente eseguendo una Due diligence , secondo i principi del Codice delle valutazioni ,vedi quanto riportato a pag. 9-10, espone sotto i propri critetri valutativi .

Criteria di valutazione

Lo scrivente ha effettuato ricerche dalle quali verificava che i parametri esposti nella perizia di stima del Geom. ██████████, sono veritieri e alla data attuale ancora validi (il metodo utilizzato è quello del MCA Market Comparision Approach-) ; il calcolo prodotto da tale metodo, (ricontrollato dallo scrivente) pertanto, è da ritenersi corretto. In ogni scaso il sottoscritto ha adottato nell'elaborazione della presente stima , come peraltro richiesto dal G.I., anche una più approfondita analisi, reperendo informazioni dirette presso Agenzia Delle Entrate, professionisti delle intermediazioni immobiliari operanti in zona , nonché su raffronti espressi sia dall'OMI che dal Borsino immobiliare⁴; tali informazioni sono state di seguito mediate con il metodo MCA . Si specifica, che il sottoscritto è in possesso dell'attestato di partecipazione al corso di Valorizzazione del patrimonio immobiliare , svolto sotto il patrocinio della Fondazione Geometri, Cassa Nazionale Depositi e Prestiti, Fondazione Patrimonio Comune e Groma, rilasciato in data aprile 2020, per le valutazioni del caso in esame si è avvalso anche delle direttive contenute nelle pubblicazioni di Tecnoborsa⁵, che allo stato attuale risulta essere lo strumento più idoneo per le valutazioni di carattere immobiliare sia in campo civile che industriale .

⁴ Lo scrivente specifica che detti valori non formano elemento di base ma solo spunto sommario , come peraltro espresso dalle recenti sentenze in tema di valori OMI

⁵ organismo che raggruppa tutte le categorie operanti nel settore delle valutazioni immobiliari quali ABI , AGENZIA DELLE ENTRATE , AIAV ANAMA ANIA ASPESI ASSOVIB CENSIS ,COLLEGIO NAZIONALE PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI CONFEDILIZIA CONSIGLIO DELL'ORDINE NAZIONALE DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI , CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI ARCHITETTI, PLANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI, CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI , CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI , CONSIGLIO NAZIONALE PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI , CONSIGLIO NAZIONALE DELLE BORSE IMMOBILIARI ITALIANE – E-VALUATIONS – FIAIP – FIMAA , GEO.VAL INU ISMEA MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO , MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE (DIPARTIMENTO DEL TESORO) UNI – UNIONCAMERE – UNIVERSITÀ BOCCONI – UNIVERSITÀ LUISS GUIDO CARLI

DATI TECNICI E VALUTAZIONI

Dati catastali	Cat. catastale	Sup. comm.	Valore medio
Foglio 10 mapp. 591 sub.1	C/1	937,00 mq	€. 500,00

Valore commerciale € 468.500,00

Detrazioni € 5.500,00

Valore di immediato realizzo o Valore di Liquidazione

Per valore di immediato realizzo (o vendita forzata) si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato⁶. La necessità di effettuare la valutazione può sorgere quando il venditore è costretto a vendere, ha necessità "disperata" di vendere oppure si impone uno stretto limite temporale per qualsiasi altro motivo. Questa situazione si verifica, per esempio, quando il lasso di tempo entro il quale si deve vendere l'immobile è troppo breve perché l'attività di promozione commerciale possa consentire le migliori offerte. I potenziali acquirenti, in generale, possono ridurre le somme offerte rispetto a quanto avrebbero altrimenti proposto se sanno che il venditore è costretto a vendere. L'esatta natura dei vincoli presenti determina la situazione in cui si effettua l'ipotetico trasferimento; senza tali vincoli si avrebbe semplicemente il valore di mercato. Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano

⁶ da Linee Guida per la valutazione degli immobili EVS2016 – EVS 5.10.7 e IVS 2017 - 104 - 170 (inclusi in Standard RICS 2017)

al caso concreto⁷. La dottrina in questo caso non fornisce parametri specifici, ma suggerisce di valutare gli esisti di rapporti di vendite giudiziarie, basati sul valore Stimato fratto valore di aggiudicazione.

Il sottoscritto dopo un'analisi delle procedure rilevate , anche paragonate con Comuni diversi da quello di ubicazione dei beni , suggerisce un abbattimento del valore di mercato nella misura che va dal 32% al 56%.

Infatti , statisticamente gli immobili in aste giudiziarie , vedono la loro vendita tra il secondo e terzo esperimento

Considerato quanto sopra lo scrivente , vista l'esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura, di seguito si determina il V.I.R. (Valore di Immediato realizzo) corrispondente alla riduzione del valore di mercato (V.D.M.) già in precedenza determinato, ridotto del 40%.

Nel caso specifico , essendo l'immobile locato ad una cifra significativa , che porta ad un reddito lordo annuo €. 48.000,00 , si ritiene si considerato più appetibile nel mercato immobiliare nonostante la contrazione in cui versa. Pertanto si ritiene di applicare un valore di liquidazione pari al 30%.

$$\text{V.D.M.} \times (-30\%) = \text{V.I.R.}$$

$$\text{€}468.500 \times (-30\%) - 5.500,00 = \text{Valore immediato realizzo €} \underline{\underline{322.450,00}}$$

QUESITO 10 – Stato di possesso al momento del sopralluogo

⁷ da Linee Guida per la valutazione degli immobili EVS16. Evs1. Nota 5.10.7.5. e Standard RICS 2017 - VPS4 – par. 10

L'immobile Mapp.591 Sub.1 alla data del sopralluogo risulta locato alla Società ██████████ con rappresentante legale la Signora ██████████ con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di La Spezia, il giorno 19.07.2019, con protocollo n. 19071913425419185, avente una durata di anni 6 con rinnovo tacito alla scadenza di altri 6 anni, con rinnovo tacito alla scadenza di altri 6 anni, il tutto con un canone annuo di € 48.000,00. Vedasi copia allegata.

QUESITO 11 – accertamento di verifica di procedure espropriative

Da informazioni assunte dai tecnici comunali non risulta nessuna procedura espropriativa in atto.

QUESITO 12 – Planimetrie Vedasi lista allegati

Oltre terreni strettamente adiacenti ed utilizzati dall'unità con vincolo pertinenziale di fatto anche se non giuridico, con i seguenti dati catastali:

N.C.T. Fg. 10, Mapp. 210 – mq 791 (seminativo arborato)

N.C.T. Fg. 10, Mapp. 216 – mq 486 (seminativo)

N.C.T. Fg. 10, Mapp. 217 – mq 605 (seminativo)

N.C.T. Fg. 10, Mapp. 592 – mq 253 (seminativo arborato)

Dati catastali	Cat. catastale	Sup. comm.	Valore medio
Foglio 10, mapp. 210, 216, 217, 592	Area esterna	2.135,00 mq	€. 50,00

Valore commerciale €. 106.750,00

V.D.M. X (-40%) = V.I.R. * vedasi quanto riportato a pag. 25

€. 106.750,00 X -40% = Valore immediato realizzo €. 64.050,00

IMMOBILE N° 2 ELENCO IMMOBILI**QUESITO 1 - Dati catastali e Confini**

Immobile ubicato in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano primo sottostrada censito al N.C.E.U. **Foglio 10, mappale 591, subalterno 7**, con i seguenti dati censuari: Categoria: C2, Classe 6, Consistenza 279 mq, Rendita catastale € 1.282,42.

Il mappale 591, subalterno 7, confina con il mapp.591 sub.1, mapp.211 sub. 12, 20, 27 e mappali 210, 216, 592.

QUESITO 2 - Sommara descrizione

L'immobile nel suo complesso è inserito in un contesto commerciale/industriale nelle immediate vicinanze del centro di Villafranca in Lunigiana. Allo stato attuale, l'unità è composta da un corpo di fabbrica di forma rettangolare che si sviluppa in piano seminterrato e/o sottostrada, posto al di sotto del bene che precede. Negli anni ha subito diverse trasformazioni fino ad assumere l'attuale suddivisione interna.

QUESITO 3 - LEGITTIMITA' URBANISTICA

Concessione edilizia pratica n. 895/1977 del 19.08.1977 -intero corpo di fabbrica- a cui è seguita pratica di variante con grafici allegati sia alla pratica del Genio Civile sia all'abitabilità rilasciata da parte dell'amministrazione comunale; tali grafici non risultano sottesi ad alcuna concessione edilizia in variante. Secondo quanto riferito dai responsabili dell'Ufficio Edilizia ed Urbanistica i grafici allegati alla pratica di abitabilità/agibilità possono considerarsi equivalenti ad una variante finale poiché sia il rilascio delle

concessioni edilizie sia il rilascio dell'abitabilità erano, all'epoca, di competenza del Sindaco;

Si elencano di seguito i titoli Edilizi rintracciati :

Pratica Genio Civile 1641 del 21.06.1977 e 2203 del 21.07.1978 e successivo certificato di conformità del Genio Civile del 07.10.1978 n. 2849 – intero corpo di fabbrica;

Concessione edilizia pratica n. 2079/1996 del 17.12.1996 - frazionamento di unità immobiliare adibita ad attività commerciale con realizzazione di servizi igienici in ampliamento;

CILA prot. 5017 del 09.07.2019 – frazionamento in due locali al piano seminterrato;

Pratica di condono edilizio (da definire mediante il pagamento di € 2.048,09) n. 91 del 30.04.1986 prot. 3585 – deposito olio.

Fine Lavori 23.12.1978 – intero corpo di fabbrica;

Collaudo del 18.12.1978 deposito al Genio Civile di Massa al n. 1469 del 19.12.1978 – intero corpo di fabbrica;

Conformità Urbanistica

Gli immobili non risultano conformi in quanto :

Il vano scale che collega i locali commerciali con i locali laboratorio posti al piano primo sottostrada (Sub. 6) risulta essere stato chiuso con soletta in latero cemento senza alcun titolo edilizio. A seguito dei colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico del Comune di Villafranca, la regolarizzazione delle opere risulta possibile sostenendo i costi per €. 5.500,00 compresi gli oneri professionali.

Il soppalco presente nel piano primo sottostrada (Sub. 7) non rispetta i requisiti previsti dall'art. 243 del vigente regolamento di igiene e sanità approvato con delibera C.C. n. 36 del 29.06.1992, i costi di rimozione stimati dallo scrivente ammontano ad €. 12.500,00.

QUESITI 7 – 8/a- intestazione al momento della domanda di Concordato e provenienza

La società concordataria risulta intestataria del bene sopra ciato , come meglio specificato Nella “Storia ipotecaria e catastale “ redatta dallo studio Notarile Avv. Sara Rivieri notaio in Massa .

QUESITO 9/a Metodologie di stima Valutazione di mercato e di immediato realizzo.

Per sintesi si ritiene riferirsi alle metodologie sopra descritte in quanto trattasi di beni simili.

Dati catastali	Cat. catastale	Sup. comm.	Valore medio
Foglio 10 mapp. 591 sub.7	C/2	280,00 mq	€. 250,00

Valore commerciale €. 70.000,00

Detrazioni €. 12.500,00

V.D.M. X (-40%) = V.I.R.* vedasi quanto riportato a pag. 25

€. 70.000,00 X -40%- 12.500,00 = Valore immediato realizzo €. 29.500,00

QUESITO 10 – Stato di possesso al momento del sopralluogo

L'unità in oggetto risulta essere occupata in parte in locazione alla società ██████████ e in parte alla soc. concordataria.

QUESITO 11 – accertamento di verifica di procedure espropriative

Da informazioni assunte dai tecnici comunali non risulta nessuna procedura espropriativa in atto.

QUESITO 12 – Planimetrie Vedasi lista allegati.**IMMOBILE N° 3 ELENCO IMMOBILI****QUESITO 1 - Dati catastali e Confini**

Immobile ubicato in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra censito al N.C.E.U. Foglio **10**, **mappale 211**, **subalterno 12**, con i seguenti dati censuari Categoria: C2, Classe 5, Consistenza 24 mq , Rendita catastale € 94,20.

QUESITO 2 - Sommara descrizione

Trattasi di modesto manufatto per deposito oli , posto al limitare dello scivolo di accesso al piano sottostrada , esso presenta finiture di scarso pregio tipiche dell'epoca di costruzione.

QUESITO 3 - LEGITTIMITA' URBANISTICA.

Pratica di condono edilizio (da definire mediante il pagamento di € 2.048,09) n. 91 del 30.04.1986 prot. 3585 – deposito olio.

Per i quesiti ai punti 4-5-6 , valgono le considerazioni di cui ai primi due quesiti.

