

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

TRIBUNALE DI MASSA
Sezione Fallimentare

Procedura fallimentare: " [REDACTED] " R.F. 10/2019

GIUDICE DELEGATO: Dott. Alessandro Pellegrini

CURATORE FALLIMENTARE: Dott.ssa Cathy Vigneron

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Geom. Alessandra Mignani

Massa 27/07/2020



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

Sommario:

PREMESSA	PAG. 3
1. GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA	PAG. 3
2. REFERENZE CATASTALI	PAG. 6
3. INDIVIDUAZIONE IMMOBILI E SUDDIVISIONE IN LOTTI	PAG. 8
4. PROVENIENZE	PAG. 9
5. DESCRIZIONI LOTTI	PAG. 11
6. LIMITAZIONI DELLE PROPRIETÀ	PAG. 17
7. SCOPO DELLA STIMA	PAG. 18
8. METODO DI STIMA	PAG. 19
9. STIMA	PAG. 20
10. FORMALITÀ IPOTECARIE	PAG. 23



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE**PREMESSA**

In riferimento alla procedura fallimentare in epigrafe, il Curatore Fallimentare Dott.ssa Cathy Vigneron, con istanza datata 17/07/2019, chiedeva al Signor Giudice Delegato Dott. Alessandro Pellegri, di essere autorizzato a procedere alla nomina della sottoscritta Geom. Alessandra Mignani, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa-Carrara al n. 1214 con studio professionale in Massa, Viale Stazione n. 3, come perito stimatore di fiducia della curatela, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita; in data 17/07/2019 il Signor G.D. autorizzava la nomina della scrivente.

In adempimento all'incarico ricevuto, la sottoscritta preliminarmente, ha acquisito l'elenco dei beni immobili, forniti dall'informativa della nomina dello stimatore e sulla scorta di tali elenchi ha effettuato un riscontro analitico dei beni indicati, verificando sia la rispondenza dei beni stessi che la relativa ubicazione. Successivamente ha eseguito le necessarie visure ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Massa Carrara – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Filattiera (MS) ed il Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), ed ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili oggetto di stima. In base agli accertamenti compiuti, la Consulente ha redatto la presente relazione di stima, che per comodità di consultazione è stata predisposta e suddivisa in capitoli sopra elencati.

1. GENERALITA' DELLA SOCIETA' FALLITA

La Comunicazione della Sentenza dichiarativa di fallimento n. 10 del Registro dei Fallimenti del Tribunale di Massa, riconosce la società Fallita con il nominativo "██████████" con sede in Filattiera (MS), Via ██████████ C.F. e P.I.V.A.: ██████████ in persona del suo rappresentante legale pro tempore attualmente amministratore unico ██████████

La Sentenza Dichiarativa di Fallimento risulta trascritta a cura della Dott.ssa Vigneron c/o l'Agenzia delle Entrate di Massa-Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22/05/2019 al particolare n. 3496 di registro generale n. 4542.



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE**1- INQUADRAMENTO TERRITORIALE** (Descrizione generale, quartiere e zona)

I beni oggetto di stima consistono nell'insieme di vari appezzamenti di terreno di forma irregolare e di morfologia pianeggiante, attualmente incolti e collocati in due diversi Comuni dell'alta Lunigiana, nello specifico nei Comuni di Filattiera e nel Comune di Villafranca in Lunigiana nella Provincia di Massa Carrara. Tali Comuni sono inseriti nel Parco dell'Appennino Tosco Emiliano, di origine medioevale, risultano attraversati dall'attuale percorso tabellato della Via Francigena e risultano siti di notevole interesse archeologico visto i numerosi ritrovamenti di statue stele e di vari reperti archeologici.

Entrambi raggiungibili in auto attraverso la Strada Statale della Cisa SS62 e l'autostrada A15 Parma-La Spezia; per chi arriva da Parma l'uscita è quella di Pontremoli e per chi arriva da Massa e La Spezia, l'uscita è Aulla e in treno con la ferrovia Pontremolese.

Localizzazione geografica del Comune di FILATTIERA

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA SEZIONE FALLIMENTARE

Il territorio del Comune di Filattiera è ubicato sulla riva sinistra del fiume Magra nell'alta Lunigiana ed è suddiviso in due zone principali, quello del borgo storico medioevale, posto sulla collina, dove si trova il Castello Malaspina di Filattiera del XIV secolo, e quella posta sulla parte bassa del comune sul fondovalle del fiume Magra attraversata dalla Via Statale SS62 dove si trova la Pieve di Sorano del XII secolo.

I terreni oggetto di stima, sono ubicati nella parte bassa del comune, la stessa risulta facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità comunale e tramite questa alla rete stradale provinciale e statale. L'area presenta un tessuto edilizio misto agricolo-residenziale. Per quanto riguarda i servizi pubblici e commerciali (uffici comunali, banche, poste, negozi ecc...) sono dislocati lungo la strada statale tranne il municipio che resta nel borgo alto.

Localizzazione geografica del Comune di VILAFRANCA IN LUNIGIANA loc. Filetto



La località Filetto fa parte del Comune di Villafranca in Lunigiana distante circa 1,2 chilometri dal medesimo Comune di cui essa fa parte. Costituita da un piccolo borgo medioevale strutturato in forma quadrilatera accessibile da due porte monumentali del XVI secolo composto da una grande piazza contornata da antichi palazzi e da un antica selva di castagni conosciuta anche per dei ritrovamenti di alcune statue Stele e per il tradizionale



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

mercato medioevale. I terreni oggetto di stima sono posti nelle vicinanze del borgo, la stessa risulta facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità comunale e tramite questa alla rete stradale provinciale e statale. L'area presenta un tessuto edilizio misto tra il borgo medioevale la zona pianeggiante agricola e quella residenziale.

