
**TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE**

**PROCEDURA di CONCORDATO PREVENTIVO
R.C.P. 3/2012**



Giudice delegato: Dott. Alessandro PELLEGRINI

Commissario Giudiziale: Dott. Florio BERTILORENZI

Liquidatore Giudiziario: Dott. Gianluca ROSSI

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Lotto unico

Architetto Massimiliano Frugoli

Via Puliche n°217 Massa

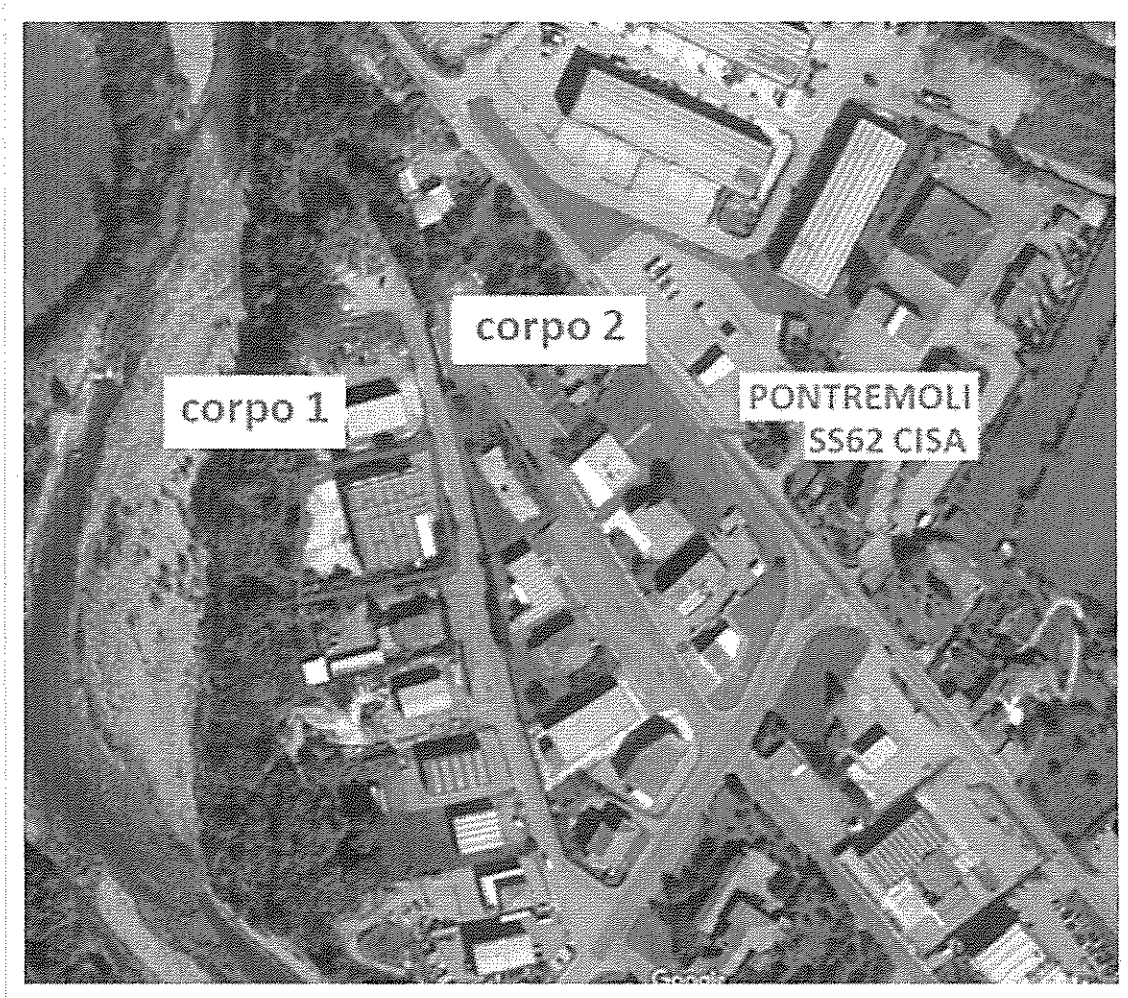
La relazione di stima ha per oggetto gli immobili della ██████████ srl che si trovano all'interno della zona industriale di Santa Giustina, località del comune di Pontremoli. Gli immobili sono due e di seguito verranno denominati CORPO 1 e CORPO 2.

