
TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Liquidazione Giudiziale: [REDACTED]

R.G. n. 22/2023

Giudice Delegato:

Dott.ssa Elisa Pinna

Curatori:

**Dott. Attilio Menchinelli
Avv. Davide Cagetti**

RELAZIONE C.T.U. DI BENI IMMOBILI

Stima dei beni Immobili di pertinenza del procedimento di Liquidazione Giudiziale [REDACTED] comprendenti fabbricato industriale/artigianale con vari annessi e terreni, oltre a porzione di altro fabbricato nella stessa località, in Comune di Licciana Nardi (MS), Via Piano Della Quercia Snc.

Sommario

1. Premessa	3
2. Svolgimento delle operazioni peritali	5
3. Beni da stimare	6
4. Descrizione dei beni	6
4.1 Descrizione immobile mappale 515	7
4.2 Descrizione terreni pertinenziali	9
4.3 Descrizione immobile mappale 14 subalterno 39.....	10
5. Dati catastali/Confini	12
5.1 Dati catastali	12
5.1 Confini	15
6. Provenienza	16
7. Dati urbanistici.....	19
8. Titoli edilizi/conformità edilizia	21
8.1 Titoli edilizi/conformità edilizia – mappale 515.....	21
8.2 Titoli edilizi/conformità edilizia – mappale14.....	25
9. Occupazione	32
10. Valutazione del bene	32
10.1 Criteri di stima	32
10.2 Calcolo della consistenza	33
10.3 dati dimensionali.....	34
11. valutazione dei beni	36
11.1 valutazione porzione 1	36
11.2 valutazione porzione 2.....	37
11.3 Valutazione complessiva dei beni	38
12. Formazione dei lotti di vendita	38
12.1 Divisibilità dei beni	38
12.2 Formazione di due lotti di vendita distinti	39
12.3 Formazione di unico lotto di vendita.....	40
13. Formalità pregiudizievoli.....	42

1. Premessa

Il sottoscritto Marco Bondielli, Architetto Libero Professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int. 12, C.T.U. del Tribunale di Massa, a seguito dell'incarico ricevuto dai Curatori Dott. Attilio Menchinelli e Avv. Davide Cagetti, procedeva alla stima dei beni immobili di pertinenza della procedura di Liquidazione Giudiziale in oggetto, rispondendo ai seguenti quesiti di cui al punto 3 dell'informativa inviata al GD del 12/12/2023, quindi provvedere:

a) alla verifica della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei, ovvero, in alternativa, a richiedere per conto della procedura in rilascio della certificazione notarile sostitutiva precisando in riferimento all'immobile oggetto di stima, la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la data di deposito del primo ricorso per la liquidazione giudiziale [REDACTED] s.r.l.;

b) all'acquisizione dell'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la data di deposito del primo ricorso per la dichiarazione di liquidazione giudiziale della [REDACTED] precisando se i dati catastali attuali e storici degli immobili oggetto di stima siano indicati nella detta certificazione;

c) all'esatta individuazione dei beni immobili di pertinenza della liquidazione giudiziale [REDACTED] e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

d) alla sommaria descrizione dei beni immobili di pertinenza della liquidazione giudiziale [REDACTED] avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive degli immobili 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, 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;

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

f) all'accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui alla lettera e), gli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificando l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione;

g) ad effettuare, in caso di opere abusive, 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, ovvero, 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 caso, a verificare, ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili oggetto di stima 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. A fornire, qualora sussistano abusi, una copia cartacea dell'elaborato per il successivo inoltro alla competente Procura della Repubblica;

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

i) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei relativi dati identificativi con le risultanze catastali indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa

scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del giudice); a provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione (previa autorizzazione del giudice) e, in caso di oggettiva impossibilità, ad indicarne le ragioni ostantive;

j) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se alla data della sentenza di apertura della procedura concorsuale la [REDACTED] r.l. era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso a precisare se la quota in titolarità della società [REDACTED] sia suscettibile di separazione in natura (attraverso, cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota;

k) a stabilire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo una bozza di progetto di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro ed accertando, altresì, la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Nel caso in cui non possa essere compiuta la separazione, a procedere allora alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078 e dicendo se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo almeno pari al suo valore, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

l) 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 di deposito del primo ricorso per la liquidazione giudiziale della [REDACTED] (12.07.2023), 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;

m) a determinare il valore degli immobili di pertinenza della procedura di liquidazione di gruppo procedendo alla determinazione del valore di mercato e al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura concorsuale, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

n) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale (previa autorizzazione del Giudice Delegato);

o) 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 data di apertura della procedura di liquidazione giudiziale; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegari e comunque verificarsi 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 di pertinenza della procedura concorsuale siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia [REDACTED] sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. A specificare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile oggetto di stima;

p) ad accertare se i oggetti di stima siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

q) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

r) a redigere una succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte [REDACTED] o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

s) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il compendio

immobiliare di cui trattasi ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura competitiva di vendita;

t) allegare altresì un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rff., nonché ad effettuare ogni controllo sulla completezza e adeguatezza della documentazione necessaria ai fini della stima e della vendita dell'immobile di cui trattasi;

u) allegare alla relazione di stima documentazione fotografica del bene (interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare estraendo immagini di tutti gli ambienti interni – terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze), planimetria dello stesso, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o permesso di costruire e atti di sanatoria, atto di derivazione del bene e la restante documentazione necessaria;

4) occorre altresì procedere di altro professionista dotato di specifiche competenze nella stima di aziende, il quale, esaminati gli atti e la documentazione nella disponibilità delle Liquidazioni Giudiziali, acquisita ogni documentazione ritenuta utile anche mediante accesso ai pubblici uffici ed eseguita ogni altra operazione e attività ritenuta necessaria, ricostruita la (e tenendo conto della) composizione del settore produttivo in cui opera la [REDACTED] con riferimento alla tipologia e alle dimensioni delle aziende appartenenti a tale settore, dovrà procedere:

4.1) alla stima e determinazione del valore di immediato realizzo del compendio immobiliare-aziendale di pertinenza della procedura di liquidazione giudiziale [REDACTED] caso di vendita unitaria dello stesso individuando, ove possibile, il periodo più favorevole per la vendita competitiva del suddetto compendio immobiliare-aziendale di pertinenza della procedura concorsuale e per la rispettiva Masse dei Creditori;

4.2) il valore di immediato realizzo dei beni che compongono il compendio immobiliare-aziendale di pertinenza della procedura di liquidazione giudiziale della società [REDACTED] in caso di loro vendita atomistica;

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 22/11/2023, nella località dove sono ubicati i beni immobili da rilevare, alla presenza del Curatori Dott. Attilio Menchinelli e Avv. Davide Cagetti e del tecnico incaricato della stima dei beni mobili Ing Fabio Bernardini.