Per quanto riguarda i servizi pubblici e commerciali (uffici comunali, banche, poste, negozi ecc...) sono ubicati nel centro del Comune di Villafranca e principalmente lungo la Statale SS62.

2- REFERENZE CATASTALI E CONFINI

Per fornire un quadro completo dei beni oggetto di stima si rimette un prospetto dei dati sommari degli immobili suddivisi per Comune di appartenenza, rimandando alle visure catastali allegare per un più preciso e dettagliato riscontro.

Catasto Terreni

- Comune: *Villafranca in Lunigiana*
- Ditta intestataria [REDACTED] con sede in Filattiera Proprietaria per 1000/1000
- Situazione degli Immobili:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
11	634	SEM.IRR.ARB.	2	4.520 MQ.	15,64 €	9,34 €
11	636	VIGNETO	U	2.530 MQ.	2,22 €	2,61 €
11	646*	SEM.IRR.ARB.	2	194 MQ.	0,67 €	0,40 €
11	688	SEM.IRR.ARB.	2	1.724 MQ.	5,97 €	3,56 €
11	690*	SEM.IRR.ARB.	2	56 MQ.	0,19 €	0,12 €

A confini: a Nord con i mappali 511-265-622-266 a Sud con i mappali 488-689 le aree dei fabbricati ai mappali 643-644 ad Est con il mappale 913 -646-690 e il mappale 511, tutti del foglio 11, s.s.a.

** N.B.: dall'elenco fornito nell'informativa di nomina venivano elencati i beni da stimare sopra riportati, ma si fa presente che dall'analisi dei vari atti in carico alla società [REDACTED] mappali 690 e 646 del foglio 11 siti nel Comune di Villafranca, venivano venduti dalla stessa società fallita a terze persone identificate nei sigg.ri [REDACTED] con atto a rogito notaio*



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

Gennaro Chianca del 16.12.1994 numero di repertorio 8556 trascritto all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21.12.1994 al particolare n. 7987 (vedi nota di trascrizione allegata).

Catasto Fabbricati

- Comune: **Villafranca in Lunigiana**

- Ditta intestataria: [REDACTED] con sede in Filattiera Proprietaria per 1000/1000

- Situazione degli Immobili:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO	
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	QUALITA'	CONSISTENZA
9	774	14	AREA URBANA	307 MQ.

A Confini: a Nord con le corti degli appartamenti sub. 21 e sub. 22 del fabbricato identificato al mappale 774 del foglio 9; a Sud con strada Provinciale n. 30; ad Est con il terreno al mappale 277 e ad Ovest con l'area circostante del fabbricato al mappale 275 e mappale 673, tutti del foglio 9 s.s.a.

Catasto Terreni

- Comune: **Filattiera**

- Ditta intestataria: [REDACTED]. con sede in Filattiera Proprietaria per 1000/1000

- Situazione degli Immobili:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO	
					DOMENICALE €	AGRARIO €
46	235	PRATO IRRIGUO	1	1.060 MQ.	5,36	4,65
46	444	SEM.IRR.	1	819 MQ.	5,41	2,54
46	448	SEM.IRR.ARB.	2	5.580 mq.	22,48	11,53
50	262*	PRATO IRRIGUO	1	81 mq.	0,41	0,36
52	480	SEM.IRR.	1	70 mq.	0,46	0,22
52	553	SEM.IRR.	1	3.168 mq.	20,94	9,82
52	594	SEM.IRR.ARB.	2	4.034 mq.	16,25	8,33
52	914	SEM.IRR.	1	1.386 mq.	9,16	4,29



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

A confini:

- i terreni al foglio 46 particelle 235-448-444 del foglio 46 a Nord con i mappali 431-449-450-443-561-204-203; a Sud con i mappali 273-259-270; a Est con strada vicinale; a Ovest con i mappali 202-257-203, tutti del foglio 46 s.s.a.

- i terreni al mappale 914 e 480 del foglio 52 a Nord con il terreno al mappale 1064 a Sud con strada vicinale di Pradalora; ad Est con i terreni ai mappale 1075 e 481 ed ad Ovest con il terreno al mappale 912, tutti del foglio 52 s.s.a.;

- i terreni al foglio 52 mappali 553 e 594 del foglio 52 a Nord con la strada Statale SS62 a Sud con il terreno al mappale 1115; a Est con il mappale 1055 e strada vicinale e ad Ovest con Stradello del canale del Ponte, tutti del foglio 52, s.s.a.

** N.B.: dall'elenco fornito nell'informativa di nomina, venivano elencati i beni da stimare sopra riportati, ma si fa presente che dall'analisi dei vari atti in carico alla società ██████████, il mappale 262 del foglio 50 siti nel Comune di Filattiera, veniva venduto dalla stessa società fallita a alla società Ligure Servizi s.r.l. con sede in La Spezia con atto a rogito notaio Morichelli Vertere del 08.10.1999 numero di repertorio 42629 trascritto all'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20.10.199 al particolare n. 6356 (vedi nota di trascrizione allegata).*

Si sottolinea che non sono state riscontrate incongruenze nei dati catastali sopra riportati, tuttavia trattandosi di appezzamenti di terreno non è stato eseguito un rilievo topografico strumentale per verificare i giusti confini e consistenza.