CORPO 1

Capannone artigianale sito in Pontremoli, località Santa Giustina, identificato al Catasto Fabbricati al fg.171 mappale 411.

CORPO 2

Capannone artigianale in corso di costruzione sito in Pontremoli, località Santa Giustina, identificato al Catasto Terreni al fg.171 mappali 237 e 330.



CORPO 1

1.1 IDENTIFICAZIONE DEL CORPO

Intestazione al Catasto Fabbricati

[REDACTED]
Comune di Pontremoli, foglio 171, particella 411, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita € 7.268,10

Indirizzo

località Santa Giustina, piano S1-T-1-2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di T.P. [REDACTED] s.r.l. Sede in Triuggio (MI) - Piena proprietà

Derivante da

Atto di compravendita notaio in Sarzana Gennaro CHIANGA del 17/12/1993 Rep.6828 trascritto il 14/01/1994 R.G.323 R.P.240.

Nota 1

con l'atto, il Comune di Pontremoli cede la proprietà dei mappali 314 e 315 Fg.171 alla [REDACTED]. Tali mappali, in seguito alla costruzione del fabbricato, sono stati soppressi e sostituiti da un'unica particella con numero 411 (Tipo Mappale del 27/05/1197).

Nota 2

Si precisa che il numero indicato nella visura catastale è riferito alla P.IVA e non al codice fiscale della società.

Nota 3

[REDACTED] s.r.l. è la denominazione precedente al 26/09/1997 della [REDACTED]
[REDACTED] s.r.l.

Confini

A nord con il mappale 426 altra proprietà, a sud con il mappale 316 altra proprietà, ad est con il mappale 311 proprietà Comune di Pontremoli strada pubblica, ad ovest il fiume Magra.

1.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Nell'area pertinenziale (lato mappale 316, vedi estratto di mappa allegato) è presente una tettoia a protezione della caldaia. La tettoia, posizionata a ridosso della facciata sud, non è rappresentata nella planimetria catastale e nemmeno nella mappa catastale. Tale difformità costituirebbe una irregolarità catastale da regolarizzare ma, da una verifica urbanistica, come meglio specificato in seguito, è emerso che la tettoia è abusiva e non risulta sanabile, pertanto dovrà essere rimossa.

1.3 GRAVAMI

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Rovereto del 14/05/2005 a favore di [REDACTED] Rep.1334. Trascritto il 12/10/2005 RG 11070 RP 2127. Capitale €36.108,00 Totale €50.000,00.
Nota: l'ipoteca grava sui corpi 1 e 2.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 05/12/2005 notaio in Villasanta Jose' Carbonell Rep.37580/14148 a favore di [REDACTED] Società cooperativa a responsabilità limitata [REDACTED].
Trascritto il 5/12/2005 RG13461 RP2632.
Capitale € 350.000,00 Totale € 595.000,00.
Nota: l'ipoteca grava soltanto sul corpo 1.
- **Ipoteca legale** del 29/11/2005 Rep 3285/66. Trascritta il 27/12/2005 RG 14393 RP 2949 a favore di [REDACTED] Capitale € 250.913,46 Totale € 501.826,92.
Nota: l'ipoteca grava sui corpi 1 e 2.
- **Ipoteca legale** del 19/02/2008 Rep 335/68. Trascritta il 29/02/2008 RG 2406 RP 391 a favore di [REDACTED]
Capitale € 414.024,56 Totale € 828.085,12.
Nota: l'ipoteca grava sui corpi 1 e 2.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 28/10/2008 notaio in Villasanta Jose' Carbonell Rep.45980/18797 a favore di [REDACTED] Società cooperativa per azioni [REDACTED].
Trascritto il 4/11/2008 RG12748 RP2419.
Capitale €550.000,00 Totale €935.000,00
Nota: l'ipoteca grava sui corpi 1 e 2.
- **Concordato preventivo** Tribunale di Massa a favore della Massa dei creditori del

1.4 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] s.r.l. è il proprietario attuale ed anche ante ventennio in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio in Sarzana Gennaro CHIANCA del 17/12/1993 Rep.6828 trascritto il 14/01/1994 R.G.323 R.P.240.