Durante il sopralluogo si è preso visione dei beni mobili ed immobili di pertinenza della procedura.

Dopo la raccolta della documentazione consultabile online il giorno 15/12/2023 sono iniziate le operazioni di rilievo sul posto, completate successivamente nei giorni 18 e 22/12/2023.

Dopo l'inoltro della richiesta di accesso agli atti amministrativi il CTU si è recato presso l'ufficio Urbanistica/Edilizia Privata del Comune di Licciana Nardi per prendere visione dei titoli edilizi e della documentazione inerenti gli immobili da periziare.

Il Giorno 09/01/2024 CTU si è recato presso l'ufficio Urbanistica/Edilizia Privata del Comune di Licciana per conferire con i tecnici comunali.

Il giorno 29/01/2024 si sono concluse le operazioni peritali.

3. Beni da stimare

Fabbricato industriale/artigianale con annessi vani ad uso ufficio e terreni pertinenziali, oltre a porzione di altro fabbricato, in Comune di Licciana Nardi (MS), Via Piano Della Quercia Snc, censito all'Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati al foglio 52

- mappale 14 sub. 39 e mappale 515 sub 1 (graffati a formare un'unica unità immobiliare)

- mappale 680

- Catasto Terreni foglio 52 mappali 32, 70, 37, 28, 30, 31, 33, 69, 72, 34, 35, 566, 568, 567, 569, 27, 29, 66, 166, 483, 65, 58, 59 e 60.

4. Descrizione dei beni

Compendio immobiliare, destinato a falegnameria, situato nel Comune di Licciana Nardi (MS), Via Piano Della Quercia Snc, formato da capannone artigianale e vari corpi accessori (foglio 52 mappale 515), con annesso piazzale e terreni pertinenziali, da altra porzione di fabbricato comprendente due ambienti destinati a magazzino/officina, corpo uffici e piazzale pertinenziale (foglio 52 mappale 14 subalterno 39).



Figura 1 – Localizzazione del compendio immobiliare

4.1 Descrizione immobile mappale 515

L'immobile, individuato catastalmente dal mappale 515, comprende il fabbricato principale destinato a laboratorio artigianale, all'interno del quale sono collocate le macchine ed attrezzature per la lavorazione e trasformazione del legno (Allegato n. 8.a e 8.b).

La costruzione è parzialmente aperta, con struttura di tipo prefabbricato, formata unico grande ambiente, tettoia a sbalzo che si sviluppa lungo tutta la facciata sud/ovest; all'interno vi è collocato un box prefabbricato sopraelevato destinato a spogliatoio, sostenuto da una struttura precaria in montanti e travi in profilati di ferro, accessibile da scala in ferro ad unica rampa.

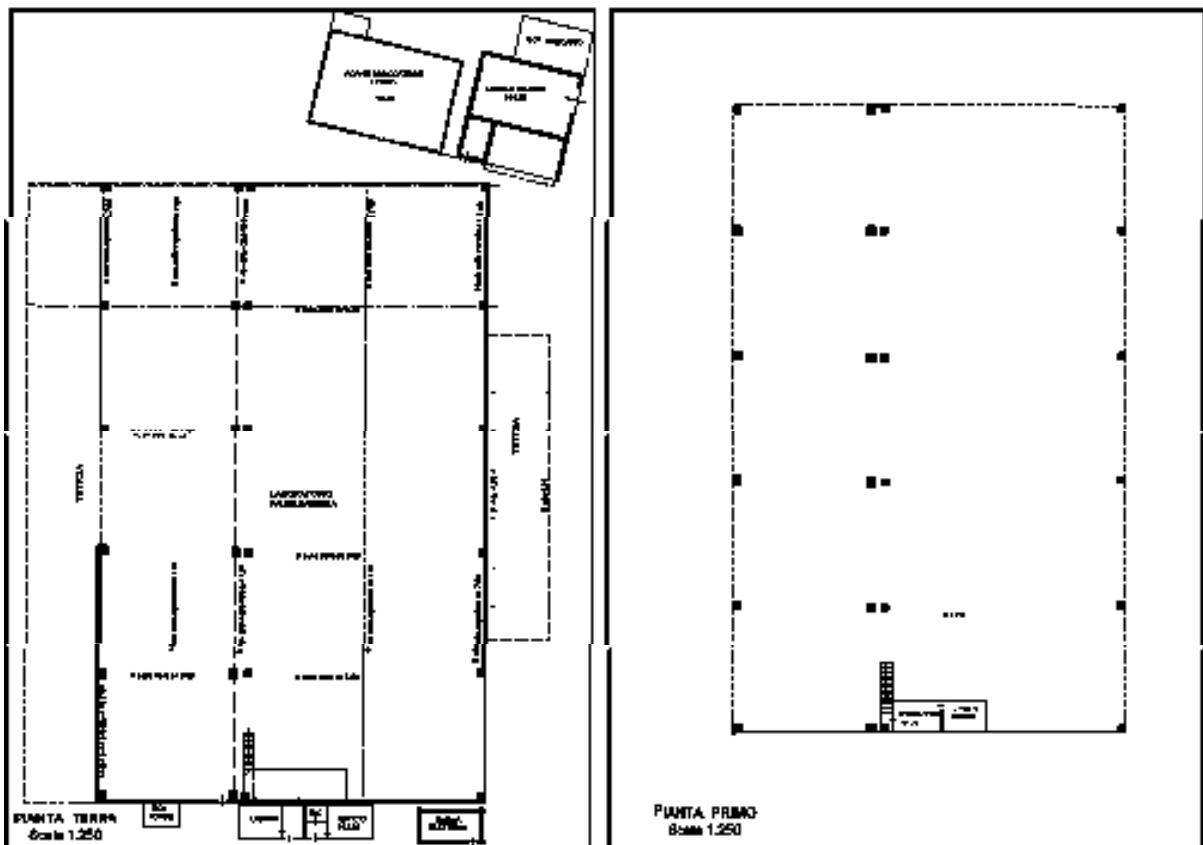


Figura 2 – Rilievo dell'immobile mappale 515

Caratteristiche del capannone principale

- Struttura formata da pilastri e travi prefabbricate
- Parzialmente tamponamento da pannelli sandwich di tipo prefabbricato
- Tetto a doppia capanna, formato da pannelli prefabbricati autoportanti intervallati da elementi traslucidi per la diffusione della luce all'interno.

Finiture interne del bene

- Infissi esterni – finestre in struttura di ferro e vetro singolo;
- Pavimenti in calcestruzzo di tipo industriale.

Impianti

- Impianto elettrico canalizzato di tipo industriale
- Impianto idrico in parte sottotraccia
- Impianto di riscaldamento assente

Lo stato manutentivo della costruzione è mediocre.