QUESITI 7 – 8/a- intestazione al momento della domanda di Concordato e**provenienza**

La società concordataria risulta intestataria del bene sopra ciato , come meglio specificato Nella “Storia ipotecaria e catastale “ redatta dallo studio Notarile Avv. Sara Rivieri notaio in Massa .

QUESITO 9/a – metodologie di stima Valutazione di mercato e di immediato**realizzo,**

Anche in questo caso si fa riferimento per le tipologie di stima adottate a quanto riportato nelle spiegazioni al bene di cui al punto 1.

DATI TECNICI E VALUTAZIONI

Dati catastali	Cat. catastale	Sup. comm.	Valore medio
Foglio 10, mapp. 211 sub.12	C/2	24,00 mq	€. 250,00

Valore commerciale €6.000,00

Detrazioni € 2.048.08

V.D.M. X (-40%) = V.I.R. * vedasi quanto riportato a pag. 25

€. 6000,00 X -40% - 2048,00 = Valore immediato realizzo €. 1552,00

QUESITO 10 – Stato di possesso al momento del sopralluogo

Gli immobili in oggetto sono in possesso alla Società Concordataria

QUESITO 11 – accertamento di verifica di procedure espropriative

Da informazioni assunte dai tecnici comunali non risulta nessuna procedura espropriativa in atto.

QUESITO 12 – Planimetrie Vedasi lista allegati

IMMOBILE N° 4 ELENCO IMMOBILI

QUESITO 1 - Dati catastali e Confini

Immobile ubicato in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra e primo, censito al N.C.E.U. **Foglio 10; mappale 591; subalterno 4;** con i seguenti dati censuari Categoria: A3, Classe 1, Vani 5,5, Rendita catastale € 255,65

Confini

Il mappale 591, subalterno 4, confina con il mapp.591 sub.1 e 3, aria

QUESITO 2 - Sommatoria descrizione

Trattasi di unità a civile abitazione con accesso dai terreni limitrofi della medesima ditta (Mapp.li 210,216,217,592), sita in Via delle Piscine, nel Comune di Villafranca.

L'immobile è inserito in un contesto commerciale/industriale nelle immediate vicinanze del centro storico di Villafranca in Lunigiana.

L'appartamento al suo interno, si trova in buono stato di manutenzione e garantisce la possibilità di abitazione e/odi essere locato ; risulta così suddiviso: n. 1 ingresso/soggiorno , n. 1 cucina , n. 2 camere, n. 1 ripostiglio n. 1 bagno

QUESITO 3 - LEGITTIMITA' URBANISTICA

Trattasi di fabbricato realizzato alla fine degli anni '70 ed oggetto di:

Concessione edilizia pratica n. 895/1977 del 19.08.1977- intero corpo di fabbrica – a cui è seguita pratica di variante con grafici allegati sia alla pratica del Genio Civile sia all'abitabilità rilasciata da parte dell'amministrazione comunale; tali grafici non risultano sottesi ad alcuna concessione edilizia in variante. ma valgono le stesse considerazioni espresse per i beni al punto che precede , cioè i grafici allegati alla pratica di abitabilità/agibilità possono considerarsi equivalenti ad una variante finale.

Pratica Genio Civile 1641 del 21.06.1977 e 2203 del 21.07.1978 e successivo certificato di conformità del Genio Civile del 07.10.1978 n. 2849 – intero corpo di fabbrica;

Fine Lavori e collaudo

Fine Lavori 23.12.1978 – intero corpo di fabbrica;

Collaudo del 18.12.1978 deposito al Genio Civile di Massa al n. 1469 del 19.12.1978

Per i quesiti ai punti 4-5-6 , valgono le considerazioni di cui ai primi due quesiti.

QUESITI 7 – 8/a- intestazione al momento della domanda di Concordato e provenienza

La società concordataria risulta intestataria del bene sopra ciato , come meglio specificato Nella “Storia ipotecaria e catastale “ redatta dallo studio Notarile Avv. Sara Rivieri notaio in Massa.

QUESITO 9/a – metodologie di stima Valutazione di mercato e di immediato realizzo,

Anche in questo caso si fa riferimento per le tipologie di stima adottate a quanto riportato nelle spiegazioni al bene di cui al punto 1 , precisando che il bene in oggetto è una civile abitazione , ma che non incide sulla metodologia.

DATI TECNICI E VALUTAZIONI

Dati catastali	Cat. catastale	Sup. comm.	Valore medio
Foglio 10 mapp. 591 sub.4	A/3	130,00 mq	€. 800,00

Valore commerciale €. 104.000,00

V.D.M. x (-40%) = V.I.R. * **vedasi quanto riportato a pag. 25**

€. 104.000,00 x (-40%) = **Valore immediato realizzo €. 62.400,00**

QUESITO 10 – Stato di possesso al momento del sopralluogo

Gli immobili in oggetto sono in possesso alla Società Concordataria

QUESITO 11 – **accertamento di verifica di procedure espropriative**

Da informazioni assunte dai tecnici comunali non risulta nessuna procedura espropriativa in atto.

QUESITO 12 – **Planimetrie Vedasi lista allegati**

IMMOBILE N° 5 ELENCO IMMOBILI

QUESITO 1 - Dati catastali e Confini

unità immobiliare a civile abitazione, posta sopra il bene di cui al punto 1 (Locale Commerciale), censito al N.C.E.U. **Foglio 10, mappale 591, subalterno 2**, con i seguenti dati censuari : Categoria: A3, Classe 1, Vani 5, Rendita catastale € 232,41

Confini

Il mappale 591, subalterno 2, confina con il mapp.591 sub. 3, Terrazza Comune e aria

QUESITO 2 - Sommara descrizione

Trattasi di unità a civile abitazione con accesso dai terreni limitrofi della medesima ditta (Mapp.li 210,216,217,592), sita in Via delle Piscine, nel Comune di Villafranca.

L'immobile è inserito in un contesto commerciale/industriale nelle immediate vicinanze del centro storico di Villafranca in Lunigiana.

Così composto: n. 1 ingresso/soggiorno ,n. 1 cucina, n. 2 camere, n. 1 disimpegno, n. 1 bagno

QUESITO 3 - LEGITTIMITA' URBANISTICA

Trattasi di fabbricato realizzato alla fine degli anni '70 ed oggetto di:

Concessione edilizia pratica n. 895/1977 del 19.08.1977- intero corpo di fabbrica – a cui è seguita pratica di variante con grafici allegati sia alla pratica del Genio Civile sia all'abitabilità rilasciata da parte dell'amministrazione comunale; tali grafici non risultano sottesi ad alcuna concessione edilizia in variante. ma valgono le stesse considerazioni espresse per i beni al punto che precede , cioè i grafici allegati alla pratica di abitabilità/agibilità possono considerarsi equivalenti ad una variante finale.

Pratica Genio Civile 1641 del 21.06.1977 e 2203 del 21.07.1978 e successivo certificato di conformità del Genio Civile del 07.10.1978 n. 2849 – intero corpo di fabbrica;

Fine Lavori e collaudo

Fine Lavori 23.12.1978 – intero corpo di fabbrica;

Collaudo del 18.12.1978 deposito al Genio Civile di Massa al n. 1469 del 19.12.1978

I Sub. 2 e 3 risultano di fatto uniti mediante apertura eseguita su muratura non portante, oltre a presentare piccole difformità nella distribuzione degli spazi interni mediante la realizzazione di tramezzature.

Da quanto riferito dall'ufficio tecnico del Comune di Villafranca, la regolarizzazione delle opere risulta possibile sostenendo costi pari ad €. 5.000,00 compresi oneri professionali

Per i quesiti ai punti 4-5-6 , valgono le considerazioni di cui ai primi due quesiti.

QUESITI 7 – 8/a- intestazione al momento della domanda di Concordato e provenienza

La società concordataria risulta intestataria del bene sopra ciato , come meglio specificato Nella “Storia ipotecaria e catastale “ redatta dallo studio Notarile Avv. Sara Rivieri notaio in Massa .

QUESITO 9/a – metodologie di stima Valutazione di mercato e di immediato realizzo,

Anche in questo caso si fa riferimento per le tipologie di stima adottate a quanto riportato nelle spiegazioni al bene di cui al punto 1 , precisando che il bene in oggetto è una civile abitazione , ma che non incide sulla metodologia.

DATI TECNICI E VALUTAZIONI

Dati catastali	Cat. catastale	Sup. comm.	Valore medio
Foglio 10, mapp.591 sub.2	A/3	84,00 mq	€. 800,00

Valore commerciale €. 67.200,00

Detrazioni €. 5.000,00

V.D.M. x (-40%) = V.I.R. * **vedasi quanto riportato a pag. 25**

€. 67.200,00 x (-40%) – € 5000,00 = Valore immediato realizzo €. 35.320,00

QUESITO 10 – Stato di possesso al momento del sopralluogo

Alla data del sopralluogo il bene risulta locato al Sig. ██████████ nato a ██████████ contratto registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Aulla il giorno 07.05.2008 con protocollo n. 547 Serie 3 avente una durata di anni 4 con rinnovo tacito alla scadenza di altri 4 anni. Vedasi allegato

QUESITO 11 – accertamento di verifica di procedure espropriative

Da informazioni assunte dai tecnici comunali non risulta nessuna procedura espropriativa in atto.

QUESITO 12 – Planimetrie Vedasi lista allegati.

IMMOBILE N° 6 ELENCO IMMOBILI

QUESITO 1 - Dati catastali e Confini

Immobile collocato in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra e primo, censito al N.C.E.U. **Foglio 10, mappale 591, subalterno 3**, con i seguenti dati censuari : Categoria A3, Classe 1, Vani 5, Rendita catastale € 232,41

Confini

Il mappale 591, subalterno 3, confina con il mapp.591 sub. 2 e sub. 4 , Terrazza Comune e aria

QUESITO 2 - Sommatoria descrizione

Trattasi di unità a civile abitazione con accesso dai terreni limitrofi della medesima ditta (Mapp.li 210,216,217,592), sita in Via delle Piscine, nel Comune di Villafranca.

L'immobile è inserito in un contesto commerciale/industriale nelle immediate vicinanze del centro storico di Villafranca in Lunigiana.

Così composto: n. 1 ingresso/soggiorno ,n. 1 cucina, n. 2 camere, n. 1 ripostiglio n. 1 disimpegno, n. 1 bagno e n. 1 veranda.

QUESITO 3 - LEGITTIMITA' URBANISTICA

Trattasi di fabbricato realizzato alla fine degli anni '70 ed oggetto di:

Concessione edilizia pratica n. 895/1977 del 19.08.1977- intero corpo di fabbrica – a cui è seguita pratica di variante con grafici allegati sia alla pratica del Genio Civile sia all'abitabilità rilasciata da parte dell'amministrazione comunale; tali grafici non risultano sottesi ad alcuna concessione edilizia in variante. ma valgono le stesse

considerazioni espresse per i beni al punto che precede , cioè i grafici allegati alla pratica di abitabilità/agibilità possono considerarsi equivalenti ad una variante finale.

Pratica Genio Civile 1641 del 21.06.1977 e 2203 del 21.07.1978 e successivo certificato di conformità del Genio Civile del 07.10.1978 n. 2849 – intero corpo di fabbrica;

Fine Lavori e collaudo

Fine Lavori 23.12.1978 – intero corpo di fabbrica;

Collaudo del 18.12.1978 deposito al Genio Civile di Massa al n. 1469 del 19.12.1978

I Sub. 2 e 3 risultano di fatto uniti mediante apertura eseguita su muratura non portante, oltre a presentare piccole difformità nella distribuzione degli spazi interni mediante la realizzazione di tramezzature.

Inoltre l'ampliamento dei locali senza aumento di volumetria, mediante la realizzazione di nuovo solaio in latero cemento di divisione con i locali commerciali posti al piano terreno (Sub. 1) e trasformazione di finestra in porta per garantire diretto accesso agli spazi (Veranda)

Il nuovo locale non rispetta i requisiti minimi di altezze interne per essere sanato ai fini abitativi, può altresì essere sanato come sottotetto non abitabile.

Le informazioni fornite dall'ufficio tecnico del Comune di Villafranca, indicano che la regolarizzazione delle opere risulta possibile sostenendo i costi pari ad €. 5000,00 compresi oneri professionali

Per i quesiti ai punti 4-5-6 , valgono le considerazioni di cui ai primi due quesiti.

QUESITI 7 – 8/a- Intestazione al momento della domanda di Concordato e provenienza

La società concordataria risultava intestataria del bene sopra citato , come meglio specificato Nella “Storia ipotecaria e catastale “ redatta dallo studio Notarile Avv. Sara Rivieri notaio in Massa .