Nota: con l'atto il Comune di Pontremoli cede la proprietà dei terreni su cui è stato successivamente costruito il fabbricato.

1.5 DESCRIZIONE

Si tratta di un capannone artigianale, a forma rettangolare e di dimensioni pari a 31m x 37m e altezza di circa 9m.

Il capannone è suddiviso in una parte destinata all'attività produttiva ed in una parte ad uffici e servizi. Quest'ultima è disposta su tre livelli di cui uno seminterrato.

La struttura portante dell'edificio è costituita da travi e pilatri e orizzontamenti in cemento armato prefabbricato; i pannelli verticali, prospicienti l'esterno sono dotati di una finitura a vista realizzata con ghiaietto bianco uniforme.

La copertura della zona uffici è di tipo piana, mentre quella del reparto produzione è affidata a lastre curve prefabbricate in cemento, intervallate da materiale plastico traslucido per fornire luce naturale all'interno del capannone. Le finestrate della zona uffici sono di tipo a nastro con telai in alluminio anodizzato e vetrocamera antisfondamento.

Le ampie porte carraie, una anteriore e due posteriori, sono in *pannelli sandwich* apribili a libro, le porte laterali sono in lamiera di ferro zincata a caldo.

La pavimentazione della zona produttiva è realizzata in massetto in cls armato e quarzato di colore rosso, mentre quella della zona uffici e delle scale di collegamento tra i piani è realizzata con piastrelle in gres porcellanato.

I serramenti interni sono in laminato color verde salvia con telai in lamiera di acciaio zincato e verniciato a caldo.

Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di: rete centralizzata per la distribuzione dei dati elettronici, impianto elettrico con blindosbarre che alimentano gruppi di prese interbloccate, impianto termico del capannone con generatori di aria surriscaldata che alimentano tubi radianti, funzionanti in depressione posti sotto il manto di copertura, impianto termico per gli uffici con ventilconvettori alimentati da pompe di calore esterne.

All'interno, il capannone è dotato di n° 2 carroporti distribuiti nelle due campate con una portata, per ciascuno di essi, di 20+5 tonnellate.

Si precisa che non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti del fabbricato e che i certificati di conformità ai sensi del DM37/08 non sono disponibili.

All'esterno dell'immobile vi è un'area scoperta costituita principalmente da due ampi piazzali, uno posto sulla parte anteriore dell'edificio e l'altro sviluppato ad "L" tra la parte posteriore e quella laterale - nord, del capannone.

Il piazzale anteriore, a servizio degli uffici, è provvisto di parcheggi per clienti e dipendenti, risulta completamente lastricato in blocchetti prefabbricati in cls., autobloccanti, ed è accessibile mediante due cancelli: uno pedonale, in fronte alla scala di accesso agli uffici, e l'altro carrabile, scorrevole ed automatizzato utilizzato anche per l'ingresso degli automezzi pesanti diretti alla zona produttiva.

L'altro piazzale viene utilizzato per lo stoccaggio temporaneo di attrezzatura meccanica ma soprattutto per manovra e parcheggio dei mezzi pesanti, si presenta infatti completamente lastricato con soletta in calcestruzzo carrabile idonea allo scopo.

Sul fronte strada del lotto vi sono zone recintate con muretto in c/s sovrastato da ringhiera in ferro, munito di cancello carraio scorrevole ad apertura elettrica e cancelletto pedonale posto di fronte all'ingresso degli uffici; sul retro la recinzione si presenta in parte costituita da un vecchio muro in pietra. Si precisa che non è stato possibile verificare il funzionamento del cancello per mancanza di elettricità.