La documentazione fotografica in allegato rappresenta l'immobile descritto (Allegati dl n. 9.a al n. 9.e)

Corpi accessori:

- Box prefabbricato destinato ad uffici, comprendente ingresso, due vani ad uso ufficio, disimpegno e wc; il box è formato da struttura in ferro, tamponata e tramezzata da pannelli sandwich, pavimento in materiale plastico, impianto elettrico e idraulico inglobato nella struttura.
- Box pompe in struttura di legno di tipo precario
- Cabina elettrica in struttura prefabbricata formata da montanti, travi e pannelli in cls.
- Porticato in aderenza situata al centro della facciata nord/est del fabbricato principale, in struttura prefabbricata di montanti e travi di ferro coperta con lamiera grecata in parte a sbalzo.
- Corpo a se stante formato da unico ambiente destinato a forno per l'essiccazione del legno, in struttura precaria composta da montanti e travi in ferro, tamponature e copertura costituita da pannelli sandwich coibentati, pavimento in calcestruzzo.
- Corpo a se stante, prossimo al forno di essiccazione, formato da ambiente adibito a locale caldaia, altro piccolo ambiente e vasca per la raccolta dei residui di lavorazione; il manufatto è composto da pareti in cemento armato, solai in travetti prefabbricati e bozze in laterizio, pavimenti in calcestruzzo, impianto elettrico a vista.

Il terreno pertinenziale, corrispondente all'incirca con il mappale 515, è pianeggiante rifinito in parte con pavimentazione in calcestruzzo o in asfalto ed in parte lasciato al grezzo.

4.2 Descrizione terreni pertinentziali

- Terreni di complessivi mq 14.163 adiacenti censiti al Catasto Terreni foglio 52 mappali 32, 37, 28, 30, 31, 33, 34, 35, 566, 568, 567, 569, 27, 29, oltre a manufatto mappale 680.

I terreni in questione sono compresi tra il torrente Taverone e la strada Via Piano Della Quercia ed in adiacenza al mappale 515 sempre oggetto di valutazione.

I terreni in passato non erano stati utilizzati per l'attività della falegnameria, se non una parte lungo la strada dedicati per le operazioni di scarico e carico del legname.

L'appezzamento ha un andamento irregolare, in decrescenza verso valle a partire dal piazzale mappale 515, è incolto con la presenza di piante arbustive o di medio/alto fusto nate spontaneamente (Vedi foto allegato n. 9.f).

Terreni di complessivi mq 1268 censito al Catasto Terreni foglio 52 mappali 58, 59, 60, 65, 66, 69, 70 e 72, costituenti una piccola striscia compresa tra le strade Via Piano Della Quercia e con Strada Provinciale n. 74 (Vedi foto 34 allegato n. 9.n).

I terreni si collocano in forte pendenza tra i dislivelli delle due strade sono incolti con presenza di piante nate spontaneamente.

Per ubicazione e morfologia i terreni sono di fatto inutilizzabili.

- Terreni di complessivi mq 1.356 censito al Catasto Terreni foglio 52 mappali 166 e 483, accessibili dalla Strada Provinciale n. 74 percorrendo un breve tratto di altra strada pubblica (Vedi foto 35 allegato n. 9.n) .

Il terreno ha forma pressoché rettangolare, attraversato da una strada interpoderale di altra proprietà, pianeggiante, prativo incolto con la presenza di essenze arbustive nate spontaneamente.

4.3 Descrizione immobile mappale 14 subalterno 39

Porzione di fabbricato comprendente due vani destinati a magazzino/officina, adiacente corpo uffici e n. 2 piazzali pertinenziali (Allegato n. 8.c).



Figura 3 - Rilievo dell'immobile mappale 14

I due ambienti adibiti a magazzino/officina sono stati edificati all'inizio degli anni 70.

Caratteristiche costruttive

- Struttura formata da pilastri e travi in cemento armato
- Tamponamento e suddivisione interna tra i vani in muratura di bozze
- Struttura di copertura a capanna, formata da travi reticolari in ferro e arcarecci a correre
- Manto di copertura in pannelli sandwich autoportanti intervallati da elementi traslucidi per favorire l'illuminazione interna.

Finiture interne del bene

- Infissi esterni - finestre e vetrate in struttura di ferro e vetro singolo (alcune delle aperture sono in alluminio anodizzato con vetro singolo;
- Portoni di ingresso con struttura in ferro, pannelli sandwich e vetro singolo,
- Pareti esterne in parte rifinite in mattoni piani a vista ed in parte rifinite ad intonaco
- Pareti interne in parte rifinite ad intonaco ed in parte lasciate al grezzo.

- Pavimenti in piastrelle di gres piccolo formato (in stato di manutenzione pessimo)

Impianti

- Impianto elettrico a vista
- Impianto di riscaldamento assente

Lo stato manutentivo degli ambienti è scarso e necessita di un intervento manutentivo per essere riportato in una condizione di normalità

All'interno di uno degli ambienti è stato realizzato un soppalco con struttura costituita da montanti e travi in ferro, pavimentazione in lamiera, accessibile da scala in ferro ad unica rampa.

Il corpo uffici, realizzato in aderenza, è di più recente costruzione risalente ai primi anni 90.

All'interno grande ambiente adibito a ingresso/segreteria, tre uffici, magazzino, bagno e disimpegno.

Caratteristiche costruttive

- Struttura in elevazione formata da montanti e travi di profilati in acciaio.
- Tamponamento i lati liberi del corpo sono costituiti da vetrate a tutta parete con struttura in alluminio e doppio vetro.
- Struttura di copertura in legno, ad unica falda inclinata,

Finiture interne del bene

- Partizioni interne in cartongesso
- Soffitto controsoffittato con elementi quadrotti in gesso con inseriti corpi illuminanti
- Pavimenti piastrelle di marmo granito
- Porte interne in legno tamburato

Impianti

- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idraulico sottotraccia
- Impianto di riscaldamento realizzato con pompe di calore esterne e split interni (non verificato il funzionamento)

Lo stato di manutenzione del corpo è mediocre; le finiture risalgono agli anni 90 e nel tempo hanno subito un naturale invecchiamento.

La documentazione fotografica in allegato rappresenta l'immobile descritto (Allegati dl n. 9.g al n. 9.m)

L'area pertinenziale esterna si suddivide in due parti:

- il piazzale che si frappa tra la costruzione e la strada Via Piano Della Quercia, recintato con pannelli in ferro di tipo industriale e dotato di cancello in ferro scorrevole sulla strada; la finitura della pavimentazione è in asfalto.
- Piccola corte aperta posta sul retro a confine con la strada di penetrazione interna di proprietà comune.