QUESITO 9/a – Metodologie di stima Valutazione di mercato e di immediato realizzo.

Anche in questo caso si fa riferimento per le tipologie di stima adottate a quanto riportato nelle spiegazioni al bene di cui al punto 1 , precisando che il bene in oggetto è una civile abitazione , ma che non incide sulla metodologia.

Dati catastali	Cat. catastale	Sup. comm.	Valore medio
Foglio 10, mapp. 591 sub.3	A/3	137,00 mq	€. 800,00

Valore commerciale €. 109.600,00

Detrazioni = € 5000,00

V.D.M. x (-40%) = V.I.R. * vedasi quanto riportato a pag. 25

€.109.600,00x (-40%) -€ 5000,00 = Valore immediato realizzo €. 60.760,00

QUESITO 10 – Stato di possesso al momento del sopralluogo

Stato di possesso al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto sono in possesso alla Società Concordataria

QUESITO 11 – accertamento di verifica di procedure espropriative

Da informazioni assunte dai tecnici comunali non risulta nessuna procedura espropriativa in atto.

QUESITO 12 – Planimetrie Vedasi lista allegati

IMMOBILE N° 7 ELENCO IMMOBILI**QUESITO 1 - Dati catastali e Confini**

Immobile collocato in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra e primo, censito al N.C.E.U. **Foglio 10, mappale 591, subalterno 6**, con i seguenti dati censuari: Categoria D/7, Rendita catastale € 3.723,00

Confini : con il mapp.591 sub.7, mapp.211 sub.20.

QUESITO 2 - Sommara descrizione

Trattasi di fondo artigianale (Mapp. 591 Sub. 6) e n. 2 locali di deposito posto al piano primo sotto strada composto da ampio locale destinato a laboratorio L'immobile, al suo interno, si trova in uno stato di manutenzione buono in virtù del fatto che all'interno dei locali è stata condotta una attività artigianale fino al mese di giugno del 2019.

All'esterno la finitura di tutte le facciate è quella originale eseguita in fase di costruzione. Durante le fasi della verifica dei beni mobili , stipati in questa unità , si sono accertate delle infiltrazioni , alla presenza anche del commissario . Le dette infiltrazioni provengono dalle tubature di scarico dei servizi igienici dell'unità condotta dalla ██████████ .

QUESITO 3 - LEGITTIMITA' URBANISTICA

Valgono gli stessi titoli edilizi di cui all'immobile n° 1

Il soppalco presente nel piano primo sottostrada (Sub. 6) non rispetta i requisiti previsti dall'art. 243 del vigente regolamento di igiene e sanità approvato con delibera C.C. n. 36 del 29.06.1992, Il Sub. 13 alla data del sopralluogo risultava in parte non accessibile data la costruzione di tramezzatura senza alcun titolo, i costi di demolizione assommano ad € 5.000,00

Per i quesiti ai punti 4-5-6 , valgono le considerazioni di cui ai primi due quesiti.

QUESITI 7 – 8/a- Intestazione al momento della domanda di Concordato e provenienza

La società concordataria risultava intestataria del bene sopra citato , come meglio specificato Nella “Storia ipotecaria e catastale “ redatta dallo studio Notarile Avv. Sara Rivieri notaio in Massa.

QUESITO 9/a – Metodologie di stima Valutazione di mercato e di immediato realizzo.

Anche in questo caso si fa riferimento per le tipologie di stima adottate a quanto riportato nelle spiegazioni al bene di cui al punto 1.

DATI TECNICI E VALUTAZIONI

Dati catastali	Cat. catastale	Sup. comm.	Valore medio
Foglio 10 mapp. 591 sub.6	D/7	614,00 mq	€ . 350,00

Valore commerciale € . 214.900,00

Detrazioni €. 5.000,00

V.D.M. x (-40%) = V.I.R. * vedasi quanto riportato a pag. 25

€.214.900,00x (-40%) -€ 5000,00 = Valore immediato realizzo €. 123.940,00

QUESITO 10 – Stato di possesso al momento del sopralluogo

Stato di possesso al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto sono in possesso alla Società Concordataria

QUESITO 11 – accertamento di verifica di procedure espropriative

Da informazioni assunte dai tecnici comunali non risulta nessuna procedura espropriativa in atto.

QUESITO 12 – Planimetrie Vedasi lista allegati

IMMOBILE N° 8 ELENCO IMMOBILI

QUESITO 1 - Dati catastali e Confini

Immobile sito in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra e primo, censito al N.C.E.U. **Foglio 10, mappale 211, subalterno 13**, con i seguenti dati censuari Categoria: C2, Classe 4, Consistenza 99 mq, Rendita catastale € 332,34

Confini

Il mappale 211 subalterno 13 confina con il mapp.211 sub.20 – 27 – 34.

QUESITO 2 - Sommara descrizione

Il locale deposito posto al piano primo sotto strada (Mapp. 211 Sub. 13) risulta suddiviso in: n. 1 locale di deposito principale (deposito pneumatici), n. 1 locale di deposito secondario (camera di prova motori insonorizzata), - n. 1 locale di deposito secondario (locale compressori).

Le caratteristiche costruttive ed il tipo di finitura , sono tipiche dell'epoca e confacenti all'uso a cui erano destinate .

QUESITO 3 - LEGITTIMITA' URBANISTICA

Trattasi di fabbricato edificato alla fine degli anni '70 ed oggetto di:

Concessione edilizia pratica n. 895/1977 del 19.08.1977- intero corpo di fabbrica a cui è seguita pratica di variante con grafici allegati sia alla pratica del Genio Civile sia all'abitabilità rilasciata da parte dell'amministrazione comunale; tali grafici non risultano sottesi ad alcuna concessione edilizia in variante.

Dalle informazioni rese dai responsabili dell'Ufficio Edilizia ed Urbanistica è emerso che quanto sopra sia da considerarsi equivalente ad una variante finale poiché sia il rilascio delle concessioni edilizie sia il rilascio dell'abitabilità erano, all'epoca, di competenza del Sindaco;

Pratica Genio Civile 1641 del 21.06.1977 e 2203 del 21.07.1978 e successivo certificato di conformità del Genio Civile del 07.10.1978 n. 2849 – intero corpo di fabbrica;

Pratica di condono edilizio n. 91 (da definire mediante il pagamento di € 2.048,09) del 30.04.1986 prot. 3585 – *deposito gomme*.

Per i quesiti ai punti 4-5-6 , valgono le considerazioni di cui ai primi due quesiti.

QUESITI 7 – 8/a- intestazione al momento della domanda di Concordato e provenienza

La società concordataria risulta intestataria del bene sopra ciato , come meglio specificato Nella “Storia ipotecaria e catastale “ redatta dallo studio Notarile Avv. Sara Rivieri notaio in Massa .

QUESITO 9/a – metodologie di stima Valutazione di mercato e di immediato realizzo,

Anche in questo caso si fa riferimento per le tipologie di stima adottate a quanto riportato nelle spiegazioni al bene di cui al punto 1.

DATI TECNICI E VALUTAZIONI

Dati catastali	Cat. catastale	Sup. comm.	Valore medio
Foglio 10 mapp. 211 sub.13	C/2	142,00 mq	€. 260,00

Valore €. 36.920,00

Valore commerciale €. 36.920,00

V.D.M. x (-40%) = V.I.R. * vedasi quanto riportato a pag. 25

€ 36.920,00 (-40%) = Valore immediato realizzo €. 22.152,00

QUESITO 10 – Stato di possesso al momento del sopralluogo

Stato di possesso al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto sono in possesso alla Società Concordataria

QUESITO 11 – accertamento di verifica di procedure espropriative

Da informazioni assunte dai tecnici comunali non risulta nessuna procedura espropriativa in atto.

QUESITO 12 – Planimetrie Vedasi lista allegati

IMMOBILE N° 9 ELENCO IMMOBILI**QUESITO 1 - Dati catastali e Confini**

Immobile collocato in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra e primo, censito al N.C.E.U. **Foglio 10, mappale 211, subalterno 14**, con i seguenti dati censuari : Categoria: C2, Classe 4, Consistenza 62 mq, Rendita catastale € 208,13.

Confini

Il mappale 211 subalterno 14 confina con il mapp.211 sub.20.

QUESITO 2 - Sommatoria descrizione

Il locale deposito posto al piano primo sottostrada (Mapp. 211 Sub. 14) risulta suddiviso in n. 1 ingresso / disimpegno, n. 1 locale mensa / refettorio, n. 1 locale spogliatoio, n. 1 locale docce / servizi igienici , n. 1 locale caldaia

L'immobile, al suo interno, si trova in uno stato di manutenzione buono in virtù del fatto che all'interno dei locali è stata condotta una attività artigianale fino al mese di giugno del 2019.

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

QUESITO 3 - LEGITTIMITA' URBANISTICA

Trattasi di fabbricato edificato alla fine degli anni '70 ed oggetto di:

Concessione edilizia pratica n. 895/1977 del 19.08.1977- intero corpo di fabbrica a cui è seguita pratica di variante con grafici allegati sia alla pratica del Genio

Civile sia all'abitabilità rilasciata da parte dell'amministrazione comunale; tali grafici non risultano sottesi ad alcuna concessione edilizia in variante.

Dalle informazioni rese dai responsabili dell'Ufficio Edilizia ed Urbanistica è emerso che quanto sopra sia da considerarsi equivalente ad una variante finale poiché sia il rilascio delle concessioni edilizie sia il rilascio dell'abitabilità erano, all'epoca, di competenza del Sindaco;

Pratica Genio Civile 1641 del 21.06.1977 e 2203 del 21.07.1978 e successivo certificato di conformità del Genio Civile del 07.10.1978 n. 2849 – intero corpo di fabbrica;

Per i quesiti ai punti 4-5-6 , valgono le considerazioni di cui ai primi due quesiti.

QUESITI 7 – 8/a- intestazione al momento della domanda di Concordato e provenienza

La società concordataria risulta intestataria del bene sopra ciato , come meglio specificato Nella “Storia ipotecaria e catastale “ redatta dallo studio Notarile Avv. Sara Rivieri notaio in Massa .

QUESITO 9/a – metodologie di stima Valutazione di mercato e di immediato realizzo,

Anche in questo caso si fa riferimento per le tipologie di stima adottate a quanto riportato nelle spiegazioni al bene di cui al punto 1.

DATI TECNICI E VALUTAZIONI

Dati catastali	Cat. catastale	Sup. comm.	Valore medio
Foglio 10 mapp. 211 sub.14	C/2	105,00 mq	€ . 260,00

Valore commerciale € . 27.300,00

V.D.M. x (-40%) = V.I.R. * vedasi quanto riportato a pag. 25

€ . 27.300,00 x (-40%) = Valore immediato realizzo € . 16.380,00

QUESITO 10 – Stato di possesso al momento del sopralluogo

Stato di possesso al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto sono in possesso alla Società Concordataria

QUESITO 11 – accertamento di verifica di procedure espropriative

Da informazioni assunte dai tecnici comunali non risulta nessuna procedura espropriativa in atto.

QUESITO 12 – Planimetrie Vedasi lista allegati**IMMOBILE N° 10 ELENCO IMMOBILI****QUESITO 1 - Dati catastali e Confini**

Immobile ubicato in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra, censito al N.C.E.U. **Foglio 10, mappale 947, subalterno 2**, con i seguenti dati censuari Categoria: C6, Classe 4, Consistenza 120mq, Rendita catastale € 340,86
Oltre terreni adiacenti ed utilizzati dall'unità con vincolo pertinenziale di fatto anche se non giuridico, con i seguenti dati catastali:

N.C.T. Fg. 10, Mapp. 991 – mq 968 (seminativo arborato)

N.C.T. Fg. 10, Mapp. 997 – mq 345 (seminativo arborato)

Confini

Il mappale 947 subalterno 2 confina con il mapp.591 sub.7, mapp.132 – 208 – 991 – 997.

Il mappale 991 confina con i mappali 132 – 208 – 947 – 990.

Il mappale 997 confina con i mappali 132 – 133 – 208 – 947 – 998.

QUESITO 2 - Sommara descrizione

Trattasi di piazzale con inserite all'interno alcune tettoie prefabbricate, sito in Via delle Piscine, nel Comune di Villafranca in Lunigiana.

L'immobile è inserito in un contesto commerciale/industriale nelle immediate vicinanze del centro storico di Villafranca in Lunigiana.

L'accesso al lotto è diretto da Via delle Piscine. distante poche metri dai bei che precedono . Le tettoie presenti sono in buono stato di conservazione.