3- INDIVIDUAZIONE IMMOBILI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Per poter meglio individuare i beni oggetto di stima, sulla base dell'analisi delle ricerche urbanistiche catastali e dal rilievo dello stato dei luoghi, si è proceduto ad individuare i beni suddividendoli per lotti così raggruppati:

LOTTO N. 1:

Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno in parte costruibile, sito in Villafranca in Lunigiana (MS), località Filetto, Borgo Vecchio, catastalmente identificato al foglio 11 mappali 634, 636 e 688 per una superficie catastale complessiva di mq. 8.774.



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

LOTTO N. 2:

Quota di 1/1 della piena proprietà di Area Urbana, sita in Villafranca in Lunigiana (MS), località Malgrate, catastalmente identificata al foglio 9 mappale 774 sub. 14 per una superficie catastale complessiva di mq. 307.

LOTTO N.3:

Quota di 1/1 della piena proprietà di terreni agricoli, siti in Filattiera (MS), località Culazzano, catastalmente identificati al foglio 46 mappali 235, 444 e 448 per una superficie catastale complessiva di mq. 7.459.

LOTTO N. 4:

Quota di 1/1 della piena proprietà di terreni agricoli, siti in Filattiera (MS), località Baia”, Via Pradalora catastalmente identificati al foglio 52 mappali 914 e 480 per una superficie catastale complessiva di mq. 1.456.

LOTTO N. 5:

Quota di 1/1 della piena proprietà di terreni siti in Filattiera (MS), località Borgo Vecchio catastalmente identificati al foglio 52 mappali 553 e 594 per una superficie catastale complessiva di mq. 7.202.

Negli allegati relativi ai vari lotti oltre ai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dai rispettivi Comuni, si riporta: l'individuazione geografica degli immobili; l'estratto di mappa catastale con evidenziati i mappali; le visure storiche catastali; le visure ipotecarie su ogni singolo immobile e il repertorio fotografico.

4- PROVENIENZE

Gli immobili oggetto di stima sono pervenuti per la *Piena Proprietà* alla Società Fallita con diversi atti di provenienza di seguito elencati:

LOTTO N. 1:

- *Terreni siti in Comune di Villafranca catastalmente censiti al foglio 11 mappali 634 e 636:*

Pervenuti per la piena proprietà con “Atto di Compravendita” a rogito Notaio La Rosa Carmelo di Massa del 25/05/1993 numero del repertorio 21755 trascritto presso



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

l’Agenzia delle Entrate di Massa Carrara, Ufficio Provinciale – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10.06.1993 al particolare n. 3534 registro generale n. 4567.

➤ ***Terreno sito in Comune di Villafranca catastalmente censito al foglio 11 mappale 688 (già mappale 645):***

Pervenuti per la piena proprietà con “Atto di Compravendita” a rogito Notaio La Rosa Carmelo di Massa del 29/04/1992 numero del repertorio 18781 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Massa Carrara, Ufficio Provinciale – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15.05.1992 al particolare n. 3709 registro generale n. 4780.

LOTTO N. 2:

➤ ***Area Urbana sita in Comune di Villafranca in Lunigiana Via del Canaletto identificata catastalmente al foglio 9 mappale 774 sub. 14 (ex terreno identificato al mappale 276 del foglio 9):***

Tenuto conto che la corte sopra individuata, è costituita da un area urbana parte, di un complesso immobiliare composto da appartamenti con garage e aree esclusive scoperte la provenienza dell’immobile è considerata nell’atto di compravendita da parte della società che acquistava l’intero mappale 276 ora mappale 774 del foglio 9 e nello specifico l’atto di compravendita a rogito Notaio Gennaro Chianca del 21.04.1995 repertorio n. 9092 trascritto c/o l’Agenzia delle Entrate di Massa Carrara, Ufficio Provinciale – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 08.05.1995 al particolare n. 2514 registro generale n. 3537.

LOTTO N. 3:

➤ ***Terreni siti in Comune di Filattiera (MS) catastalmente censiti al foglio 46 mappali 235-444-448:***

Pervenuti per la piena proprietà con “Atto di Compravendita” a rogito Gennaro Chianca di Sarzana del 11.04.1995 numero del repertorio 9029 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Massa Carrara, Ufficio Provinciale – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28.04.1995 al particolare n.2360 registro generale n.3326



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

LOTTO N.4:

- *Terreni siti in Comune di Filattiera (MS) catastalmente censiti al foglio 52 mappali 914(già mapp. 480) e mappale 480:*

Pervenuti per la piena proprietà con “Atto di Compravendita” a rogito Mazio Marco del 13.09.1997 numero del repertorio 5716 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Massa Carrara, Ufficio Provinciale – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01.10.1997 al particolare n. 5935 registro generale n. 7789 .

LOTTO N. 5:

- *Terreni siti in Comune di Villafranca catastalmente censiti al foglio 11 mappali 553 e 594:*

Pervenuti per la piena proprietà con “Atto di Compravendita” a rogito Notaio La Rosa Carmelo di Massa del 25/05/1993 numero del repertorio 21755 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Massa Carrara, Ufficio Provinciale – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10.06.1993 al particolare n. 3534 registro generale n. 4567 .