5. Dati catastali/Confini



Figura 4 – Stralcio estratto di mappa

5.1 Dati catastali

Comune di Licciana Nardi (MS) , Catasto Fabbricati (Allegato n. 4.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Z.C.	CATEG.	CL	CONSIT.	SUP CAT	RENDITA CAT.
52	14 515	39 1		D/1				€ 11.396,00

Intestazione:

██
sede in LA SPEZIA (SP)
Diritto di: Proprietà per 1/1

Nota 1 - Il bene è identificato dalla planimetria catastale scheda protocollo MS0056789 del 22/09/2006 (Allegato n. 4.b)

Nota 2 – L'unità è stata dichiarata con denuncia di variazione protocollo MS0056789 del 22/09/2006 per "FUSIONE-AMPLIAMENTO" nella variazione sono stati sopresse le unità foglio 52 mappale 14 subalterni 5, 11 e 30 ed mappale 515.ed hanno originato l'unità mappale 14

subalterno 39 e mappale 515 subalterno 1 graffate.

Nota 3 – Al Catasto Terreni la particella 515 è identificata quale ente urbano di mq 9.332 (Allegato n. 4.e)_ Al catasto terreni la particella 515 di mq 9.332 è stata originata da frazionamento pratica MS0028912 del 17/05/2004 T.M. 86938/00 (nella variazione sono stati soppressi/variati i mappali 560, 559, 556, 563, 558, 562, 561, 557 e 564) – In precedenza il mappale è stato variato con Tipo Mappale pratica n. 86938 del 29/09/2000 e da Tipo Mappale 19018/91 del 07/06/1991.

Nota 4 – Al Catasto Terreni la particella 14 è identificata quale ente urbano di mq 9.332 (Allegato n. 4.f)

Nota 5 – La ripartizione dei subalterni è rappresentata su elaborato planimetrico MS005407 del 02/12/2022 e relativo elenco dei subalterni (Allegati n. 4.c e 4.d).

Origine dell'unità fg 52 mappale 14 subalterno 30

Nota 6: A seguito di variazione n. 5897.1/1995 del 27/12/1995, in atti dal 06/06/1998 (VARIAZIONE-DIVISIONE FUS.VSI) è avvenuta la soppressione delle unità contraddistinte dal mappale 14 subalterno 26, 27 e 28 ed ha originato, tra gli altri, il subalterno 30 dello stesso mappale.

Nota 7: A seguito di variazione n. 5596.1/1995 del 12/04/1995 (VARIAZIONE-DIVISIONE.AMP) è avvenuta la soppressione dell'unità contraddistinta dal mappale 14 subalterno 23 ed ha originato i subalterni 26, 27 e 28 dello stesso mappale.

Comune di Licciana Nardi (MS) , Catasto Fabbricati (Allegato n. 5.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Z.C.	CATEG.	CL	CONSIT.	SUP CAT	RENDITA CAT.
52	680			C/2	2	24 mq	24 mq	€ 29,75

Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1

Diritto di: Oneri rappresentante legale

Nota 1 - Il bene è identificato dalla planimetria catastale scheda protocollo MS0063005 del 23/10/2017 (Allegato n. 5.b)

Nota 2 - L'unità è stata dichiarata con denuncia di variazione protocollo MS0063005 del 23/10/2017 per "COSTITUZIONE"

Nota 3 - Al Catasto Terreni la particella 680 è identificata quale ente urbano di mq 24 (Allegato n. 5.c).

Nota 4: Al catasto terreni a seguito di Tipo Mappale pratica n. MS0061069 del 13/10/2017 è avvenuta la soppressione del mappale 82 di mq 24 ed ha originato la particella 680 di pari superficie.

Comune di Licciana Nardi (MS) , Catasto Terreni (Allegato n. 6)

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE	REDD. DOM.	REDD.AGR.
52	32	Semin. irriguo	2	224 mq	€ 1.02	€ 0.52
52	70	Cast. frutto	2	244 mq	€ 0.25	€ 0.09
52	28	Semin. irriguo	2	70 mq	€ 0.32	€ 0.16
52	30	Pasc. Cespug.	1	113 mq	€ 0.06	€ 0.03
52	65	Cast. frutto	2	90 mq	€ 0.09	€ 0.03
52	166	Seminativo	1	336 mq	€ 1.56	€ 0.69
52	483	Seminativo .	1	1.020 mq	€ 4.74	€ 2.11
52	31	Semin. irriguo	2	1.934 mq	€ 8.79	€ 4.49
52	33	Semin. irriguo	2	297 mq	€ 1.35	€ 0.69
52	69	Cast. frutto	2	177 mq	€ 0.18	€ 0.06
52	72	Cast. frutto	2	184 mq	€ 0.19	€ 0.07
52	37	Seminativo	3	246 mq	€ 0.64	€ 0.32
52	567	Cast. frutto	2	1.000 mq	€ 1.03	€ 0.36
52	569	Semin. irriguo	2	140 mq	€ 0.64	€ 0.33

52	34	Semin. irriguo	2	5.137 mq	€ 23.35	€ 11.94
52	35	Cast. frutto	2	1.387 mq	€ 1.43	€ 0.50
52	566	Cast. frutto	2	275 mq	€ 0.28	€ 0.10
52	568	Semim.irr.arb.	2	1.820 mq	€ 8.27	€ 4.23
52	27	Semin. irriguo	2	1.302 mq	€ 5.92	€ 3.03
52	29	Pasc.cespug	1	194 mq	€ 0.10	€ 0.05
52	66	Cast. frutto	2	100 mq	€ 0.10	€ 0.04

Intestazione:



Comune di Licciana Nardi (MS) , Catasto Terreni (Allegato n. 7)

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE	REDD. DOM.	REDD.AGR.
52	58	Cast. frutto	3	290 mq	€ 0.15	€ 0.07
52	59	Cast. frutto	2	110 mq	€ 0.11	€ 0.04
52	60	Cast. frutto	2	73 mq	€ 0.08	€ 0.03

Intestazione:



5.1 Confini

I mappali 515, 27, 31, 34, 35, 568, 569, 567, 566, 37, 33, 33, 32, 30, 28 e 29 confinano con Strada Provinciale n. 74 denominata Via Piano Della Quercia, con torrente Tavarone, Strada distribuzione privata mappale 505, mappale 504, s.a. Mappali 58, 59, 60, 65, 66, 69, 70 e 72 confinano con Strada Provinciale n. 74 denominata Via Piano Della Quercia, Strada Provinciale n. 19, mappali 73, 67, s.a.

Il mappale 166 confina con strada comunale, mappale 167, 171, s.a.

Il mappale 483 confina con strada comunale, mappale 117, 487, s.a.

L'unità mappale 14 subalterno 39 confina con denominata Via Piano Della Quercia, con torrente Tavarone, Strada distribuzione privata mappale 505, unità subalterni 46, 55, 24, s.a.