QUESITO 3 - LEGITTIMITA' URBANISTICA

Le costruzioni risultano **NON conformi** in quanto le tettoie sono prive di titolo abilitativo

Per i quesiti ai punti 4-5-6 , valgono le considerazioni di cui ai primi due quesiti.

QUESITI 7 – 8/a- intestazione al momento della domanda di Concordato e provenienza

La società concordataria risulta intestataria del bene sopra ciato , come meglio specificato

Nella “Storia ipotecaria e catastale “ redatta dallo studio Notarile Avv. Sara Rivieri notaio in Massa .

QUESITO 9/a – metodologie di stima Valutazione di mercato e di immediato realizzo,

Anche in questo caso si fa riferimento per le tipologie di stima adottate a quanto riportato nelle spiegazioni al bene di cui al punto 1.

In questo caso i mappali formano di fatto un unico lotto (peraltro di natura edificabile) e pertanto vengono valutati complessivamente al netto delle spese di demolizione delle tettoie abusive, che si possono stimare in €. 5.318,00.

Per un Totale complessivo di Area pari a Mq 2659,00

DATI TECNICI E VALUTAZIONI

Dati catastali	Cat. catastale	Sup. comm.	Valore medio
Foglio 10 Mapp. 997	Terreno	2659,00 mq	€. 47,00
Foglio 10 Mapp. 991	Terreno		
Foglio 10 Mapp. 947	Area C/6		
Totale	Area e tettoie		
NB tali immobili sono indicati singolarmente nella scheda riassuntiva			

Valore commerciale €. 124.973,00

Detrazioni = € 5318,00

V.D.M. x (-40%) = V.I.R. * vedasi quanto riportato a pag. 25

€. 124.973,00x (-40%) - € 5318,00 = Valore immediato realizzo €. 69.666,00

QUESITO 10 – Stato di possesso al momento del sopralluogo

Stato di possesso al momento del sopralluogo gli immobili in oggetto sono in possesso alla Società Concordataria

QUESITO 11 – accertamento di verifica di procedure espropriative

Da informazioni assunte dai tecnici comunali non risulta nessuna procedura espropriativa in atto.

QUESITO 12 – Planimetrie Vedasi lista allegati

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

⁸ L'atto comprende anche i beni di seguito elencati e siti in Sarzana

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]				
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]				

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Descrizione dettagliata delle unità immobiliari e formazione dei lotti

“ LOTTO N° 1 “

Trattasi degli immobili di cui al punto 1-2-3 del paragrafo BENI IMMOBILI ,
e formanti un unico lotto in quanto attinenti tra loro e adibiti a negozio e
accessori sottostanti così dislocati :

- Fondo commerciale indipendente , al foglio 10 Mapp. 591 Sub. 1, dotato di
corte esterna di cui ai Mappali 210,216,217,592 , destinata parzialmente a
verde privato e area di parcheggio interna.
- n.2 locali di deposito in piano sotto strada , al foglio 10 Mapp. 591, Sub. 7 e
Mapp. 211, Sub. 12, siti in Via delle Piscine, nel Comune di Villafranca.

L'immobile nel suo complesso è inserito in un contesto
commerciale/industriale nelle immediate vicinanze del centro di Villafranca in
Lunigiana. Allo stato attuale, il lotto è costituito dalla totalità del piano terreno

[REDACTED]

e parte del piano primo sottostrada di un complesso commerciale/residenziale realizzato a cavallo tra gli anni '70 e '80.

Negli anni ha subito diverse trasformazioni fino ad assumere l'attuale suddivisione interna.

A completamento di quanto sopra, sono compresi nel lotto i quattro terreni pertinenziali al fabbricato principale (Mapp.li 210,216,217,592), oggi adibiti parzialmente a verde privato e area di parcheggio a servizio dell'attività commerciale come sopra citato.

Detti terreni risultano gravati da diritto di passo pedonale a favore dei sub. 3, 4 e 5 del mappale 591 (appartamenti posti al piano primo). Il piano terra del lotto risulta suddiviso in:

n. 1 locale commerciale; servizi igienici per il pubblico posti nel corpo prefabbricato posto sopra al Mapp. 211 Sub. 14; servizi igienici e spogliatoi riservati al personale.

Il piano primo del lotto risulta suddiviso in:

n. 1 locale ad uso ufficio;

n. 1 locale di deposito soppalcato (Mapp. 591 Sub. 7);

n. 1 locale di deposito (Mapp. 211 Sub. 12)

L'immobile, al suo interno, si trova in uno stato di manutenzione buono in virtù del fatto che al piano terreno sono stati effettuati dei lavori di manutenzione straordinaria necessari all'apertura dell'attività commerciale, eseguita dai conduttori, ██████████ vedi pag. 27.

All'esterno, la finitura di tutte le facciate è quella originale eseguita in fase di costruzione ; per avere una visione della loro ubicazione, si riporta la figura che segue .



Dal punto di vista urbanistico, si procederà di seguito ad elencare i titoli edilizi relativi al lotto formato , la cui documentazione sarà riportata nella lista degli allegati. Gli immobili sono stati realizzati a mezzo di Concessione edilizia pratica n. 895/1977 del 19.08.1977- intero corpo di fabbrica – a cui è seguita pratica di variante con grafici allegati sia alla pratica del Genio Civile sia all’abitabilità rilasciata da parte dell’amministrazione comunale; tali grafici non risultano sottesi ad alcuna concessione edilizia in variante. Secondo quanto riferito dai responsabili dell’Ufficio Edilizia ed Urbanistica i grafici allegati alla pratica di abitabilità/agibilità possono considerarsi equivalenti ad una variante finale poiché sia il rilascio delle concessioni edilizie sia il rilascio dell’abitabilità erano, all’epoca, di competenza del Sindaco.

Si elencano di seguito i titoli Edilizi rintracciati :

Pratica Genio Civile 1641 del 21.06.1977 e 2203 del 21.07.1978 e successivo certificato di conformità del Genio Civile del 07.10.1978 n. 2849 – intero corpo di fabbrica;

Concessione edilizia pratica n. 2079/1996 del 17.12.1996 - frazionamento di unità immobiliare adibita ad attività commerciale con realizzazione di servizi igienici in ampliamento;

CILA prot. 5017 del 09.07.2019 – frazionamento in due locali al piano seminterrato;

CILA prot. 5513 del 26.07.2019 – apertura d'attività commerciale;

Pratica di condono edilizio (da definire mediante il pagamento di € 2.048,09) n. 91 del 30.04.1986 prot. 3585 – deposito olio.

Fine Lavori 23.12.1978 – intero corpo di fabbrica;

Collaudo del 18.12.1978 deposito al Genio Civile di Massa al n. 1469 del 19.12.1978 – intero corpo di fabbrica;

Conformità Urbanistica

Gli immobili non risultano conformi in quanto :

Il vano scale che collega i locali commerciali con i locali laboratorio posti al piano primo sottostrada (Sub. 6) risulta essere stato chiuso con soletta in latero cemento senza alcun titolo edilizio. A seguito dei colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico del Comune di Villafranca, la regolarizzazione delle opere risulta possibile sostenendo i costi per € 5.500,00 compresi gli oneri professionali .

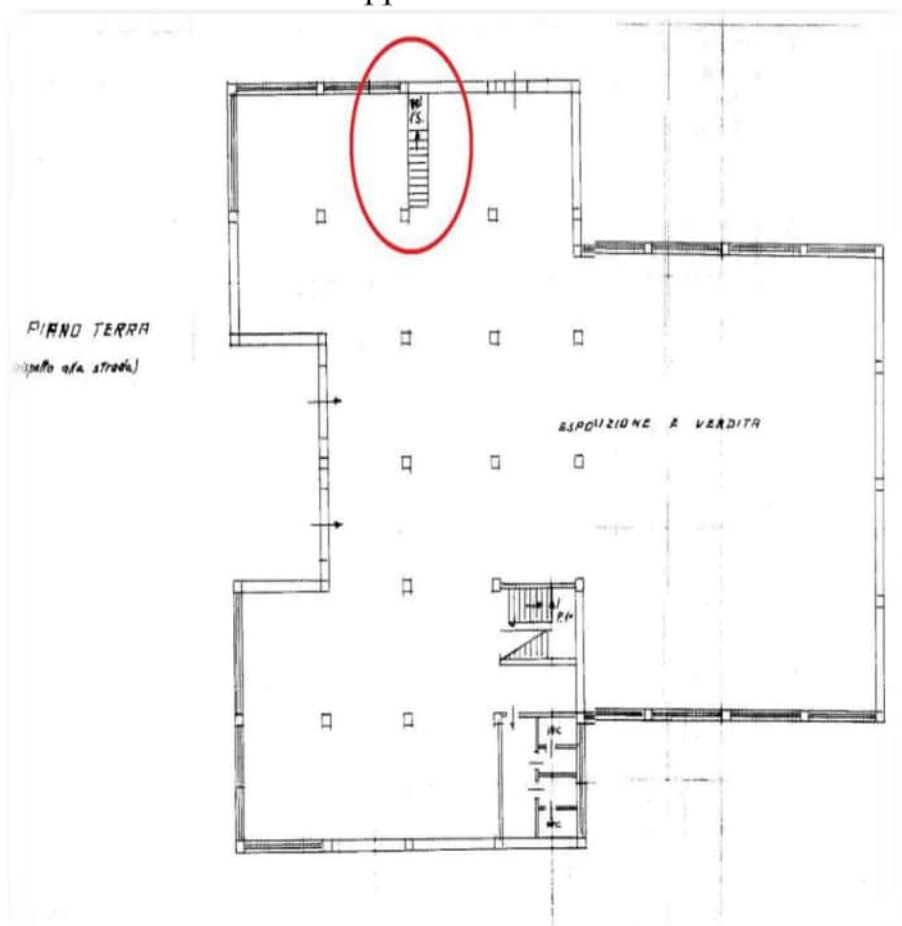
Relativamente all'immobile identificato al Mapp. 211, Sub. 12 risulta ad oggi presentata domanda di condono edilizio non ancora definito. Per il rilascio della concessione in sanatoria di cui sopra dovranno essere sostenuti i costi di € 1.000,00 ,

Il soppalco presente nel piano primo sottostrada (Sub. 7) non rispetta i requisiti

previsti dall'art. 243 del vigente regolamento di igiene e sanità approvato con delibera C.C. n. 36 del 29.06.1992, i costi di rimozione stimati dallo scrivente ammontano ad €. 12.500,00.

Di seguito illustrate, in rosso, le difformità urbanistiche di cui sopra .

Mapp.591 Sub.1





Mapp.591 Sub.7

Conformità Catastale

L'immobile al Mapp.591, Sub.1 risulta NON conforme alla planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate in data 14.07.1978.

L'immobile al Mapp.591 Sub.7 risulta NON conforme alla planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate in data 19.07.2019

L'immobile al Mapp. 211, Sub.12 , risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate Sez. Catasto in data 31.01.1992, poiché nella stessa planimetria sono rappresentati anche i sub. 13 e 14.

Abitabilità.

Rilasciata in data 10.01.1979 – intero corpo di fabbrica;

Attestazione asseverata in data 29.10.2019 prot. 8167 – locale commerciale.

Formalità ipotecarie – vedi Storia ipotecaria allegata.

Stato di possesso al momento del sopralluogo

L'immobile Mapp.591 Sub.1 alla data del sopralluogo risulta locato alla Società ██████████ con rappresentante legale la Signora ██████████ con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di La Spezia, il giorno 19.07.2019, con protocollo n. 19071913425419185, avente una durata di anni 6 con rinnovo tacito alla scadenza di altri 6 anni, con rinnovo tacito alla scadenza di altri 6 anni, il tutto con un canone annuo di € 48.000,00.

L'immobile Mapp.591 Sub.7 risulta in parte locato alla ██████████ ed in parte alla soc. concordataria

L'immobile Mapp.211 Sub.12 alla data del sopralluogo risulta nella disponibilità della proprietà.

Attuali proprietari

IMMOBILE CENSITO AL FG. 10 MAPP. 591 SUB.1 E 7

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ - con sede in VILLAFRANCA IN LUNIGIANA C.F. ██████████ dal 12.05.1988 in forza di atto di compravendita Notaio La Rosa (Massa) registrato a Massa il 18.05.1988 a l n. 242

IMMOBILE CENSITO AL FG. 10 MAPP. 211 SUB.12

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ - con sede in VILLAFRANCA IN LUNIGIANA C.F. ██████████ dal 21.04.1993 in forza di atto di divisione Notaio La Rosa (Massa) .