1.6 PRATICHE EDILIZIE

- CONCESSIONE EDILIZIA n.2761 del 15/06/1994

Domanda del 16/11/92 prot.10983

Denuncia Genio Civile di Massa del 15/06/94 n.S/1773

Pratica sismica n.394, pratica c.a. n.213

Fine lavori depositata 27/04/1998

Collaudo strutture depositato 19/12/01

Nota

La CE riguarda il progetto del capannone ad uso artigianale all'interno del Piano di Insediamenti Produttivi P.I.P. di Santa Giustina. In particolare, si tratta dei lotti 31 e 32.

- CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA n°3386 del 17/07/02

Domanda del 19/04/01

Certificazione di agibilità prot.17486 del 15/11/07

1.7 CONFORMITA' EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata una tettoia a protezione della caldaia che non è rappresentata negli elaborati grafici depositati in Comune e pertanto risulta priva di titolo edilizio.

L'abuso non è sanabile, ed è necessaria la demolizione della struttura.

Si stima che per la demolizione sia necessario un importo di €3.000,00.

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato si trova all'interno delle AREE SATURE PRODUTTIVE del Piano Operativo Comunale POC approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 16/05/18 conforme al Piano Strutturale Comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.31 del 27/07/13.

Art.20 N.T.A. Parte seconda Disciplina delle trasformazioni.

1.9 OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

Si precisa che sia all'interno del fabbricato che nell'area esterna pertinenziale, insistono mobili, arredi, attrezzature, parti meccaniche ed idrauliche per l'industria energetica, scorte, un autoveicolo Audi, masserizie e suppellettili di proprietà della società [REDACTED], il tutto come meglio identificate in inventario estimativo reso dall'Ing. Fabio Angeloni di Massa (MS), non oggetto della presente valutazione, che al momento sono oggetto di separato tentativo di esitazione in asta telematica presso lo stesso operatore specializzato.

1.10 VALUTAZIONE

Criterio di stima:

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per la stima è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo riferito al parametro tecni-

co del metro quadro: il valore del bene è stato determinato mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e tenendo conto dell'andamento del mercato locale.

TABELLA DI VALUTAZIONE NCEU Fg.171 mapp.411			
DESTINAZIONE	CONSISTENZA	€/mq	VALORE
Area produttiva	1.034,00 mq	400,00	€ 413.600,00
Uffici ed accessori	356,00 mq	800,00	€ 284.800,00
Area pertinenziale	2.307 mq	40,00	€ 92.280,00
Stima sintetica comparativa del Valore di mercato			€ 790.680,00
A sottrarre la stima delle spese necessarie alla regolarizzazione catastale ed edilizia			€ 3.000,00
Totale CORPO 1			€ 787.680,00

VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)

Il **Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)** corrisponde all'importo economico che si potrebbe ragionevolmente ricavare dalla vendita del bene da effettuarsi entro un intervallo di tempo limitato; detto valore V.I.R., è stato determinato riducendo del 20% il valore di mercato, recependo quindi la necessità di attribuire un valore ai beni di realizzo o di liquidazione, tenendo anche conto dell'esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori rispetto a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare.

Tale riduzione del 20% è quindi dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria oltre all'assenza di garanzia per vizi occulti.

VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO V.I.R. NCEU Fg.171 mapp.411	
Stima valore immobile	€ 787.680,00
A sottrarre il 20%	€ 157.536,00

CORPO 2

2.1 IDENTIFICAZIONE DEL CORPO

Intestazione al Catasto Terreni

[REDACTED]

- Comune di Pontremoli, foglio 171, particella **237**, qualità SEM IRR ARB, classe 1, superficie 1000mq, reddito dominicale €5,68, reddito agrario €2,58
- Comune di Pontremoli, foglio 171, particella **330**, qualità SEM IRR ARB, classe 1, superficie 520mq, reddito dominicale €2,95, reddito agrario €1,34

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] s.r.l. Sede in Triuggio (MI) - Piena proprietà

Derivante da

Atto di compravendita notaio in Sarzana Gennaro CHIANCA del 17/12/1993 Rep.6828 trascritto il 14/01/1994 R.G.323 R.P.240

Nota 1

con l'atto il Comune di Pontremoli cede la proprietà dei mappali 237 e 330 Fg.171 alla [REDACTED]

Nota 2

[REDACTED] è la denominazione dell'azienda [REDACTED]

precedente al 26/09/1997

Confini

Particella 237

A nord con il mappale 330 stessa proprietà e 331 proprietà Comune di Pontremoli, a sud con il mappale 389 altra proprietà, ad est con il mappale 416 proprietà Comune di Pontremoli, ad ovest con il 311 proprietà Comune di Pontremoli

Particella 330

A nord ed est con il mappale 324 stessa proprietà Comune di Pontremoli, a sud con il mappale 237 stessa proprietà, ad ovest con il 331 proprietà Comune di Pontremoli.