6. Provenienza

- La porzione di immobile oggi identificata al foglio 52 mappale 515 (ad esclusione del già mappale 502 oggetto di successiva permuta con il mappale 504) è pervenuta alla soc. fallita per Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Massa in data 18/09/1993 repertorio 4857 trascritto il 23/11/1993 al n. 7325 di particolare (Allegato n. 10.1), a seguito del quale la società [REDACTED], SNC ha trasferito alla società [REDACTED] i beni immobili in Comune di Licciana Nardi censiti in catasto al foglio 52 mappali 18, 19, 22, 23, 24, 59, 60, 504, 20, 21, 58 e 515 (quest'ultimo censito a catasto fabbricati con la categoria C/3)

Nota: a seguito di atto di permuta Notaio Morichelli Vertere del 11/08/1995 repertorio n. 25147 la società [REDACTED] ha ceduto il mappale 504 ed ha acquisito il mappale 502.

Nota: A seguito di atti catastali successivi (Tipo mappale M86939/00 N. 281.1/2004 PRETICA MS0028912 del 17/05/2004 - Tipo Mappale del 29/09/2000 Pratica n. 86938 in atti dal 29/09/2000 (n. 2403.1/2000)) i mappali 18, 19, 22, 23, 24, 59, 60, 502, 20, 21, 58 e 515 sono stati soppressi ed hanno originato il vigente mappale 515 di mq 9.332.

- Terreno foglio 52 mappale 502 è pervenuta alla soc. fallita per atto di permuta Notaio Morichelli Vertere del 11/08/1995 repertorio n. 25147, trascritto il 30/08/1995 n. 4854 di particolare (Allegato n. 10.2), a seguito del quale la società [REDACTED] ha trasferito alla società [REDACTED] la porzione di terreno individuata in catasto al foglio 52 mappale 502 di mq 330 ed, a titolo di permuta la società [REDACTED] ha trasferito alla società [REDACTED] la porzione di terreno individuata in catasto al foglio 52 mappale 504 di mq 440.

Nota: a seguito di variazioni catastali successive il mappale 502 è stato soppresso ed unito al vigente mappale 515 di mq 9.332.

- I terreni foglio 52 mappali 25, 26 e 65 sono pervenuti alla soc. fallita per atto Notaio Morichelli Vertere del 03/11/1995 repertorio n. 25878, trascritto il 15/11/1995 n. 6425 di particolare (Allegato n. 10.3), a seguito del quale Cella Edmondo, Cella Gigliola, Cella Liviana e Cella Marisa hanno trasferito alla società [REDACTED] i terreni in Comune di Licciana Nardi censiti in catasto al foglio 52 mappali 25, 26 e 65.
- Unità foglio 52 mappale 14 subalterno 39/parte (ex sub 5 e 11) è pervenuta alla soc. fallita per atto Notaio Morichelli Vertere del 03/11/1995 repertorio n. 25879, trascritto il 22/11/1995 n. 6577 di particolare (Allegato n. 10.4), a seguito del quale la società [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] l'immobile in Licciana Nardi censita al Catasto Fabbricati al foglio 52 mappale 14 subalterni 5 e 11.

Nota: successivamente, a seguito di variazione protocollo MS0056789 del 22/09/2006 per "FUSIONE-AMPLIAMENTO" sono state soppressate le unità foglio 52 mappale 14 subalterni 5, 11 e 30 ed mappale 515, ed hanno originato l'unità mappale 14 subalterno 39 e mappale 515 subalterno 1 graffate.

- Unità foglio 52 mappale 14 subalterno 39/parte (ex sub 30) è pervenuta alla soc. fallita per Decreto di Trasferimento del Tribunale di Massa del 05/07/2005 repertorio n. 585, trascritto il 21/07/2005 n. 4683 di particolare (Allegato n. 10.5.a), a seguito del quale la società [REDACTED] ha trasferito alla società [REDACTED] l'immobile in Licciana Nardi censita al Catasto Fabbricati al foglio 52 mappale 14 subalterni 30.

Provenienza precedente - In precedenza l'immobile in Licciana Nardi censito al Catasto Fabbricati al foglio 52 mappale 14 subalterni 30 è così pervenuto alla società [REDACTED], a seguito di atto Notaio Giannaroli Giorgio del 10/11/1993 repertorio 89560, trascritto il 22/11/1993 al n. 7281 di particolare (Allegato n. 10.5.b), la società [REDACTED] ha trasferito alla società [REDACTED] la

porzione di fabbricato laboratorio artigianale in Licciana Nardi censita al NCEU al foglio 52 mappale 14 subalterno 23.

Nota 1: A seguito di variazione n. 5596.1/1995 del 12/04/1995 (VARIAZIONE-DIVISIONE.AMP) è avvenuta la soppressione dell'unità contraddistinta dal mappale 14 subalterno 23 ed ha originato i subalterni 26, 27 e 28 dello stesso mappale.

Nota 2: A seguito di variazione n. 5897.1/1995 del 27/12/1995, in atti dal 06/06/1998 (VARIAZIONE-DIVISIONE FUS.VSI) è avvenuta la soppressione delle unità contraddistinte dal mappale 14 subalterno 26, 27 e 28 ed ha originato, tra gli altri, il subalterno 30 dello stesso mappale.

- I terreni foglio 52 mappali 27, 29, 66, 166 e 483 sono pervenuti alla soc. fallita per atto Notaio Morichelli Vertere del 01/10/1997 repertorio n. 33273, trascritto il 17/10/1997 n. 6326 di particolare (Allegato n. 10.6), a seguito del quale Bardi Italo, Bardi Elisa e Bardi Giulio Mario hanno trasferito alla società [REDACTED] i terreni in Comune di Licciana Nardi censiti in catasto al foglio 52 mappali 27, 29, 66, 166 e 483.
- I terreni foglio 52 mappali 28, 30, 31 e 69 sono pervenuti alla soc. fallita per atto Notaio Consoli Lucio del 16/06/2001 repertorio n. 7064, trascritto il 27/06/2001 n. 3970 di particolare (Allegato n. 10.7), a seguito del quale [REDACTED] hanno trasferito alla società [REDACTED] i terreni in Comune di Licciana Nardi censiti in catasto al foglio 52 mappali 28, 30, 31 e 69.
- I terreni foglio 52 mappali 32 e 70 sono pervenuti alla soc. fallita per atto Notaio Consoli Lucio del 16/06/2001 repertorio n. 7064, trascritto il 27/06/2001 n. 3971 di particolare (Allegato n. 10.8), a seguito del quale [REDACTED] ha trasferito alla società [REDACTED] i terreni in Comune di Licciana Nardi censiti in catasto al foglio 52 mappali 32 e 70.
- I terreni foglio 52 mappali 33 e 72 sono pervenuti alla soc. fallita per

atto Notaio Consoli Lucio del 16/06/2001 repertorio n. 7064, trascritto il 27/06/2001 n. 3972 di particolare (Allegato n. 10.9), a seguito del quale Pierini Italina Amelia ha trasferito alla società [REDACTED] i terreni in Comune di Licciana Nardi censiti in catasto al foglio 52 mappali 33 e 72.