Confini

Il mappale 591, subalterno 1, confina con il mapp.591 sub.7, mapp.211 sub. 12, 20, 27

Il mappale 591, subalterno 7, confina con il mapp.591 sub.1, mapp.211 sub. 12, 20, 27 e mappali 210, 216, 592.

Il mappale 211, subalterno 12, confina con il mapp.591 sub.1, mapp.592, mapp.211 sub. 19, 27.

Il mappale 210, confina con i mappali 216, 572, 574, 591, 592

Il mappale 216, confina con i mappali 210, 211, 217, 232, 591

Il mappale 217, confina con i mappali 211, 216, 232, 218

Il mappale 592, confina con i mappali 210, 211, 572, 591

Destinazione urbanistica dei terreni

I terreni ricadono in virtù del CDU rilasciato dal Comune di Villafranca in zona C disciplinata dall'art. 29 delle NTA, vedasi copia allegata

Le stesse indicano una potenzialità edificatoria con destinazione prevalente direzionale e commerciale, mentre è compatibile la residenza.

L'area di fatto però non ha residualità edificatoria in virtù della costruzione del fabbricato di cui all'edificazione del mappale 591.

Calcolo del più probabile valore di mercato**SCHEMA DELLE SUPERFICI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

Dati catastali	Cat.catastale	superficie	Sup. commerciale
Foglio 10 mapp. 591 sub.1	C/1	937,00 mq.	937,00 mq
Foglio 10 mapp. 591 sub.7	C/2	280,00 mq	140,00 mq
Foglio 10 mapp. 211 sub.12	C/2	24,00 mq	12,00 mq

Terreni pertinenziali Mapp. 210, 216, 217, 592	Aree urbane	2.135,00 mq	213,00 mq
Totale superficie commerciale			1302,00 mq

CRITERIO DI STIMA

La recente crisi del mercato immobiliare ha di fatto condizionato tutti i criteri usuali di stima, nel senso che il parametro comunemente adottato sino a poco tempo fa cioè il valore unitario a mq è diventato uno strumento poco attendibile, basti pensare che i valori O.M.I. , i quali un tempo venivano considerati elementi di confronto, oggi spesso risultano sovrastimati (nell'espressione della loro media) rispetto ai reali scambi. Questi fattori hanno quindi portato l'estimatore ad avvalersi di un valore a corpo , che esuli dal valore unitario , concentrando quindi la ricerca del più probabile valore di mercato su scambi di beni simili (Stima con MCA) , sulla tipologia di immobile (Stima per valore di trasformazione) , sulla capacità di fornire reddito (Stima per Capitalizzazione Diretta) e sulla superficie complessiva riferita anche alle particolarità condominiali siano esse positive (zone a parcheggio chiuso , aree a verde) che negative (affacci su strada scarsità di parcheggio , zone ad alta densità industriale/commerciale) . La zona in esame è al momento priva di scambi significativi, ed è di per sé una zona di scarsa attrattiva sia dal punto di vista di nuovi insediamenti che di riconversioni di edifici esistenti. Tutti questi fattori, base obbligatoria di conoscenza ed applicazione definita anche "due diligence", secondo i principi di Tecnoborsa ,

hanno condotto lo scrivente a dedurre che il più probabile valore di mercato del lotto in esame , nell'ipotesi di una vendita a **medio termine** sia pari ad €. 500,00/mq, pertanto procedendo al calcolo avremo che per il lotto 1 il più probabile valore sia pari ad :

Dati catastali	Categoria catastale	Sup. commerciale	Valore medio
Foglio 10 mapp. 591 sub.1	C/1	937,00 mq	€. 500,00
Foglio 10 mapp. 591 sub.7	C/2	140,00 mq	
Foglio 10 mapp. 211 sub.12	C/2	12,00 mq	
Terreni pertinenziali Mapp. 210, 216, 217, 592	Aree urbane	213,00 mq	
Totale valore			€. 651.000,00
Detrazioni			€. 19.000,00

Valore di immediato realizzo o Valore di Liquidazione

Per valore di immediato realizzo (o vendita forzata) si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato⁹. La necessità di effettuare la valutazione può sorgere quando il venditore è costretto a vendere, ha necessità "disperata" di vendere oppure si impone uno stretto limite temporale per qualsiasi altro motivo. Questa situazione si verifica, per esempio, quando il lasso di tempo entro il quale si deve vendere l'immobile è troppo breve perché l'attività di promozione commerciale possa consentire le migliori offerte. I potenziali acquirenti, in generale, possono ridurre le somme offerte rispetto a quanto avrebbero

⁹ da Linee Guida per la valutazione degli immobili EVS2016 – EVS 5.10.7 e IVS 2017 - 104 - 170 (inclusi in Standard RICS 2017)

altrimenti proposto se sanno che il venditore è costretto a vendere. L'esatta natura dei vincoli presenti determina la situazione in cui si effettua l'ipotetico trasferimento; senza tali vincoli si avrebbe semplicemente il valore di mercato. Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto¹⁰.

La dottrina in questo caso non fornisce parametri specifici, ma suggerisce di valutare gli esisti di rapporti di vendite giudiziarie, basati sul valore Stimato fratto valore di aggiudicazione.

Il sottoscritto dopo un'attenta analisi delle procedure analizzate , anche paragonate con Comuni diversi da quello di ubicazione dei beni , suggerisce un abbattimento del valore di mercato nella misura che va dal 40% al 45% Considerato quanto sopra lo scrivente , vista l'esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura, di seguito si determina il V.I.R. (Valore di Immediato realizzo) corrispondente alla riduzione del valore di mercato (V.D.M.) già in precedenza determinato, ridotto del 40% , pertanto avremo :

V.D.M. x (-40%) = V.I.R. * vedasi quanto riportato a pag. 25

€ 651.000,00 x (-40%) - € 19.000,00 = € 371.600,00

¹⁰ da Linee Guida per la valutazione degli immobili EVS16. Evs1. Nota 5.10.7.5. e Standard RICS 2017 - VPS4 – par. 10

”LOTTO 2”

Unità di cui al punto 4 dell’ELENCO IMMOBILI , fabbricato a civile abitazione in Comune di Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc.

Con sviluppo in piano terra e primo, censito al N.C.E.U. al Foglio 10, mappale 591, subalterno 4, con i seguenti dati censuari: Categoria A3; Classe: 1; Vani 5,5; Rendita catastale € 255,65, Oltre diritto di passo pedonale e carrabile **nonché il diritto ad un posto auto da individuarsi sul mappale 217** , con i seguenti dati catastali:

N.C.T. Fg. 10 Mapp. 210 – mq 791 (seminativo arborato)

N.C.T. Fg. 10 Mapp. 216 – mq 486 (seminativo)

N.C.T. Fg. 10 Mapp. 217 – mq 605 (seminativo)

N.C.T. Fg. 10 Mapp. 592 – mq 253 (seminativo arborato)

Per avere una visione della loro ubicazione, si riporta la figura che segue.



Descrizione dell'immobile.

Trattasi di unità a civile abitazione con diritti di passo pedonale e carrabile sui terreni limitrofi ai Mapp.li 210,216,217,592, sita in Via delle Piscine, nel Comune di Villafranca.

L'immobile è inserito in un contesto commerciale/industriale nelle immediate vicinanze del centro storico di Villafranca in Lunigiana.

Allo stato attuale, il lotto in oggetto rappresenta parte del piano primo di un complesso commerciale/residenziale realizzato a cavallo tra gli anni '70 e '80.

Negli anni non ha subito alcuna trasformazione ed ha sempre avuto l'attuale suddivisione interna.

L'accesso all'immobile è garantito da un diritto di passo pedonale sui terreni posti al piano terra Mapp ,217, e da una terrazza comune con i sub. 2 e 3 del mappale 591 posta al piano primo.

L'appartamento risulta suddiviso in:

n. 1 ingresso/soggiorno , n. 1 cucina, n. 2 camere , n. 1 ripostiglio n. 1 bagno.

L'immobile, al suo interno, si trova in uno stato di manutenzione buono e libero da qualsiasi arredamento interno.

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

La documentazione fotografica relativa al presente Lotto è riportata negli allegati.

Pratiche edilizie e conformità Urbanistica

Trattasi di fabbricato realizzato alla fine degli anni '70 ed oggetto di:

Concessione edilizia pratica n. 895/1977 del 19.08.1977- intero corpo di fabbrica – a cui è seguita pratica di variante con grafici allegati sia alla pratica del Genio Civile sia all'abitabilità rilasciata da parte dell'amministrazione comunale; tali grafici non risultano sottesi ad alcuna concessione edilizia in variante. ma valgono le stesse considerazioni espresse per i beni al punto che

precede , cioè i grafici allegati alla pratica di abitabilità/agibilità possono considerarsi equivalenti ad una variante finale.

Pratica Genio Civile 1641 del 21.06.1977 e 2203 del 21.07.1978 e successivo certificato di conformità del Genio Civile del 07.10.1978 n. 2849 – intero corpo di fabbrica;

Fine Lavori e collaudo

Fine Lavori 23.12.1978 – intero corpo di fabbrica;

Collaudo del 18.12.1978 deposito al Genio Civile di Massa al n. 1469 del 19.12.1978

intero corpo di fabbrica;

Conformità Urbanistica

L'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale

L'immobile Mapp.591 Sub.4 risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate Sez. Catasto in data 14.07.1978

Abitabilità.

Rilasciata in data 10.01.1979 – intero corpo di fabbrica;

Formalità ipotecarie. Vedasi storia ipotecaria allegata.

Stato di possesso al momento del sopralluogo.

Alla data del sopralluogo risulta nella disponibilità della proprietà.

Attuali e precedenti proprietari.

Attuali proprietari

██████████ - con sede in

VILLAFRANCA IN LUNIGIANA C.F. ██████████ dal 12.05.1988 in forza di atto di compravendita Notaio La Rosa (Massa) registrato a Massa il 18.05.1988 al n. 242

SCHEMA DELLE SUPERFICI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Dati catastali	Categoria catastale	superficie	Sup. commerciale
Foglio 10 mapp. 591 sub.4	A/3		
	abitazione	130,00 mq.	130,00 mq
	parcheggio	12,00 mq	6,00 mq
Totale superficie			136,00 mq

Confini

Il mappale 591, subalterno 4, confina con il mapp.591 sub.1 e 3, aria .

CRITERIO DI STIMA

Vista la natura del bene, la sua ubicazione ed il contesto urbano di riferimento , lo scrivente ritiene adottare il medesimo criterio di stima usato per il lotto n° 1 , che hanno condotto lo scrivente a dedurre che il più probabile valore di mercato del lotto in esame , nell'ipotesi di una vendita a **medio termine** sia di €. 800,00/mq pertanto procedendo ai calcoli si ricava:

Dati catastali	Categoria catastale	Sup. commerciale	Valore medio
Foglio 10 mapp. 591 sub.4 oltre a posto auto e Diritto di servitù carrabile e pedonale sui terreni fg.10 mappale 210-216-217-592	A/3		€. 800,00
	abitazione	130,00 mq	
	parcheggio	6,00 mq	
Totale valore commerciale			€.108.800,00

Valore di immediato realizzo

V.D.M. x (-40%) = V.I.R * **vedasi quanto riportato a pag. 25.**

€ 108.800,00 x (-40%) = **€ 65.280,00**

"LOTTO 3"

Unità abitative di cui ai punti n° 5-6 dell'ELENCO IMMOBILI

In relazione alla conformazione dei due appartamenti , essendo gli stessi adiacenti fra loro , visto che uno presenta una superficie modesta , lo stimatore , provvede ad inserire queste due unità in un unico lotto e precisamente :

Unità abitativa posta in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra e primo, censito al N.C.E.U. Foglio **10**, mappale **591**, subalterno **2**, con i seguenti dati censuari : Categoria: A3, Classe 1, Vani 5, Rendita catastale € 232,41.

Unità abitativa posta in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra e primo, censito al N.C.E.U. Foglio **10**, mappale **591**, subalterno **3** , con i seguenti dati censuari Categoria: A3, Classe, 1, Vani 5, Rendita catastale € 232,41

Per avere una visione della loro ubicazione, si riporta la figura che segue il tutto come da figura che segue.



Descrizione degli immobili.

Per completezza d'informazione si specifica che sull'area alla mappale 217 dovranno essere individuati due posti auto da assegnarsi all'abitazione

Gli immobili sono inseriti in un contesto commerciale/industriale nelle immediate vicinanze del centro di Villafranca in Lunigiana.

Allo stato attuale, il lotto in oggetto rappresenta parte del piano primo di un complesso commerciale/residenziale realizzato a cavallo tra gli anni '70 e '80.

Negli anni ha subito diverse trasformazioni fino ad assumere l'attuale suddivisione interna.