5- DESCRIZIONE LOTTI

LOTTO N. 1:

Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno sito in Villafranca in Lunigiana (MS), località Filetto, Via Cà dell’Ara, Borgo Vecchio, catastalmente identificato al foglio 11 mappali 634, 636 e 688 per una superficie catastale complessiva di mq. 8.774.

Trattasi di un terreno composto da tre particelle catastali, posto in prossimità del perimetro del centro storico di Filetto, in una zona facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità, caratterizzata da un discreto sviluppo edilizio residenziale composto da edifici prevalentemente ad uso residenziale e vicina a tutti i servizi primari e secondari che si trovano nel Comune di Villafranca in Lunigiana.

Il terreno accessibile direttamente dalla pubblica di Via Ca’ dell’Ara e da Via 1° Maggio, ha giacitura pressoché pianeggiante, presenta forma irregolare e si estende per una superficie



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

catastale complessiva di mq. 8.774, attualmente incolto e non recintato è invaso da una vegetazione arborea spontanea e da un piccolo manufatto abusivo in mattoni non intonacato da demolire.

La consistenza della lotto è stata desunta dalle visure catastali che identificano il bene con i seguenti dati:

- foglio 11 mappale 634, seminativo arborato di classe 2 per una superficie di 4.520 mq.;
- foglio 11 mappale 636, vigneto di classe U per una superficie di 2.530 mq.;
- foglio 11 mappale 688, seminativo irriguo arborato di classe 2 per una superficie di 1.724 mq.;

Si riporta a seguire, per le tre particelle catastali che compongono il lotto, la definizione dei parametri urbanistici e edilizi più indicativi, in quanto richiamati nella presente relazione, dedotti dalle Norme

Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, così come indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Villafranca in Lunigiana in data 15.11.2019 e in corso di validità:

➤ **Fg. 11 mapp. 636-688** : “Ambiti di Conservazione di Rispetto Ambientale RA”

–Art. 15 NTA: **aree del territorio comunale inedificabili**, poste ai margini dei centri abitati, in ambiti di particolare pregio dove non è consentita la nuova edificazione di alcun tipo di edificio e/o manufatto, compreso annessi agricoli anche precari e temporanei.

➤ **Fg. 11 mapp. 634:**

- per circa mq. 927 a “Parcheggio Pubblico di Progetto” dove ai sensi dell’art.- 95 comma 10 della LR 65/2014 il vincolo preordinato all’esproprio ha perso di efficacia;

- per circa mq. 976 in “Ambiti di Trasformazione, Aree di Completamento destinate ad edilizia di tipo monofamiliare B2”

- Art. 21 NTA: aree del territorio dove sono state individuate limitate possibilità di sviluppo tramite la realizzazione di nuove unità abitative di tipo monofamiliare ed è ammessa la nuova costruzione esclusivamente di numero 1 nuovo alloggio di tipo monofamiliare; **Area soggetta a Permesso di Costruire o Pc convenzionato**. Le prescrizioni quantitative indicate, risultano le seguenti:

SUL massima dell’unità abitativa : 150 mq.; N° max di piani fuori terra: 2; H max: 7,00 metri; Rc: 35%; Dc: ml 5,00; Tipologia: villino Monofamiliare.



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica, per le modalità e procedure di intervento per la descrizione delle tipologie dei manufatti, opere accessorie e prescrizioni delle arre a parcheggio.

Dall'analisi dei parametri urbanistici riportati in breve sopra, non sono stati riscontrati vincoli urbanistici, pertanto si è potuto considerare parte del lotto *costruibile* e precisamente i 976 mq. del mappale 634 del foglio 11, che rientrano negli ambiti di trasformazione , Aree di completamento destinate ad edilizia di tipo monofamiliare B2.

Si fa presente inoltre che dall'analisi delle formalità ipocatastali, a carico del mappale 634 del foglio 11 è stata trascritta una "Servitù di passo pedonale e carrabile perpetua e gratuita" a favore della particella 488, esercitata per la parte di terreno di metri lineari 39 per una larghezza di 5 metri.

LOTTO N. 2:

Quota di 1/1 della piena proprietà di Area Urbana sita in Villafranca in Lunigiana (MS), località Malgrate, via Provinciale n. 30, catastalmente identificata al foglio 9 mappale 774 sub. 14 per una superficie catastale complessiva di mq. 307.

L'immobile, risulta ben identificato come area di rispetto stradale lato Via Provinciale n. 30, utilizzato in parte sia come parcheggio pubblico, oltre ad essere parte dell'area di accesso alle unità immobiliari del confinante fabbricato ad uso civile abitazione (identificato al mappale 774), e in parte come area esterna di accesso ai garage del piano seminterrato dello stesso fabbricato. Accessibile direttamente dalla via pubblica, posto in una zona facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità, caratterizzata da un discreto sviluppo edilizio residenziale composto da edifici prevalentemente ad uso residenziale, distante circa 4 km dal centro del Comune di appartenenza dove si trovano tutti i servizi primari e secondari.

Di forma irregolare, ha giacitura pressoché pianeggiante e attualmente risulta incolto e non recintato e con evidenti griglie sparse sulla superficie per lo scolo dell'acqua piovana.

La consistenza della lotto è stata desunta dalle visure catastali che identificano il bene con i seguenti dati:

- foglio 9 mappale 774 sub. 14 area urbana di 307 mq.



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

Dal punto di vista urbanistico l'intero mappale 774 viene identificato nel vigente Regolamento Urbanistico in: "zone di Ambiti di trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1" prive di aree di sviluppo per cui gli interventi previsti sono mirati al miglioramento della qualità del paesaggio urbano e dei caratteri tipologici degli edifici (Art. 20 NTA).