- Il terreno foglio 52 mappale 37 è pervenuto alla soc. fallita per atto Notaio Consoli Lucio del 16/06/2001 repertorio n. 7064, trascritto il 27/06/2001 n. 3973 di particolare (Allegato n. 10.10), a seguito del quale Luccini Rita Maria ha trasferito alla società [REDACTED] il terreno in Comune di Licciana Nardi censito in catasto al foglio 52 mappale 37.

7. Dati urbanistici

I fabbricati e terreni di cui ai mappali 14 e 5151 ai sensi del Regolamento Urbanistico ricado in zona urbanistica **D2: Produttive esistenti di completamento e riqualificazione, soggetta alle N.T.A. di Piano Particolareggiato operante per la zona produttiva del Piano della Quercia** disciplinate dall'art. 23 - D2 delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico, che recita:

D2: Produttive esistenti di completamento e riqualificazione

Comprendono insediamenti esistenti per i quali sono previsti interventi di completamento urbanistico-edilizio per la destinazione artigianale-industriale.

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione degli insediamenti per quanto riguarda l'inserimento nel contesto, la dotazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione, il reperimento di aree pubbliche e per standard e l'assetto morfologico edilizio.

Sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e alla sostituzione edilizia, interventi di addizione e nuova costruzione a completamento degli insediamenti esistenti, compresa l'edificazione nelle aree residue o intercluse, l'installazione o realizzazione di manufatti, infrastrutture e impianti connessi alle attività insediate, la realizzazione di depositi di merci e materiali anche a cielo aperto, regolati da piano attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto delimitato dalla tavole di piano, che dovrà:

- definire i nuovi assetti edilizi entro le quantità massime indicate nelle tabelle dell'allegato A alle presenti norme;
- integrare ed aggiornare il quadro conoscitivo dello strumento urbanistico generale riguardo al patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e alle funzioni in atto;
- definire i lotti funzionali e le unità minime d'intervento;
- prevedere e garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie, fra le quali le nuove superfici per attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico (parcheggi, verde e attrezzature di interesse comune) indicate nelle tabelle dell'allegato A alle presenti norme, gli spazi di parcheggio pertinenziale e di manovra, da reperirsi all'interno degli stessi ambiti, alle quali gli interventi di nuova edificazione sono subordinati;
- provvedere alla dettagliata e puntuale ricognizione delle risorse essenziali del territorio interessate, e alle verifiche di compatibilità territoriale-ambientale alle quali gli interventi sono subordinati;
- prevedere ed indicare gli spazi sistemati a verde e di mitigazione ambientale (cortine e filari alberati, superfici a prato, ambiti naturali, ecc.);

- definire, nell'insediamento di Piano della Quercia, la viabilità interna, che dovrà servire l'intero comparto delimitato, e le sue connessioni con la viabilità principale esistente; non è ammessa la connessione diretta dei singoli lotti alla viabilità principale esistente.

Nell'ambito del rilevato artificiale classificato di fattibilità 4* nella *tav. n°2 – carta di fattibilità loc. Piano della Quercia* e nelle relative norme allegate, le attività di trasformazione urbanistico-edilizia e d'uso delle aree come previste dalle presenti norme sono subordinate alle limitazioni e prescrizioni indicate nelle stesse norme della fattibilità sopra richiamate.

Il piano attuativo dovrà osservare inoltre i seguenti parametri:

- altezza massima: ml 10,00;
- distanza dalla strada principale esistente (provinciale) di margine al comparto: ml 15,00;
- distanza dall'altra viabilità e dalle strade interne al comparto: ml 5,00;
- distanza dai confini: ml 5,00, salvo edificazione in aderenza.

La superficie fondiaria che ai sensi della Dcr 230/94 deve essere mantenuta permeabile (pari al 25% del totale) dovrà essere il più possibile accorpata, inerbita e piantumata; non potrà in alcun modo essere considerata tale la superficie libera dell'eventuale pavimentazione a blocchi autobloccanti.

E' vietato l'insediamento di attività produttive insalubri di 1ª classe (D.M. 05/09/1994).

In assenza del piano attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di adeguamento tecnico, igienico e funzionale limitatamente all'osservanza delle prescrizioni delle norme vigenti.

Vincoli:

- **Vincolo paesaggistico** tutelata per legge ai sensi dell'art.142 del D. Lgs 42/2004, lettera c) I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua.
- **Vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani;

I terreni censiti in Catasto al fg 52 mappali 28, 29, 30, 32, 33, 37, 568, 680, 35, 566, 567, e 569 sono inseriti in zona di **valorizzazione ambientale .FA.** come individuate e definite dal vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dell'art.24 delle N.T.A.

Vincoli:

- **Vincolo paesaggistico** tutelata per legge ai sensi dell'art.142 del D. Lgs 42/2004, lettera c) I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua.
- **Vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani;

I terreni censiti in Catasto al fg 52 mappali 27, 31, 34, inseriti in parte in zona di **valorizzazione ambientale .FA.** come individuate e definite dal vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dell'art.24 delle N.T.A e ed in parte **Aree Fluviali .E4.**

Vincoli:

- **Vincolo paesaggistico** tutelata per legge ai sensi dell'art.142 del D. Lgs 42/2004, lettera c) I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua.

- **Vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923 -
Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di
terreni montani;

I terreni censiti in Catasto al fg 52 mappali 58, 59, 60, 65, 66, 69, 70 e 72 ,
inseriti in **Area agricola produttiva .E1.**,Corrispondono alle Aree agricole
produttive come individuate e definite dal Piano Strutturale, e in esse si
opera in osservanza delle disposizioni dello stesso e dell.art. 33 del R.U.
vigente

Vincoli:

- **Vincolo paesaggistico** tutelata per legge ai sensi dell.art.142 del D. Lgs
42/2004, lettera c) I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua.
- **Vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923 -
Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di
terreni montani;

I terreni censiti in Catasto al fg 52 mappali 166 e 483 , inseriti in **Area
agricola produttiva .E1.**,Corrispondono alle Aree agricole produttive
come individuate e definite dal Piano Strutturale, e in esse si opera in
osservanza delle disposizioni dello stesso e dell.art. 33 del R.U. vigente

**Il CTU ha provveduto alla richiesta del certificato di destinazione
urbanistica, dal quale si evince sia la destinazione urbanistica che i
vincoli preordinati che investono gli immobili stimati (Allegato n. 33)**

8. Titoli edilizi/conformità edilizia

8.1 Titoli edilizi/conformità edilizia – mappale 515

Titoli edilizi

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 545 del 25/01/1984, rilasciato
a [REDACTED], per la "Costruzione capannone artigianale per
la lavorazione del legno" (Allegato n. 11).