2.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile non è rappresentato nella mappa catastale. Le particelle 237 e 330, sulle quali è stato costruito l'immobile, sono ancora censite al Catasto Terreni.

Regolarizzabile mediante:

-pratica Tipo Mappale per l'inserimento in mappa del fabbricato;

-pratica DOCFA in corso di costruzione con assegnazione della categoria F3/F4.

Si stima che per la regolarizzazione sia necessario un importo di € 3.000,00 comprensivo di oneri professionali e diritti presentazione PREGEO e DOCFA.

2.3 GRAVAMI

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Rovereto del 14/05/2005 a favore di [REDACTED] snc Rep.1334. Trascritto il 12/10/2005 RG 11070 RP 2127. Capitale €36.108,00 Totale €50.000,00
Nota: l'ipoteca grava sui corpi 1 e 2
- **Ipoteca legale** del 29/11/2005 Rep 3285/66. Trascritta il 27/12/2005 RG 14393 RP 2949 a favore di [REDACTED] Capitale € 250.913,46 Totale € 501.826,92.
Nota: l'ipoteca grava sui corpi 1 e 2
- **Ipoteca legale** del 19/02/2008 Rep 335/68. Trascritta il 29/02/2008 RG 2406 RP 391 a favore di [REDACTED]
Capitale € 414.024,56 Totale € 828.085,12.
Nota: l'ipoteca grava sui corpi 1 e 2
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 28/10/2008 notaio in Villasanta Jose' Carbonell Rep.45980/18797 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] cooperativa per azioni [REDACTED]
Trascritto il 4/11/2008 RG12748 RP2419.
Capitale €550.000,00 Totale €935.000,00
Nota: l'ipoteca grava sui corpi 1 e 2
- **Ipoteca legale** del 24/02/2011 Rep 501/66. Trascritta il 03/03/2011 RG 1876 RP 298 a favore di [REDACTED]
Capitale € 642.770,00 Totale € 1.285.540,00.
Nota: l'ipoteca grava sul corpo 2

- **Concordato preventivo** Tribunale di Massa a favore della Massa dei creditori del 28/02/2012 Rep.3 Trascritto il 06/04/2012 RG 2874 RP2198.

2.4 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED]
[REDACTED] S.r.l. è il proprietario attuale ed anche ante ventennio in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio in Sarzana Gennaro CHIANCA del 17/12/1993 Rep.6828 trascritto il 14/01/1994 R.G.323 R.P.240.

Nota: con l'atto il Comune di Pontremoli cede la proprietà dei terreni su cui successivamente è stato costruito il fabbricato.

2.5 DESCRIZIONE

Si tratta di un fabbricato ad uso artigianale in corso di costruzione sito all'interno dell'area industriale di Pontremoli in località Santa Giustina di Sotto, in prossimità dell'immobile denominato CORPO 1.

Come meglio esplicitato nel paragrafo seguente, la costruzione del capannone è autorizzata dal Permesso di Costruire 3036 del 31/07/06 successivamente prorogato e rinnovato. Segue una descrizione dell'edificio in progetto così come rappresentato negli elaborati grafici depositati in Comune e allegati alla presente.

COSA PREVEDE IL PROGETTO

L'immobile è formato da tre volumi oltre l'ingresso per una superficie coperta di mq. 305 ed un volume di mc 2342.

Il progetto prevede la realizzazione di:

- piano seminterrato raggiungibile anche da mezzi meccanici tramite uno scivolo;
- piano terra destinato alla produzione;
- piano primo destinato ad uffici;
- piano sottotetto per sale riunioni.