Si fa presente, inoltre, che l'area in oggetto, da atto unilaterale d'obbligo del 18.03.1996, tra la società fallita costruttrice del complesso immobiliare di cui fa parte e il Comune di Villafranca in Lunigiana è stata concessa ad uso pubblico e gratuito con le seguenti clausole :

- mq. 119 con destinazione a parcheggio pubblico*
- mq. 30,70 con destinazione a marciapiede pubblico*
- mq. 156 quale strada di penetrazione*

Pertanto, tale area può essere oggetto di vendita purché resti immutata la destinazione d'uso così come sopra descritta nell'atto unilaterale d'obbligo non trascritto ma riscontrabile nella documentazione edilizia del compendio immobiliare di cui essa fa parte.

A parere della scrivente tale immobile è "inalienabile" in quanto erroneamente non inserito nei vari passaggi di vendita delle proprietà della società [REDACTED]

LOTTO N.3:

Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno sito in Filattiera (MS), località "Culazzano" catastalmente identificati al foglio 46 mappali 235, 444 e 448 per una superficie catastale complessiva di mq. 7.459. Trattasi di un lotto di terreno composto da tre mappali, sito nella parte pianeggiante del Comune di Filattiera, accessibile da uno stradello diretto dalla Via Statale SR62 "Cisa"; la zona facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità comunale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad uso prevalentemente residenziale e da lotti di terreni agricoli. Il terreno risulta pianeggiante, di forma irregolare, non recintato, incolto ed è invaso da una vegetazione arborea spontanea oltre ad essere attraversato in parte da una rete Enel con pali e cavi elettrici linea B-002-280-027.



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

La consistenza della lotto è stata desunta dalle visure catastali che identificano il bene con i seguenti dati:

- foglio 46 mappale 235, prato irriguo di classe 1 di superficie di 1.060 mq.;
- foglio 46 mappale 444, seminativo irriguo di classe 1 di superficie di 819 mq.;
- foglio 46 mappale 448, seminativo irriguo arborato di classe 2 di superficie di 5.580 mq.;

Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche delle aree sopra descritte, ricadono secondo la Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 30.10.2015 nella zona omogenea "E1" – Agricola, classificati nel Piano Strutturale Intercomunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 10.04.2019 in: "Aree esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato.

Dalla carta dei vincoli della Regione Toscana i mappali non rientrano in aree vincolate ma solo in parte in aree perimetrate delle aree boscate con vegetazione arbustiva e/o erbacea o strade in aree boscate in parte per i mappali 235 e 448 del fg. 46.

Si fa presente inoltre che dall'analisi dei titoli di provenienza è stata riportata una servitù di passo già esistente sulle porzioni di terreno individuate dai mappali 444 e 448 esercitata sulla stradina in terra battuta esistente da oltre un trentennio a favore degli aventi diritto.

LOTTO N. 4:

Quota di 1/1 della piena proprietà di terreni siti in Filattiera (MS), località Baia", Via Pradalora catastalmente identificati al foglio 52 mappali 914 e 480 per una superficie catastale complessiva di mq. 1.456.

Trattasi di un lotto di terreno composto da due mappali, sito nella parte pianeggiante del Comune di Filattiera, lato fiume, accessibili dalla Via Pradalora . La zona posta nelle vicinanze della palestra del Comune di Filattiera e l'inizio del percorso naturalistico del Fiume Magra, risulta facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità comunale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad uso prevalentemente residenziale con ampi lotti di terreni agricoli.

Il terreno risulta pianeggiante, di forma irregolare, non recintato, incolto ed è invaso da una vegetazione arborea spontanea.

La consistenza della lotto è stata desunta dalle visure catastali che identificano il bene con i seguenti dati:



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

- foglio 52 mappale 914, seminativo irriguo di classe 1 di superficie di 1.386 mq.;

- foglio 52 mappale 480, seminativo irriguo di classe 1 di superficie di 70 mq.;

Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche delle aree sopra descritte, ricadono secondo la Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 30.10.2015 nella zona omogenea "E1" – Agricola, classificati nel Piano Strutturale Intercomunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 10.04.2019 in: "Aree interne al perimetro del Territorio Urbanizzato.

Dalla carta dei vincoli della Regione Toscana i mappali non rientrano in aree vincolate.

Si fa presente inoltre che dall'analisi delle formalità ipocatastali, a carico dell'intero mappale 480 di mq. 1.456 frazionato negli attuali 70 mq. del foglio 52 è stata trascritta una "Servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore delle unità immobiliari identificate alla particella 474 del foglio 52, lungo tutto il confine con le particelle 481 e 475 fino al loro raggiungimento per una larghezza di 4 metri.

LOTTO N. 5:

Quota di 1/1 della piena proprietà di terreni siti in Filattiera (MS), località Borgo Vecchio catastalmente identificati al foglio 52 mappali 553 e 594 per una superficie catastale complessiva di mq. 7.202.

Lotto di terreno composto da due mappali, sito nella parte pianeggiante del Comune di Filattiera, lato fiume, accessibili dalla stradello del canale del Ponte; la zona facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità comunale, è caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad uso prevalentemente residenziale, da lotti di terreni agricoli. Il terreno risulta pianeggiante, di forma irregolare, non recintato, incolto ed è invaso da una vegetazione arborea spontanea.