Il progetto è riferito alla prima porzione di capannone edificata, circa
la metà, situato verso nord/est.

La relativa pratica sismica è stata depositata al Genio Civile di Massa
Carrara; pratica sismica n. 1304 . C.A. n. 883 del 31/03/1984 (Allegato
n. 12)

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 622 del 19/12/1984, rilasciato a [REDACTED], per la "Costruzione cabina elettrica a servizio capannone artigianale" (Allegato n. 13)
Nota: la cabina, delle stesse dimensioni è stata realizzata in altra posizione anche se prossima rispetto a quella indicata in planimetria (Allegato n. 8.a).
- Comunicazione opere edili art. 8 del D.L. 4989 del 25/11/1995, inoltrato da [REDACTED], consistenti in "spostamento di pannello prefabbricato per apertura porta esterna" su capannone artigianale esistente" (Allegato n. 14)
- Concessione edilizia n. 1713 pratica edilizia n. 3659 del 17/06/2000, rilasciata a [REDACTED], per i lavori di "Ampliamento di capannone industriale" (Allegato n. 15), consistenti in ampliamento verso sud/ovest del capannone esistente, delle dimensioni di ml 12.25 x 50.50 oltre tettoia a sbalzo di ml 2.50.
Nota: sul titolo sono appresentati, tra l'altro la cabina elettrica nella posizione rilevata sul posto, il blocco prefabbricato o box esterno ad uso uffici situato verso sud/est ed il corpo prefabbricato ad uso spogliatoio situato all'interno al piano ammezzato accessibile da scala interna ad unica rampa (Allegato n. 15.c).
Il progetto prevede anche le sistemazioni esterne (piazzale, parcheggio spazi di manovra) così come rappresentati sulla tavola 2 degli elaborati di progetto (Allegato n. 15.d).
I calcoli strutturali sono stati depositati al Genio Civile di Massa Carrara pratica sismica 409/00 c.a. del 14/06/2000 (Allegato n. 16).
- D.I.A. 'pàè'ìoki0 del 10/11/200 protocollo 10559, inoltrata da [REDACTED], per la "realizzazione box pe installazione di pompa antincendio" (Allegato n. 17).
- Permesso di costruire in sanatoria n. 21 del 27/11/2009 (Allegato n. 18), rilasciato a [REDACTED], relativa al "riempimento in area produttiva D2 e messa in sicurezza idraulica della stessa area" sui

terreni in Via Piano della Quercia identificati al NCT al fg 52 mappali 27, 31 e 515.

- Comunicazione di inizio lavori del 17/05/2012 protocollo 3907 (CIL n. 24/2012) inoltrata da [REDACTED], per i lavori di "sostituzione di parte del manto di copertura formato da lastre in fibrocemento ecologico e la sostituzione di un tratto della canala di gronda n lamiera (Allegato n. 19).
Allegata al titolo autorizzazione paesaggistica n. 1 del 11/05/2012 (Allegato n. 20.a)
Fine lavori avvenuta il 29/08/2012 protocollata il 11/09/2012 prot. 6937 (Allegato n. 20.b).
Dichiarazione di conformità protocollata il 11/09/2012 prot. 6938 (Allegato n. 20.c).
- SCIA del 4/12/2013 prot. n. 7945 (SCIA 81/2013) inoltrata da [REDACTED], per il "completamento di messa in sicurezza idraulica di area prospiciente il Torrente Taverone in località Piano Della Quercia di cui al permesso di costruire n. 21 del 27/11/2009, sui terreni censiti NCT al fg 52 mappali 515, 27, 31, 34, 35, 28,29, 30, 32, 33 e 37 (Allegato n. 21).
- Nota: Comunicazione di fine lavori avvenuta il 07/01/2014 inoltrata in data 10/01/2014 (Allegato n. 22).

Abusi edilizi riscontrati.

- 1- La tettoia a sbalzo che si estende per tutta la facciata lato sud/ovest, nel contesto della Concessione edilizia n. 1713 pratica edilizia n. 3659 del 17/06/2000 è stata autorizzata per uno sbalzo di ml 2.50, mentre è stata realizzata di una estensione di ml 6.00, quindi di ml 3.50 in difformità rispetto all'autorizzato.
- 2- La tettoia in legno situata sul retro dell'edificio, in aderenza alla facciata lato nord/est, non risulta rappresentata in nessun titolo abilitativo, pertanto è da considerarsi edificata abusivamente.

3- I due corpi a se stanti, situati sull'area verso nord rispetto al capannone, destinati a forno e locali tecnici, non risultano rappresentati in alcun titolo abilitativo pertanto sono da considerarsi edificati abusivamente.

Gli abusi edilizi sopra riscontrati sono evidenziati con la colorazione rossa sul grafico allegato n. 31 alla presente relazione di stima

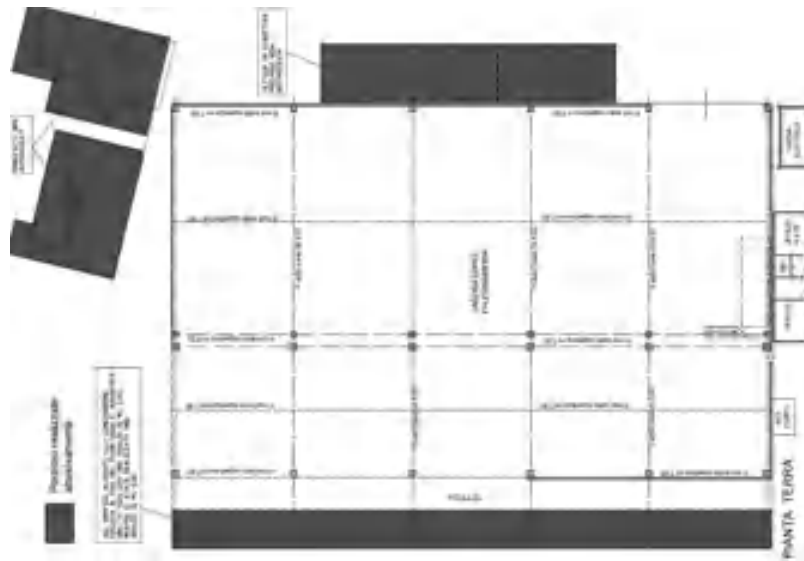


Figura 5 – Abusi edilizi mappale 515

Sanabilità degli abusi

1- La tettoia a sbalzo che si estende per tutta la facciata lato sud/ovest, che era è stata autorizzata per uno sbalzo di ml 2.50, mentre è stata realizzata di una estensione di ml 6.00, non è del tutto sanabile; l'art. 24 del Regolamento Edilizio sulle tettoie a sbalzo recita:

Struttura aggettante completamente aperta su tre lati con copertura in legno, ferro o altro metallo. Negli edifici con destinazione residenziale le tettoie a sbalzo non possono avere profondità superiore a m. 2,50; negli edifici aventi destinazione diversa dette strutture non possono avere profondità superiore a m. 5, devono essere computate ai fini del calcolo della superficie coperta e realizzate nel rispetto delle disposizioni in materia sismica.