L'accesso all'immobile è garantito da un diritto di passo pedonale sui terreni posti al piano terra (Mapp.li 210,216,217,592) e da una terrazza comune con il sub. 4 posta al piano primo.

A parere dello scrivente è obbligo dotare le unità immobiliare di almeno due posti auto che dovranno essere individuati nell'area al mappale 217

Il Sub. 2 risulta suddiviso in: ingresso/soggiorno, cucina, 2 camere disimpegno, n. 1 bagno.

Il Sub. 3 risulta suddiviso in: ingresso/soggiorno, cucina, n. 2 camere, ripostiglio, bagno, veranda

L'immobile, al suo interno, si trova in buono stato di manutenzione e garantisce la possibilità di abitazione e/odi essere locato

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

Pratiche edilizie e conformità Urbanistica

Trattasi di fabbricato edificato alla fine degli anni '70 ed oggetto di:

Concessione edilizia pratica n. 895/1977 del 19.08.1977- intero corpo di fabbrica – a cui è seguita pratica di variante con grafici allegati sia alla pratica del Genio Civile sia all'abitabilità rilasciata da parte dell'amministrazione comunale; tali grafici non risultano sottesi ad alcuna concessione edilizia in variante, ma valgono le stesse considerazioni espresse

per i beni al punto che precede , cioè i grafici allegati alla pratica di abitabilità/agibilità possono considerarsi equivalenti ad una variante finale.;

Pratica Genio Civile 1641 del 21.06.1977 e 2203 del 21.07.1978 e successivo certificato di conformità del Genio Civile del 07.10.1978 n. 2849 – intero corpo di fabbrica;

Fine Lavori e collaudo

Fine Lavori 23.12.1978 – intero corpo di fabbrica;

Collaudo del 18.12.1978 deposito al Genio Civile di Massa al n. 1469 del 19.12.1978

intero corpo di fabbrica;

Conformità Urbanistica

Il lotto risulta NON conforme poiché:

I Sub. 2 e 3 risultano di fatto uniti mediante apertura eseguita su muratura non portante, oltre a presentare piccole difformità nella distribuzione degli spazi interni mediante la realizzazione di tramezzature.

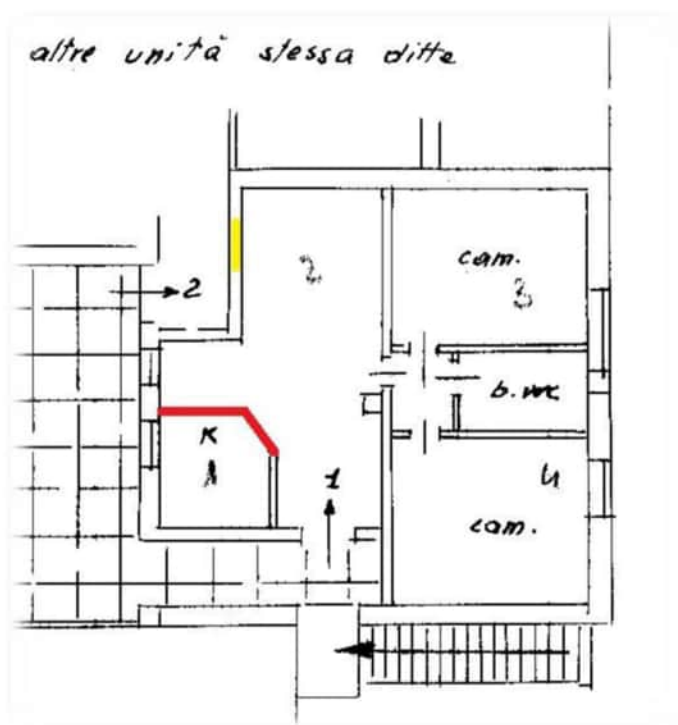
Da quanto riferito dall'ufficio tecnico del Comune di Villafranca, la regolarizzazione delle opere risulta possibile sostenendo i costi pari ad €. 2.000,00 compresi oneri professionali

Il Sub. 3 riporta inoltre l'ampliamento dei locali senza aumento di volumetria, mediante la realizzazione di nuovo solaio in latero cemento di divisione con i locali commerciali posti al piano terreno (Sub. 1) e trasformazione di finestra in porta per garantire diretto accesso agli spazi.

Il nuovo locale non rispetta i requisiti minimi di altezze interne per essere sanato ai fini abitativi, può altresì essere sanato come sottotetto non abitabile. Le informazioni fornite dall'ufficio tecnico del Comune di Villafranca, indicano che la regolarizzazione delle opere risulta possibile sostenendo i costi pari ad €. 8000,00 compresi oneri professionali

Rappresentazione indicativa delle difformità urbanistiche

Mapp. 591 Sub. 2



██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ - con sede in VILLAFRANCA IN LUNIGIANA C.F. ██████████ dal 12.05.1988 in forza di atto di compravendita Notaio La Rosa (Massa) registrato a Massa il 18.05.1988 a l n. 242

Confini

Il mappale 591 subalterno 2 confina con il mapp.591 sub.3.

Il mappale 591 subalterno 3 confina con il mapp.591 sub.2.

SCHEMA DELLE SUPERFICI DEL LOTTO STIMATO

Dati catastali	Categoria catastale	superficie	Sup. commerciale
Foglio 10 mapp. 591 sub.2	A/3		
	abitazione	84,00 mq.	84,00 mq
	abitazione	137,00 mq	137,00 mq.
	parcheggio	24,00 mq	12,00 mq
Totale superficie commerciale			233,00 mq

CRITERIO DI STIMA

Vista la natura del bene, la sua ubicazione ed il contesto urbano di riferimento , lo scrivente ritiene adottare il medesimo criterio di stima usato per il lotto n° 1 , che hanno condotto lo scrivente a dedurre che il più probabile valore di mercato del lotto in esame , nell'ipotesi di una vendita a **medio termine** si ritiene congruo un valore di di €.800./mq pertanto avremo che per il lotto 3 il più probabile valore sia pari ad :

Dati catastali	Destinazione	Sup. commerciale	Valore medio
Foglio 10 mapp. 591 sub.2	abitazione	84,00 mq	€. 800,00
Foglio 10 mapp. 591 sub.3	abitazione	137,00 mq	
oltre a posti auto e Diritto di servitù carrabile e pedonale sui terreni fg.10 mappale 210-216-217-592	parcheggio	12,00 mq	
Totale valore			€. 186.400,00

Valore di immediato realizzo

V.D.M. x (-40%) = V.I.R. * **vedasi quanto riportato a pag. 25**

€ 186.400,00 x (-40%) - €10.000,00 = € 101.840,00

”LOTTO 4”

Lotto formato dagli immobili di cui al punti n° **7-8-9 dell’elenco immobili** e precisamente :Immobile sito in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra e primo, censito al N.C.E.U. Foglio **10**, mappale **591**, subalterno **6**, con i seguenti dati censuari: Categoria D/7 , Rendita catastale €3.273,00.

Immobile ubicato in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra e primo, censito al N.C.E.U. Foglio **10**, mappale **211**, subalterno **13**, con i seguenti dati censuari: Categoria C2, Classe 4, Consistenza 99 mq, Rendita catastale € 332,34

Immobile sito in Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc piano terra e primo, censito al N.C.E.U. Foglio **10**, mappale **211**, subalterno **14**,



conseguenti dati censuari : Categoria: C2, Classe 4, Consistenza 62 mq,

Rendita catastale € 208,13

Descrizione degli immobili.

Trattasi di fondo artigianale (Mapp. 591 Sub. 6) e n. 2 locali di deposito (Mapp. 211 Sub. 13 e 14), siti in Via delle Piscine, nel Comune di Villafranca.

L'unità è inserita in un contesto commerciale/industriale nelle immediate vicinanze del centro di Villafranca in Lunigiana.

Allo stato attuale, il lotto in oggetto è costituito da parte del piano primo sottostrada di un complesso commerciale/residenziale realizzato a cavallo tra gli anni '70 e '80.

Negli anni ha subito diverse trasformazioni fino ad assumere l'attuale suddivisione interna.

L'accesso al lotto è garantito dalle corti identificate catastalmente come beni comuni non censibili (Mapp. 211 Sub. 20 e 27).

Il locale artigianale posto al piano primo sotto strada (Mapp. 591 Sub. 6) risulta suddiviso in:

- n. 2 locali laboratorio parzialmente soppalcati

Il locale deposito posto al piano primo sotto strada (Mapp. 211 Sub. 13) risulta suddiviso in:

n. 1 locale di deposito principale (deposito pneumatici)

n. 1 locale di deposito secondario (camera di prova motori insonorizzata)

- n. 1 locale di deposito secondario (locale compressori)

Il locale deposito posto al piano primo sottostrada (Mapp. 211 Sub. 14) risulta suddiviso in: ingresso / disimpegno , locale mensa / refettorio. locale spogliatoio ,. locale docce / servizi igienici, locale caldaia

L'immobile, al suo interno, si trova in uno stato di manutenzione buono in virtù del fatto che all'interno dei locali è stata condotta una attività artigianale fino al mese di giugno del 2019.

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

La documentazione fotografica relativa ai beni in oggetto è inserita nell'elenco degli allegati.

Pratiche edilizie e conformità Urbanistica

Trattasi di fabbricato edificato alla fine degli anni '70 ed oggetto di:
Concessione edilizia pratica n. 895/1977 del 19.08.1977- intero corpo di fabbrica a cui è seguita pratica di variante con grafici allegati sia alla pratica del Genio Civile sia all'abitabilità rilasciata da parte dell'amministrazione comunale; tali grafici non risultano sottesi ad alcuna concessione edilizia in variante.

Dalle informazioni rese dai responsabili dell'Ufficio Edilizia ed Urbanistica è emerso che quanto sopra sia da considerarsi equivalente ad una variante finale poiché sia il rilascio delle concessioni edilizie sia il rilascio dell'abitabilità erano, all'epoca, di competenza del Sindaco;

Pratica Genio Civile 1641 del 21.06.1977 e 2203 del 21.07.1978 e successivo certificato di conformità del Genio Civile del 07.10.1978 n. 2849 – intero corpo di fabbrica;

Concessione edilizia pratica n. 2079/1996 del 17.12.1996 - *frazionamento di unità immobiliare adibita ad attività commerciale con realizzazione di servizi igienici in ampliamento;*

CILA prot. 5017 del 09.07.2019 – *frazionamento in due locali al piano seminterrato;*

Pratica di condono edilizio n. 91 (da definire mediante il pagamento di € 2.048,09)

del 30.04.1986 prot. 3585 *deposito gomme.*

Fine Lavori e collaudo

Fine Lavori 23.12.1978 – *intero corpo di fabbrica;*

Collaudo del 18.12.1978 deposito al Genio Civile di Massa al n. 1469 del 19.12.1978

intero corpo di fabbrica;

Conformità Urbanistica

Il lotto risulta **NON conforme** poiché:

Il vano scale che collega il Sub. 6 con i locali commerciali piano primo risulta essere stato chiuso con soletta in latero cemento senza alcun titolo edilizio.

A seguito dei colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico del Comune di Villafranca, la regolarizzazione delle opere risulta possibile sostenendo i costi pari ad €. 6.000,00 .

Relativamente agli immobili identificati al Mapp. 211 Sub. 13 e 14 risulta ad oggi presentata domanda di condono edilizio non ancora definito.