La consistenza della lotto è stata desunta dalle visure catastali che identificano il bene con i seguenti dati:

- foglio 52 mappale 594, seminativo irriguo arborato di classe 2 di superficie di 4.034 mq.;

- foglio 52 mappale 553, seminativo irriguo di classe 1 di superficie di 3.168mq.;

Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche delle aree sopra descritte, ricadono secondo la Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 30.10.2015 in zone diverse e nello specifico:



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

SEZIONE FALLIMENTARE

- Fg. 52 mappale 594 nella zona omogena “E1” – Agricola, classificati nel Piano Strutturale Intercomunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 10.04.2019 in: “Aree esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato.
- Fg. 52 mappale 553 dal Regolamento Urbanistico vigente per circa 1.200 mq. in zona Vp (verde privato), per circa 130 mq. in zona Va (verde pubblico attrezzato), il resto in zona E1 (agricola) classificati nel Piano Strutturale Intercomunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 10.04.2019 in: “Aree esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato.

Dalla carta dei vincoli della Regione Toscana i mappali non rientrano in aree vincolate.

6- LIMITIAZIONI DELLA PROPRIETA'

Dall'analisi delle formalità ipotecarie, sono state rilevate delle trascrizioni gravanti su alcuni terreni oggetto di stima che ne delimitano il diritto di proprietà. Nello specifico si riporta un elenco sintetico e una breve descrizione delle stesse:

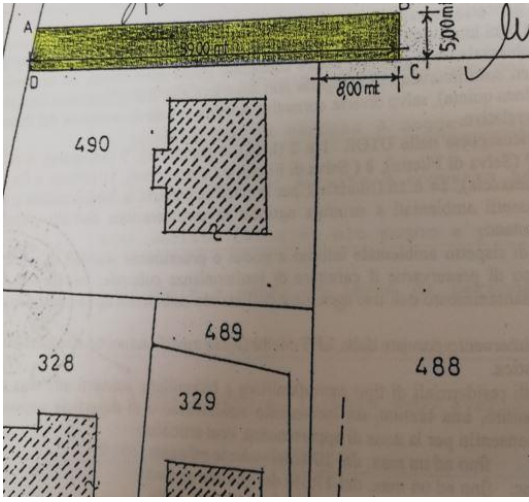
- **Trascrizione del 05.02.2004 Registro Particolare n. 974:** di Costituzione di diritti a Titolo oneroso per costituzione di “Servitù di passo pedonale e carrabile perpetua e gratuita a carico del **mappale 634 del foglio 11** del Comune di Villafranca in Lunigiana a favore della particella 488, esercitata per la parte di terreno di metri lineari 39 per una larghezza di 5 metri (colorata in giallo nella planimetria allegata all'atto).

Si riporta a seguire il grafico di rappresentazione ed alcune prescrizioni trascritte:

Rappresentazione servitù di passo




TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

	<p>“... i proprietari del terreno al mappale 488, provvederanno al mantenimento del fondo stradale del passo a loro spese nel modo che riterranno più opportuno sino a quando la società ██████████ non userà anch'essa tale striscia per accedere ai fabbricati che potranno essere costruiti su tale terreno (634). Nel qual caso il mantenimento della striscia strada sarà a carico degli aventi causa secondo le quote millesimali. I beneficiari di tale servitù dovranno tenere chiuso l'accesso a tale striscia dalla strada comunale Mocrone-Filetto almeno mediante catena e lucchetto e non potranno delimitare con barriere verticali gli altri due lati della striscia.”</p>
---	---

N.B.: si fa presente che alla data del sopralluogo, tale striscia risulta parte integrante dell'intero mappale oggetto di stima, non recintata incolta e delimitata verso le altre proprietà sul lato sinistro da muretto in cls e in rete e paletti sul terreno (488) servito dal servitù di passo sopra descritta.

- Trascrizione del 01.10.1997 Registro Particolare n. 5934: di Costituzione di diritti a Titolo oneroso per e a favore dell'intero mappale 480 di mq. 1.456 frazionato negli attuali 70 mq. del foglio 52 per costituzione di una “Servitù di passaggio pedonale e carrabile”. Si riporta a seguire il grafico di rappresentazione ed alcune prescrizioni trascritte

Rappresentazione servitù di passo

	<p>Servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico delle unità immobiliari identificate alla particella 474 del foglio 52, lungo tutto il confine con le particelle 481 e 475 fino al loro raggiungimento per una larghezza di 4 metri.</p>
---	--

- atto unilaterale d'obbligo del 18.03.1996 a favore del Comune di Villafranca in Lunigiana **non trascritto**, rilevato dalle verifiche urbanistiche e gravante sull'area urbana sita in loc.



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

Malgrate, Via Provinciale n. 30, dove in caso di trasferimento o costituzione dei diritti reali resta ferma la clausola che l'area viene concessa ad uso pubblico e gratuito con la seguente destinazione: mq. 119 con destinazione a parcheggio pubblico; mq. 30,70 con destinazione a marciapiede pubblico; mq. 156 quale strada di penetrazione.

7- SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è quello di effettuare una corretta valutazione dei beni di pertinenza del Fallimento, che non risulti superiore alla loro effettiva consistenza, caratteristiche e possibilità economica di utilizzazione, in base alla categoria economica da stimare.