Il progetto del fabbricato prevede la sua realizzazione con i seguenti elementi strutturali, di tamponamento e finiture:

- struttura portante intelaiata in c.a. con travi di fondazione e di piano, pilastri realizzati in opera, solai di piano;
- copertura prefabbricata, in parte con lastre *tralicciate* ed in parte con lastre auto-

portanti "neocem";

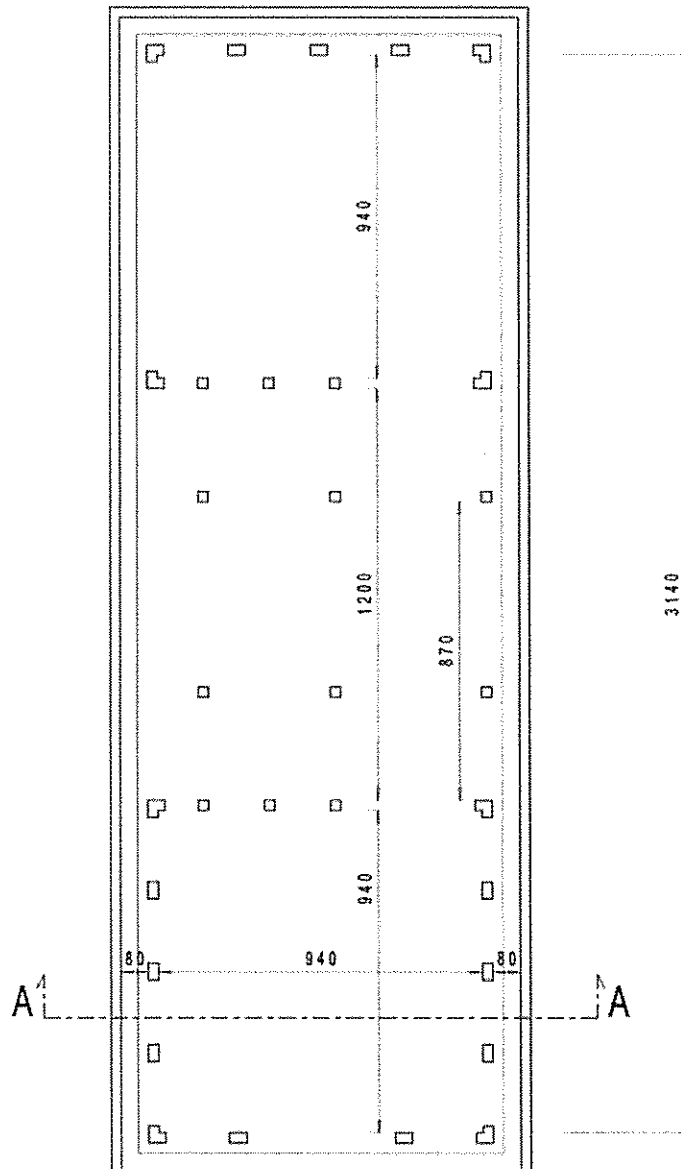
- scala interna prefabbricata ad elementi sovrapponibili, mentre la scala tra il piano terra ed il piano primo in struttura d'acciaio inox;
- tamponature con blocchi *splittati* di color bianco Carrara, mentre finiture in mattoni sabbiati definiscono alcuni elementi architettonici;
- finestre della zona produttiva e degli uffici di tipo a pannello con telai in alluminio anodizzato;
- copertura in struttura in legno e manto di lastre in acciaio verniciato a fuoco;
- pavimentazioni in gres porcellanato;
- serramenti interni in laminato color verde salvia.

COSA È STATO REALIZZATO AD OGGI

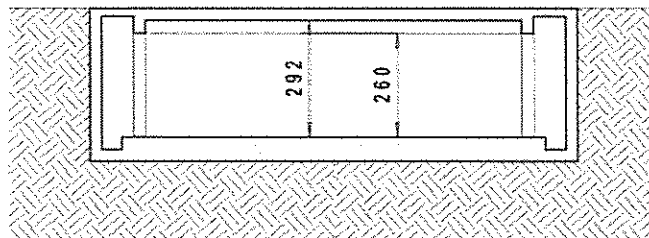
È stato costruito il piano seminterrato, in particolare sono stati realizzati i seguenti elementi:

- fondazione in c.a.
- muri contro terra in c.a.
- pilastri in c.a. del seminterrato
- solaio piano terra

Segue la planimetria e la sezione della parte realizzata del fabbricato.