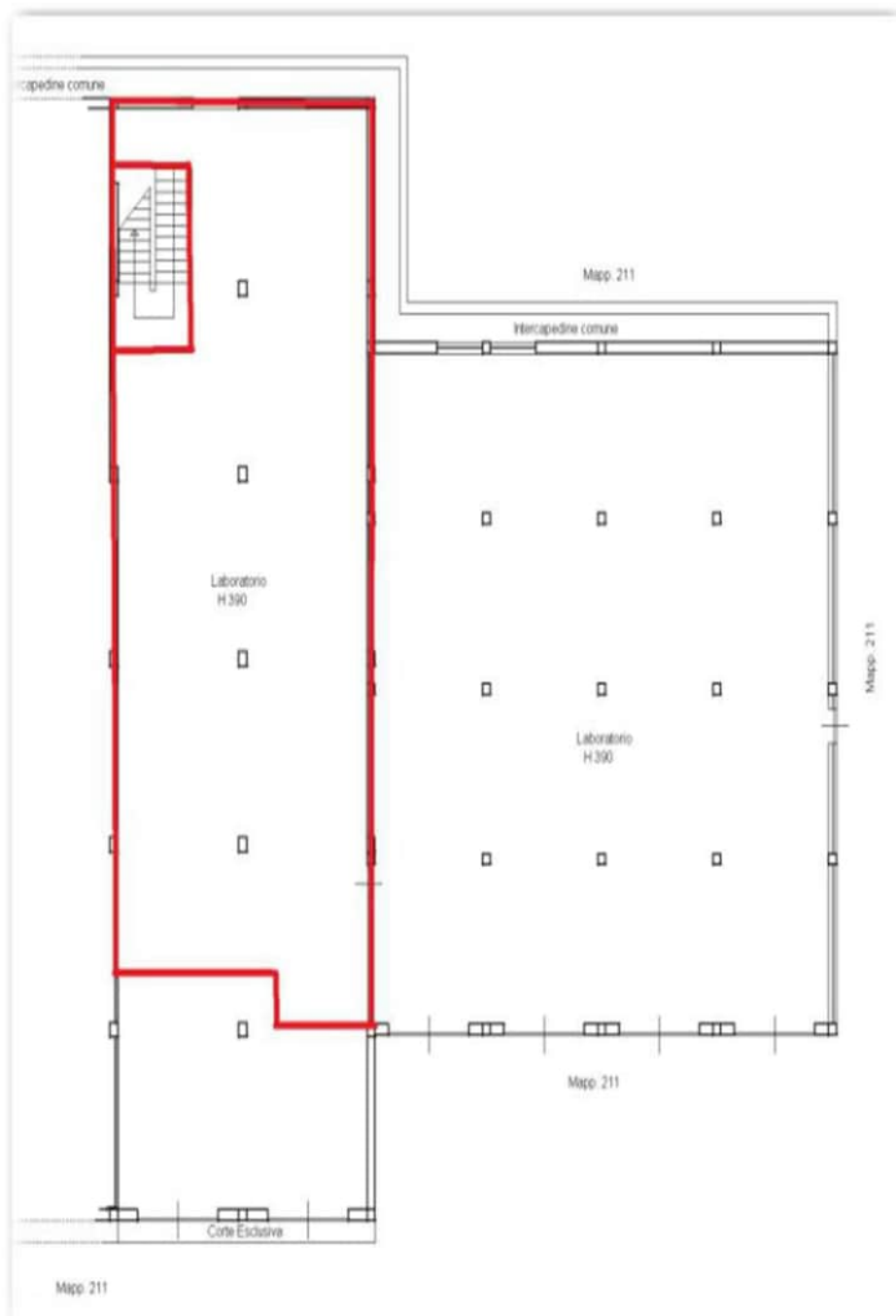
Per il rilascio della concessione in sanatoria di cui sopra dovranno essere sostenuti i costi pari ad €. 1.500,00

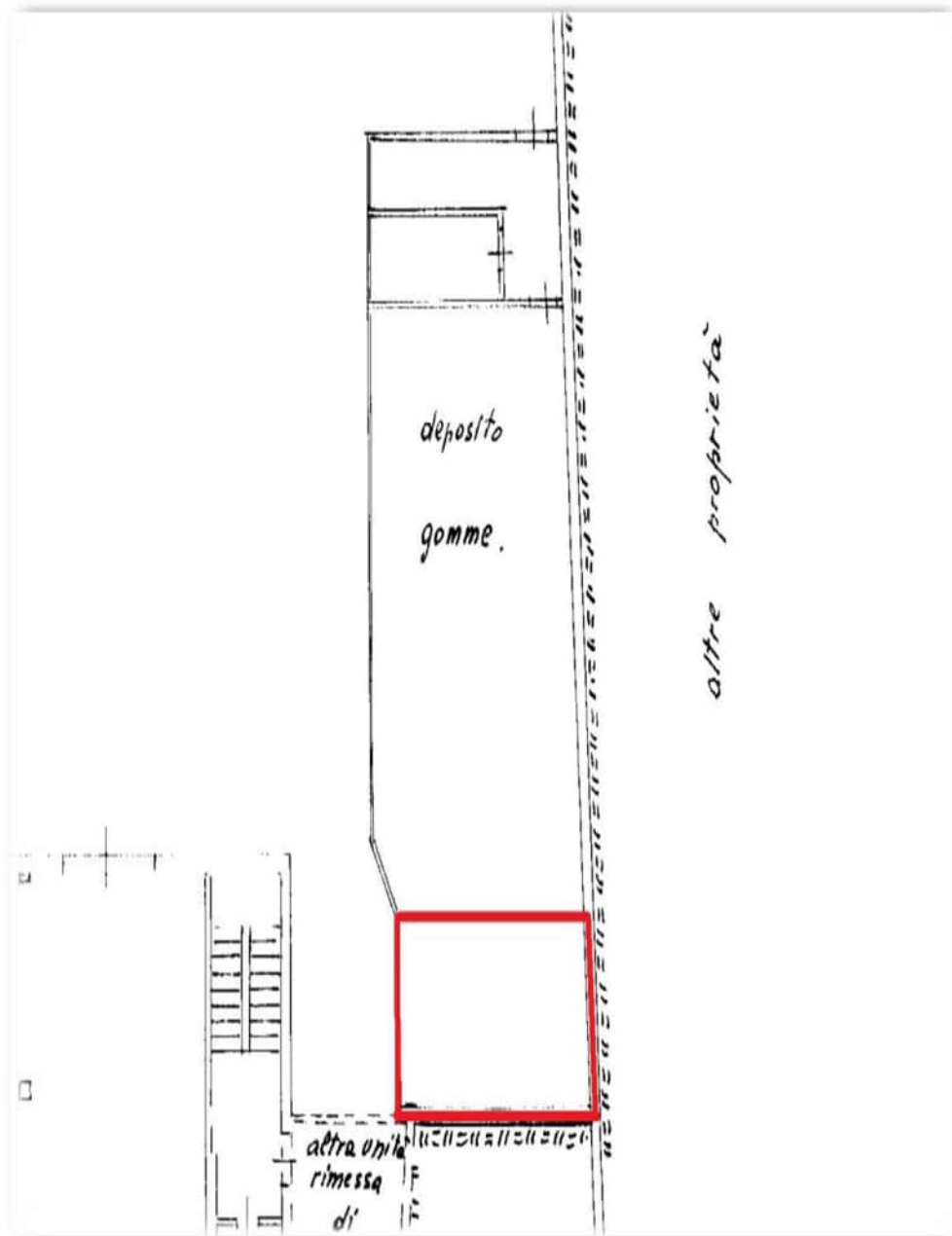
Il soppalco presente nel piano primo sottostrada (Sub. 6) non rispetta i requisiti previsti dall'art. 243 del vigente regolamento di igiene e sanità approvato con delibera C.C. n. 36 del 29.06.1992, i costi di rimozione sono pari ad €. 4.000,00 . Il Sub. 13 alla data del sopralluogo risultava in parte non accessibile

data la costruzione di tramezzatura senza alcun titolo, i costi di demolizione della stessa sono pari ad €. 1.000,00 .

Rappresentazione indicativa delle difformità urbanistiche riportata in rosso nelle planimetrie sotto raffigurate

Mapp. 591 Sub. 6





Mapp. 211 Sub. 13

Conformità Catastale

L'immobile Mapp.591 Sub.6 risulta **NON conforme** alla planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate Sez. Catasto in data 19.07.2019

L'immobile Mapp.211 Sub.13 risulta **NON conforme** alla planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate Sez. Catasto in data 31.01.1992

SCHEMA DELLE SUPERFICI DEL LOTTO IN OGGETTO

Dati catastali	Categoria catastale	superficie	Sup. commerciale
Foglio 10 mapp. 591 sub.6	C/3	614,00 mq.	614,00 mq
Foglio 10 mapp. 211 sub.13	C/2	142,00 mq	142,00 mq
Foglio 10 mapp. 211 sub.14	C/2	105,00 mq	105,00 mq
Terreni pertinenziali in comproprietà mapp. 211 sub.20 e 27	Aree urbane		
<u>Totale superficie commerciale</u>			<u>1302,00 mq</u>

Stima

Anche in questo caso lo scrivente si avvarrà dei medesimi criteri adottati per i lotti che precedono , specificando che il lotto in questione pur formato da tre distinte unità deve considerarsi unica unità , ma con valori diversificati (unitariamente) a seconda della specifica destinazione .

Le considerazioni generali , anche seguendo i principi dettati da Tecnoborsa, hanno indotto lo scrivente a dedurre che il più probabili valori di mercato del lotto in esame , nell'ipotesi di una vendita a **medio termine** siano seguenti:

€. 350,00/mq per il locale con destinazione C/3;

€. 260,00/mq per il locale con destinazione C/2;

pertanto procedendo al calcolo si si ricavano i seguenti valori:

Dati catastali	Categoria catastale	Sup. commerciale	Valore medio
Foglio 10 mapp. 591 sub.6	C/3	614,00 mq	€. 214.900,00
Foglio 10 mapp. 211 sub.13	C/2	142,00 mq	€. 36920,00
Foglio 10 mapp. 211 sub.14	C/2	105,00 mq	€. 27.300,00
Terreni pertinenziali in comproprietà mapp. 211 sub.20 e 27	Aree urbane	A corpo	€. 15.000,00
Totale valore			€. 294.120,00

Valore di immediato realizzo

V.D.M. x (-40%) = V.I.R. * vedasi quanto riportato a pag. 25

€ 294.120,00x (-40%) -€ 6500,00= € 169.972,00

”LOTTO 5”

Immobilie indicato al punto n° 10 dell'elenco immobili Area edificabile in

Comune di Villafranca in Lunigiana, via Delle Piscine Snc ;

censito al N.C.E.U. Foglio **10**, mappale **947**, subalterno **2**, con i seguenti dati censuari Categoria: C6, Classe 4, Consistenza, 120mq, Rendita catastale € 340,86; Oltre terreni pertinenziali (cfr. sotto capitolo 5.3), con i seguenti dati catastali:

N.C.T. Fg. 10, Mapp. 991 – mq 968 (seminativo arborato)

N.C.T. Fg. 10 , Mapp. 997 – mq 345 (seminativo arborato)

per una migliore individuazione dei beni vedasi illustrazione che segue .



Descrizione degli immobili.

Trattasi di piazzale con inserite all'interno alcune tettoie prefabbricate, sito in Via delle Piscine, nel Comune di Villafranca in Lunigiana.

L'immobile è inserito in un contesto commerciale/industriale nelle immediate vicinanze del centro storico di Villafranca in Lunigiana.

L'accesso al lotto è diretto da Via delle Piscine distante poche metri dai beni che precedono .

Le tettoie presenti sono in buono stato di conservazione.

Conformità Urbanistica

Il lotto risulta **NON conforme** in quanto le tettoie sono prive di titolo abilitativo

Formalità ipotecarie. Vedasi storia ipotecaria allegata.

Stato di possesso al momento del sopralluogo.

Alla data del sopralluogo risulta nella disponibilità della proprietà.

Attuali e precedenti proprietari.

Attuali proprietari.

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ - con sede in VILLAFRANCA IN LUNIGIANA C.F. ██████████ dal 02.11.1988 in forza di atto di compravendita Notaio La Rosa rep. 10032 registrato ad Aulla il 17.11.1988 n. 1579.

Confini

Il mappale 947 subalterno 2 confina con il mapp.591 sub.7, mapp.132 – 208 – 991 – 997.

Il mappale 991 confina con i mappali 132 – 208 – 947 – 990.

Il mappale 997 confina con i mappali 132 – 133 – 208 – 947 – 998.

Destinazione urbanistica dei terreni

I terreni in virtù del Cdu rilasciato dal Comune di Villafranca presentano natura edificatoria e come tali vengono stimati, nella destinazione prevalente (commerciale). Le tettoie ivi insistenti non rappresentano nella fattispecie elemento incrementativo del valore dell'area , pertanto non verranno valutate o meglio ricomprese in minima parte nel valore del lotto stesso

Stima

Per il bene in esame , la dottrina consiglia di usare la STIMA PER TRASFORMAZIONE , cioè per il caso in esame il valore ritraibile in caso di costruzione . La STIMA PER TRASFORMAZIONE, per fornire dati oggettivi prevede di formulare una serie di casi in ipotesi di una costruzione avente caratteristiche MEDIE, in modo che i valori di confronto esulino da particolarità architettoniche, di dotazioni tecnologiche particolari , operazioni queste che possano indirizzare l'estimatore ad abbracciare una fascia più larga di potenziali acquirenti.

Lo specchietto sotto riportato riporta i dati salienti del calcolo .