Nel caso di un procedimento di un Fallimento, si ritiene che lo scopo è quello di determinare il valore dei beni di una azienda al momento del termine della sua vita ordinaria, pertanto la categoria economica da individuare, nella valutazione dei beni immobili, risulta essenzialmente quella del Valore di Liquidazione (VL). Con tale valore si intende, infatti, il valore che tali beni assumerebbero, nello stato effettivo in cui si trovano, qualora fosse necessario realizzarne una reale monetizzazione (vendita), in breve tempo e senza continuità aziendale.

8- METODO DI STIMA

Il CTU, tenuto conto della natura degli immobili di cui trattasi, considerate le loro caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, finiture, impianti, età, stato di manutenzione, dimensioni); ed estrinseche (posizione geografica, presenza di servizi, presenza di infrastrutture, caratteristiche del tessuto edilizio), dello scopo dell'incarico peritale, ritiene opportuno adottare un metodo di stima per comparazione diretta di tipo sintetico, diretto ed immediato denominato "Metodo di stima Comparativo in base a Parametri Tecnici (il mq.)", tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un bene mediante il confronto di determinati parametri (in questo caso il prezzo al mq.) con beni simili.

A tal scopo lo scrivente, oltre alle sue conoscenze specifiche, si è confrontato con professionisti del settore e agenzie immobiliari per reperire informazioni inerenti valutazioni



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

già applicate nella zona per il trasferimento di immobili simili, ha svolto indagini presso gli uffici finanziari ed infine i dati reperiti sono stati filtrati attraverso i prezzi espressi dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Questo tipo di stima è quello maggiormente usato nel settore immobiliare, in quanto l'espressione unitaria del valore è frutto di una serie di considerazioni che coprono tutta la gamma di possibilità sia commerciali che tecniche.

Le indagini svolte hanno portato a risultati più o meno simili che, per semplicità, sono riportati nelle seguenti tabelle redatte per ogni singolo Lotto e contenenti il dato finale.

In considerazione dell'andamento del mercato in ordine alla recente crisi economica che localmente, come in altre zone del paese, vede aumentare l'offerta sul mercato di immobili simili a quello in esame a prezzi sempre più concorrenziali, nella valutazione si è ritenuto indicare una stima prudenziale. Tenuto conto inoltre, che nei lotti di stima, sono compresi parte di terreni costruibili, è stato necessario utilizzare anche il metodo di stima del valore di mercato dell'area, mediante il procedimento indiretto o analitico semplificato di trasformazione dell'area sulla base del prodotto edilizio realizzabile.

Per le prescrizioni urbanistiche il prodotto edilizio fattibile consiste in un edificio monofamiliare catastalmente classificato in villa e villini con tutti gli annessi e connessi; pertanto il valore dell'area viene calcolato in base ad una percentuale sintetica del ricavo della costruzione fattibile sull'area. In altre parole il valore del terreno (Vmt) è aliquota percentuale (K) del valore di mercato (Vmf) del fabbricato legittimamente edificabile : $Vmt = Vmf * K$, in cui, il valore di mercato di un fabbricato (Vmf) da determinarsi sulla base di opportune indagini di mercato e legato sia alle caratteristiche intrinseche dell'oggetto, tipologia architettonica, finiture ecc. - che estrinseche, giacitura, centralità o marginalità, ecc.. nonché la vivacità del mercato immobiliare (successo o insuccesso di forme di investimento diverse, periodi di crisi, ecc.); a tal fine, oltre ad assumere informazioni specifiche per la zona presso alcune agenzie immobiliari della città, sono particolarmente consultati, con attribuzione di veridicità, alcuni listini pubblicati dai vari siti internet; il coefficiente K è influenzato in modo particolare dai fattori di marginalità o centralità dell'area (cresce con la vicinanza al centro), dalla qualità delle tipologie realizzabili (edificio monofamiliare).

I valori ricavati dalle indagini di mercato, opportunamente omogenizzati con i coefficienti correttivi utilizzati, quali quello dell'ubicazione, dello stato manutentivo, della consistenza e



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

di aggiornamento che permette di attualizzare i valori di mercato riferiti a epoche diverse, confrontanti con i valori rilevati delle quotazioni del mercato immobiliare residenziale registrata nel 2° semestre 2019 per la tipologia edificabile a fabbricato monofamiliare con garage cantina e posti auto pari a €. 1.400/ €/mq. (Vumf) moltiplicato per la superficie commerciale che si ritiene congruo per aliquota percentuale (K) pari al 20% comprensivo di deprezzamento dei costi di costruzione, spese tecniche, oneri di urbanizzazione e quanto altro visto che la nuova edificazione è soggetta a Permesso di costruire o Pc convenzionato.

9- STIMA

LOTTO N. 1: Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno sito in Villafranca in Lunigiana (MS), località Filetto, Borgo Vecchio, catastalmente identificato al foglio 11 mappali 634, 636 e 688 per una superficie catastale complessiva di mq. 8.774.

Calcolo della superficie commerciale del fabbricato legittimamente edificabile

Tipologia costruttiva : villino Monofamiliare. SUL massima dell'unità abitativa : 150 mq.; N° max di piani fuori terra: 2; H max: 7,00 metri; Rc: 35%; Dc: ml 5,00;

- Abitazione mq. 150 x coeff. 1 = 150 mq
- S.N.R. (interrati, parcheggi, pergolati e sottotetti) all'incirca 70 mq. x 0,50= 35 mq.
- Area pertinenziale mq. 826 x coeff. 0,1= 82,60

Totale superficie commerciale = 267,60mq.