PIANO SEMINTERRATO



SEZIONE A-A

2.6 PRATICHE EDILIZIE

- PERMESSO di COSTRUIRE n.3430 del 03/09/02
Pratica n°3.412
- PERMESSO di COSTRUIRE n.3036 del 31/07/06
Pratica n°3.563
Inizio lavori 30/07/07 prot. 1197 del 27/07/07
- RINNOVO P.di C. prot. 13273/09 del 24/09/09
- RINNOVO P.di C. prot. 2510/12 del 04/04/12
- RINNOVO P.di C. prot. 5341/13 del 08/04/13
- PROROGA P.di C. prot. 2865/17 del 12/06/17
- RINNOVO P.di C. prot. 18985/18 del 20/11/18
- Richiesta di Rinnovo prot.8547 del 28/05/21
- Risposta del Comune prot.9920 del 22/06/21
- Comunicazione prot.7686 del 12/05/23
- Comunicazione del Comune prot.8814 del 05/06/2023

Si riportano anche i dati della pratica sismica depositata presso gli Uffici della Provincia a Massa:

- Autorizzazione 857/A228 del 23/11/06

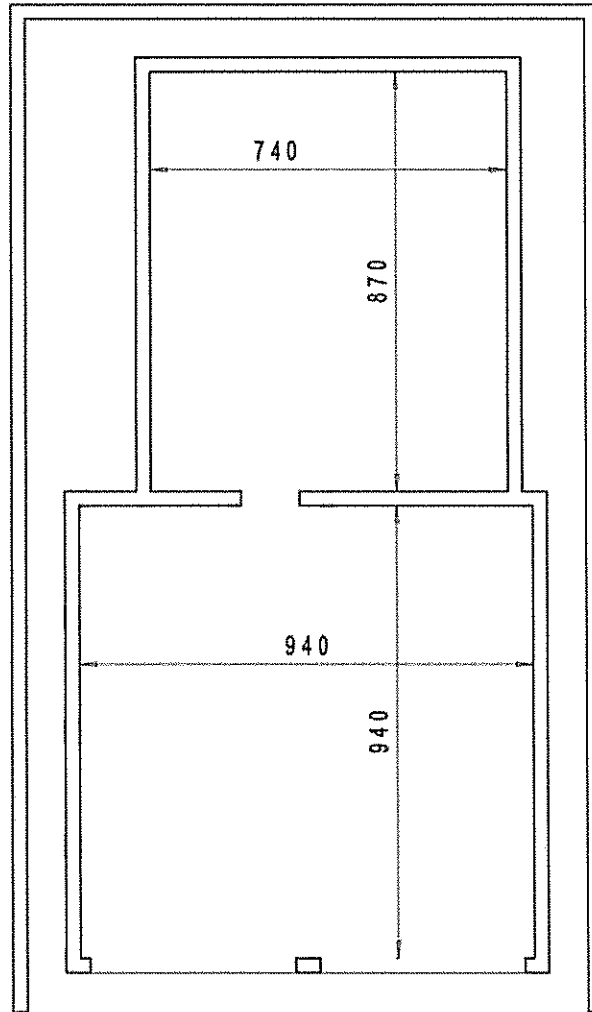
Nota

In seguito al rilascio da parte del Comune di Pontremoli di più Rinnovi e Proroghe del Permesso di Costruire originario registrato con il numero 3036 del 31/07/06, il termine per l'ultimazione dei lavori risulta essere il 26/11/2024 come da Comunicazione del Comune prot.8814 del 05/06/2023.

2.7 CONFORMITA' EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici del progetto sono emerse delle difformità. Il piano seminterrato è stato realizzato con dimensioni maggiori rispetto a quelle previste. E' stata realizzata una maggiore superficie.