[REDACTED]

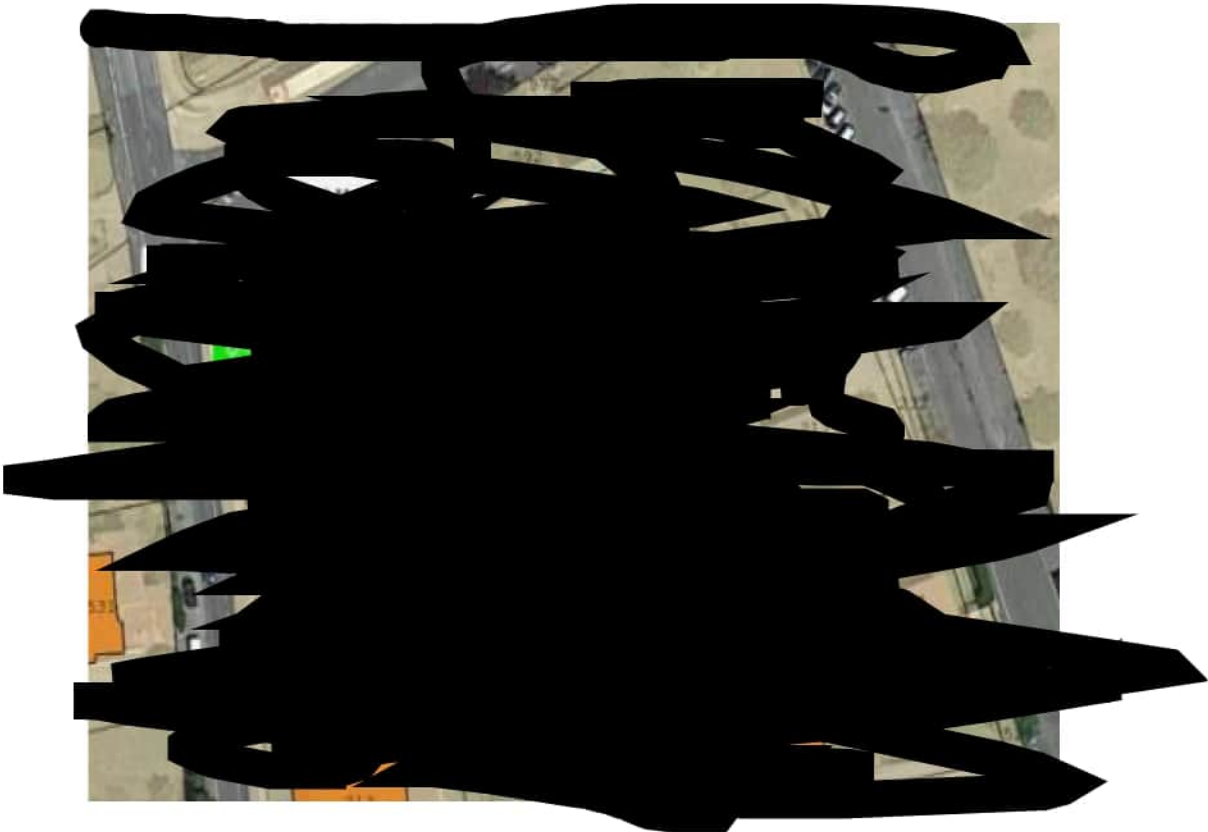
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

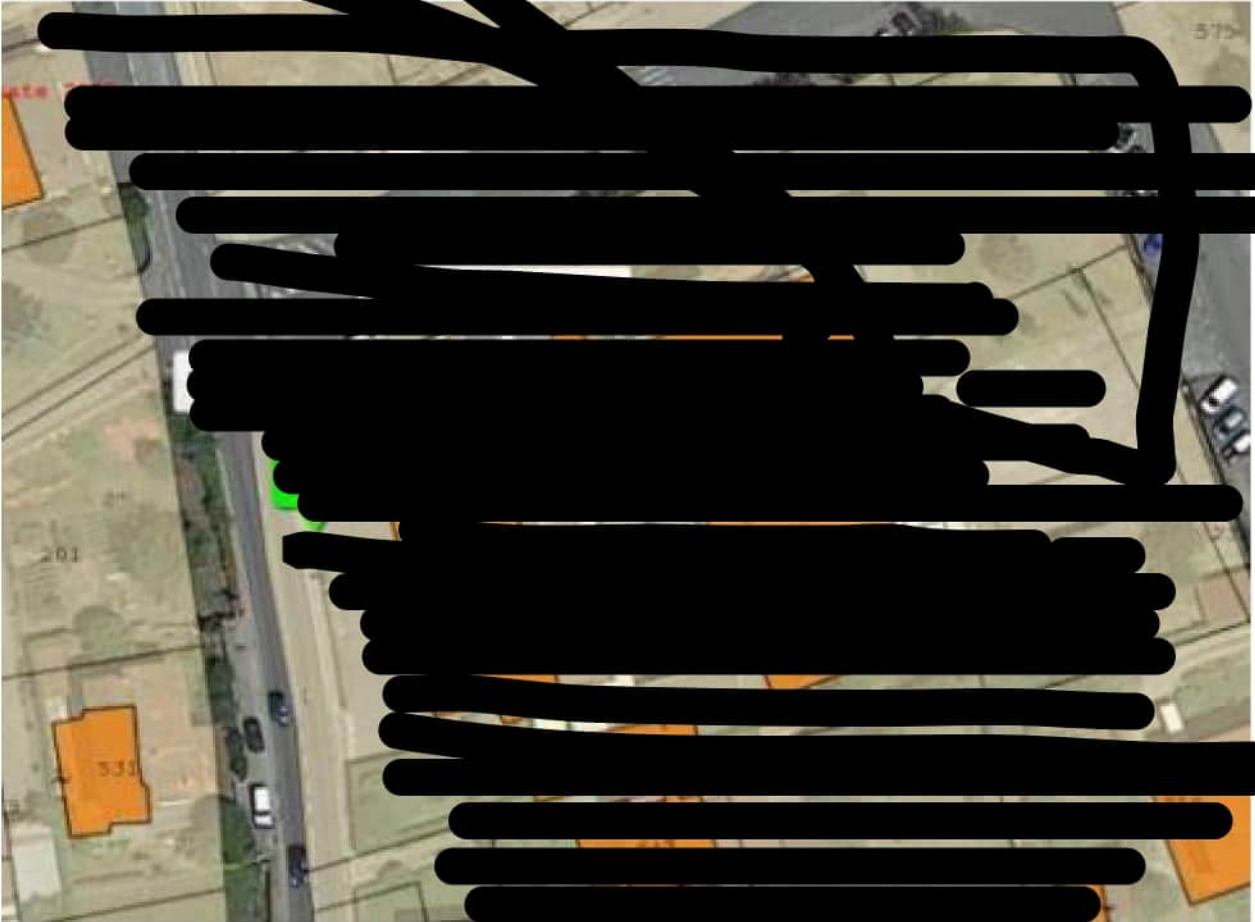
[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

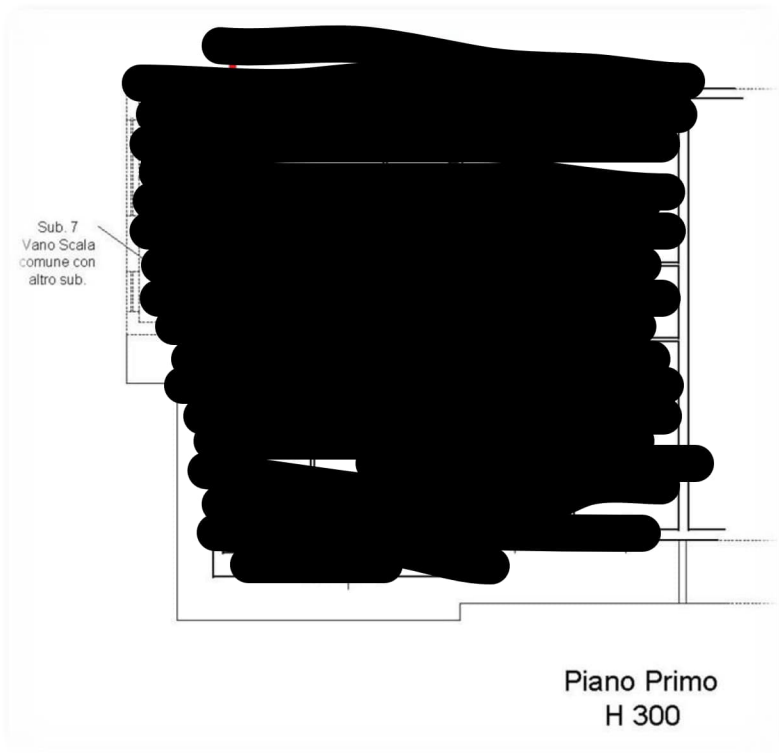
[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted text block]



[Redacted text block]

L [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

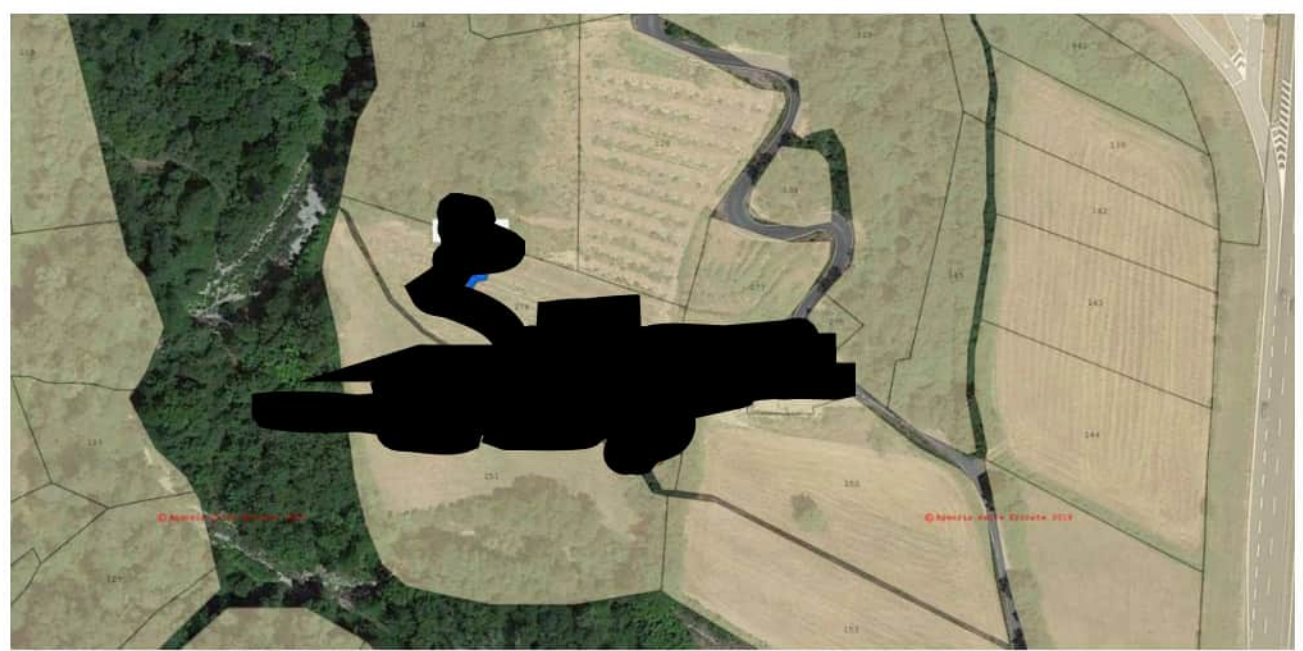
[Redacted]

[Redacted]

"LOTTO 10"

[Redacted content]

Individuazione Immobili Fg.58



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[redacted]

[redacted]

[redacted]



[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

- [redacted]

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

- [redacted]

“ ██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████ al
 ██████████
 ██████████
 ██████████

██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████mq

██████████

██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
	██████████		██████████

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] :

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Liliana [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[redacted text block containing approximately 25 lines of obscured content]

██████████

██████████

██████████████████

██████████████████████

██████████████████

██████████████████████████████████████████

██████████████████████████████████████████████

██████████

██████████████████████████████████████████

██████████████████████████████████████████████

██████████

██████████████████████████████████████████

██████████████████████████████████████████████

██████████

██████████████████████████████████████████████████████████

██████████████████████████████████████████████████████████

Abitabilità

██████████████████████████████████

██████████████████████████████████████████

██████████████████████████████████████

██████████████████████████████████████████

██████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 11 e

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Conclusioni

La presente stima , porta un totale di beni immobili inerenti la soc. [REDACTED]

[REDACTED]

Valore totale di Mercato = €. 1.501.383,00

Valore Totale Immediato Realizzo = €. 907.313,80