Valore parte di Terreno costruibile

BENE IMMOBILE	SUPERIFICE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	TOTALE	COEFFICIENTE K	VALORE TERRENO
VILLINO	267,60 MQ.	1.400,00 €/MQ	374.640	20%	€. 74.928,00

Valore Terreni Pertinenziali

•	Parte Terreno al foglio 11 mappale 634	Mq. 3.544	x	€. 3,00	= €. 10.632,00
•	Terreno al foglio 11 mappale 636	Mq. 2.530	x	€. 3,00	= €. 7.590,00
•	Terreno al foglio 11 mappale 688	Mq. 1.724	x	€. 3,00	= €. 5.172,00
Totale Quota 1/1					= €. 23.394,00



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

Valore Complessivo Lotto n. 1

• Terreni al foglio 11 mappale 634-636-688 tot. Mq. 8.774	= € 98.322,00
- costi presunti per demolizione del piccolo fabbricato abusivo compreso le spese tecniche, la rimozione dei materiali di risulta, il trasporto alla pubblica discarica e le varie autorizzazioni	= € 5.000,00
Totale Quota 1/1 arrotondata	= € 93.322,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 13.998,30
VALORE IMMOBILE al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	<u>€ 79.323,70</u>
Arrotondato a	<u>79.000,00</u>

LOTTO N. 2:

Quota di 1/1 della piena proprietà di Area Urbana sita in Villafranca in Lunigiana (MS), località Malgrate, via Provinciale n. 30, catastalmente identificata al foglio 9 mappale 774 sub. 14 per una superficie catastale complessiva di mq. 307.

• Terreno al foglio 46 mappale 235	Mq. 307	x	€ 3,00	= € 921,00
Totale Quota 1/1 arrotondata				= € 920,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 138,00
VALORE IMMOBILE al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	<u>€ 782,00</u>

N.B.: A parere della scrivente il lotto sopra stimato è *“inalienabile”* in quanto è stata concesso ad uso pubblico e gratuito come da atto unilaterale d'obbligo del 18.03.1996, tra la società fallita costruttrice del complesso immobiliare di cui fa parte ed erroneamente non inserito nei vari passaggi di vendita delle proprietà della società XXXXXXXXXX



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

LOTTO N.3:

Quota di 1/1 della piena proprietà di terreni agricoli, siti in Filattiera (MS), località “Culazzano” catastalmente identificati al foglio 46 mappali 235, 444 e 448 per una superficie catastale complessiva di mq. 7.459.

• Terreno al foglio 46 mappale 235	Mq. 1.060	x	€. 4,00	= €. 4.240,00
• Terreno al foglio 46 mappale 444	Mq. 819	x	€. 4,00	= €. 3.276,00
• Terreno al foglio 11 mappale 448	Mq. 5.580	x	€. 4,00	= €.22.320,00
Totale Quota 1/1 arrotondata				= €. 29.800,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 4.470,00
VALORE IMMOBILE al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 25.330,00

LOTTO N. 4:

Quota di 1/1 della piena proprietà di terreni agricoli, siti in Filattiera (MS), località Baia”, Via Pradalora catastalmente identificati al foglio 52 mappali 914 e 480 per una superficie catastale complessiva di mq. 1.456.

• Terreno al foglio 52 mappale 480	Mq. 70	x	€. 3,00	= €. 210,00
• Terreno al foglio 52 mappale 914	Mq. 1386	x	€. 3,00	= €.4.158,00
Totale Quota 1/1 arrotondata				= €.4.300,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 645,00
VALORE IMMOBILE al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 3.655,00

LOTTO N. 5:

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

Quota di 1/1 della piena proprietà di terreni, siti in Filattiera (MS), località Borgo Vecchio catastalmente identificati al foglio 52 mappali 553 e 594 per una superficie catastale complessiva di mq. 7.202.

• Terreno al foglio 52 mappale 553	Mq. 3.168	x	€. 4,00	= €. 12.672,00
• Terreno al foglio 52 mappale 594	Mq. 4034	x	€. 4,00	= €. 16.136,00
Totale Quota 1/1 arrotondata				= €. 28.800,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 4.320,00
VALORE IMMOBILE al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 24.480,00

10-FORMALITA' IPOTECARIE

Relativamente ai beni oggetto di perizia, a seguito di indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio- Servizio pubblicità immobiliare di Massa Carrara, risultano trascritte e/o iscritte le seguenti formalità:

- 1) Ipoteca Giudiziale di €. 149.598,18 iscritta il 16.05.2005 al particolare n. 947 registro generale n. 5097 a favore del Credito Bergamasco s.p.a con sede in Bergamo (BG) c.f.: 00218400166;
- 2) Ipoteca Giudiziale di €. 190.000,00 iscritta il 10.11.2015 al particolare n. 1253 registro generale n. 9232 a favore della Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio – Società Cooperativa con sede in Treviglio (BG) c.f.: 00255130163;
- 3) Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta il 22.05.2019 al particolare n. 3496 registro generale n. 4542 a favore della massa dei creditori del fallimento [REDACTED]

* * *

Con quanto sopra scritto, si ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa, 27/07/2020

Geom. Alessandra Mignani



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

ALLEGATI PER OGNI SINGOLO LOTTO:

- Allegato fotografico
- Estratto di mappa catastale
- Visure storiche catastali

ALLEGATI GENERALI

- Ispezioni ipotecarie
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Copia Atto unilaterale d'obbligo c/o Comune di Villafranca (LOTTO N.2)
- Note Ipotecarie