Piano seminterrato come da Permesso di Costruire

(non è rappresentata la scala di accesso ai piani superiori)

Regolarizzabile mediante:

L'abuso si può sanare presentando al Comune di Pontremoli una richiesta di sanatoria edilizia. Dovrà essere soddisfatto il criterio della doppia conformità ovvero il progetto dovrà essere conforme alla normativa in vigore al momento della richiesta ed al momento in cui è stato realizzato l'abuso.

Le difformità riscontrate riguardano le strutture portanti del fabbricato, perciò, la sanatoria dovrà essere presentata anche agli uffici del Genio Civile dimostrando il rispetto della normativa sismica in vigore al momento della richiesta ed al momento in cui è stato realizzato l'abuso, il che potrebbe comportare la necessità di intervenire con opere di adeguamento alla normativa vigente NTC18 con relativi oneri e spese riflesse.

La Sanatoria urbanistica può comportare anche modifiche al progetto in elevazione per il

recupero del volume costruito in eccedenza al piano seminterrato. La definizione dei costi per la regolarizzazione è molto complessa e di difficile determinazione al momento della redazione della presente. Si stima, con le riserve del caso, un importo di circa € 80.000,00 comprensivo di oneri professionali, diritti comunali e sanzione esclusi oneri derivanti da eventuali costi di opere di adeguamento strutturale ad oggi non quantificabili.

2.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato si trova all'interno delle AREE SATURE PRODUTTIVE del Piano Operativo Comunale POC approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 16/05/18 conforme al Piano Strutturale Comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.31 del 27/07/13.

Art. 20 delle N.T.A. Parte seconda Disciplina delle trasformazioni.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica

2.9 OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

2.10 VALUTAZIONE

Criterio di stima:

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile **valore di mercato** degli immobili in oggetto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per la stima è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo riferito al parametro tecnico del metro quadro: il valore del bene è stato determinato mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e tenendo conto dell'andamento del mercato locale.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
DESTINAZIONE	CONSISTENZA	€/mq	VALORE
Fabbricato	411 mq	370,00	€ 152.070,00
Area pertineziale ¹	1109,00 mq	40,00	€ 44.360,00
Stima sintetica comparativa del Valore di mercato			€ 196.430,00
A sottrarre la stima delle spese necessarie alla regolarizzazione catastale ed edilizia			€ 83.000,00
Totale CORPO 2			€ 113.430,00

VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)

Il **Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)** corrisponde all'importo economico che si potrebbe ragionevolmente ricavare dalla vendita del bene da effettuarsi entro un intervallo di tempo limitato; detto valore V.I.R., è stato determinato riducendo del 20% il valore di mercato, recependo quindi la necessità di attribuire un valore ai beni di realizzo o di liquidazione, tenendo anche conto dell'esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori rispetto a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare.

Tale riduzione del 20% è quindi dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria oltre all'assenza di garanzia per vizi occulti.

VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO V.I.R.	
Stima valore immobile	€ 113.430,00
A sottrarre il 20%	€ 22.686,00
VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO V.I.R. CORPO 2	€ 90.744,00

¹ dedotta come differenza fra la superficie catastale dei mappali e la superficie coperta da progetto

3. RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI

TABELLA DI SINTESI LOTTO UNICO			
CORPO	DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO	V.I.R.
1	Capannone e area pertinenziale Foglio 171 mappale 411	€ 787.680,00	€ 630.144,00
2	Capannone in corso di costruzione ed area pertinenziale Foglio 171 mappali 237 e 330	€ 113.430,00	€ 90.744,00
		€ 901.110,00	€ 720.888,00

4. FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Considerate le caratteristiche dei beni immobili periziati, tenendo conto che essi sono di fatto connessi oggettivamente e soggettivamente, il C.T.U. consiglia di porli in vendita in **unico lotto** al prezzo riportato nella tabella di cui sopra e pari a € 720.888,00. Il lotto unico si ritiene possa garantire una maggior efficienza nella collocazione tramite asta competitiva telematica con operatore specializzato.

Massa, 26 luglio 2024

Arch. Massimiliano Frugoli