La tettoia realizzata in eccesso, superando i limiti di cui all'art 24 del RE, non è sanabile.

Inoltre la tettoia è stata realizzata in prossimità del confine con la strada privata di altra proprietà mappale 505.

Per quanto sopra si prevede la demolizione della parte di tettoia realizzata in eccesso.

La demolizione dell'opera abusiva comporta una spesa di € 15.000, comprensiva di opere edili di demolizione, spese tecniche e sanzioni amministrative, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

Nella successiva valutazione si conteggerà solo la porzione di tettoia regolare.

- 2- La tettoia in legno situata sul retro dell'edificio, in aderenza alla facciata lato nord/est, non risulta rappresentata in nessun titolo abilitativo, pertanto è da considerarsi edificata abusivamente.
- 3- I due corpi a se stanti, situati sull'area verso nord rispetto al capannone, destinati a forno e locali tecnici, non risultano rappresentati in alcun titolo abilitativo pertanto sono da considerarsi edificati abusivamente.

Le due opere abusive sopra descritte "potrebbero" rientrare in una richiesta di sanatoria edilizia, per la quale il CTU non si esprime sul possibile esito in quanto permangono dubbi sull'accoglimento della stessa da parte degli Uffici Comunali:

- eventuali nuove opere sono soggette a Piano Attuativo.
- necessita del preventivo parere paesaggistico
- dovrà essere dimostrata la idoneità sismica delle costruzioni dietro deposito di pratica sismica al Genio Civile
- il tutto salvo parere positivo degli Uffici Comunali.

Per quanti sopra si esclude le corrispondenti superfici di dette opere abusive dalla valutazione del bene.

8.2 Titoli edilizi/conformità edilizia – mappale14

Titoli edilizi

Il CTU ha provveduto ad inoltrare al Comune di Licciana Nardi richiesta di accesso agli atti per visionare i titoli edilizi relativi all'immobile di cui al mappale 14 del foglio 52.

I riferimenti dei titoli che hanno autorizzato la costruzione del primo grande blocco della costruzione sono stati desunti dagli atti di provenienza Notaio Giannaroli Giorgio del 10/11/1993 repertorio 89560, trascritto il 22/11/1993 al n. 7281 di particolare e Notaio Morichelli Vertere del 03/11/1995 repertorio n. 25879 , trascritto il 22/11/1995 n. 6577 di particolare; in entrambi gli atti, nella parte relativa ai titoli autorizzativi, si citano i seguenti titoli.

- Licenza edilizia n. 567 del 05/06/1968
- Licenza edilizia n. 675 del 27/09/1969
- Licenza edilizia n. 57 del 04/07/1973
- Domanda di CE in sanatoria protocollo 4278 del 20/05/1986 (versata oblazione in data 05/08/1986).

Il tecnico preposto del Comune di Licciana Nardi, sentito via mail sull'argomento, ha comunicato che" *Il Condono Edilizio Pratica n. 155/86 intestato alla E.C.C. srl (Edil Consulenza Compravendita srl) di prot. 4278 del 20/05/1986 non risulta mai essere stato rilasciato in quanto la domanda era priva di tutta la documentazione come da scheda che ti allego*" (Allegato n. 24)

NB: dalla documentazione disponibile non si comprende quale era l'oggetto della richiesta di condono; comunque, non avendo completato l'iter burocratico, il titolo non è da ritenersi valido.

Presso gli archivi comunali non sono state rintracciati i titoli edilizi Licenza edilizia n. 567 del 05/06/1968, Licenza edilizia n. 675 del 27/09/1969 e Licenza edilizia n. 57 del 04/07/1973. Il Dirigente del settore Urbanistica del Comune di Licciana Nardi ha rilasciato idonea certificazione che attesta il mancato ritrovamento dei titoli edilizi (Allegato n. 30).

Le licenze edilizie sopra citate sono "probabilmente" ascrivibili alla costruzione e successivi ampliamenti e/o varianti dell'originario capannone.

Presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia privata del Comune di Licciana Nardi sono stati invece visionati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 766 del 28/06/1986 pratica edilizia n. 1941 prot. 4268/68 (Allegato n. 22), rilasciata a Naviglio Francesco, per i lavori di "Lottizzazione e sistemazione insediamento produttivo ex C.A.L. – realizzazione lotto n. 3"

Nota 1 : Al titolo è allagato un solo grafico direttamente ascrivibile

alla Concessione 766/1986, che rappresenta le viste prospettiche dell'intero fabbricato.

Nota 2: All'interno del fascicolo depositato presso gli archivi comunali sono stati rinvenuti diverse altre concessione edilizie, di data prossima, riferibili in parte alla stessa pratica edilizia n. 1941 e attribuibili agli altri lotti del comparto (CE n. 765 del 20/05/1986 lotto 1, CE n. 765/bis del 26/06/1986 lotto 2, CE n. 766/bis del 22/05/1986 lotto 5, CE n. 766/86 del 26/06/1986 lotto 6) ed infine la CE n. 833 del 26/11/1986 pratica edilizia n. 2048 lotto 5, CE n. 896 del 10/08/1987 pratica edilizia n. 2151 lotto 7.

Sempre all'interno del fascicolo è stata ritrovata una relazione tecnica del tecnico progettista Geom. Pinarelli Francesco avente per oggetto il "Progetto di variante del fabbricato ad uso industriale....." che descrive sommariamente l'intervento riferite alle "variazioni interne per la divisione dell'immobile e la destinazione d'uso delle seguenti unità" e cita le porzioni derivate, tra cui la n. 3 e n. 4 riferibili alle due porzioni di capannone oggetto di perizia (Allegato n. 22.c).

Alla concessione edilizia n. 896 del 10/08/1987 (Allegato n. 23) è allegato un grafico che rappresenta l'intero fabbricato suddiviso nei lotti o porzioni derivate dal frazionamento, tra cui la porzione n. 3 di mq 425 intestata a Naviglio Gianni e la porzione n. 4 di mq 450 con intestazione "da destinarsi"; allo stesso grafico la legenda (Allegato n. 23.b).

Dette porzioni n. 3 e 4, come rappresentate dall'ingrandimento/particolare della stessa tavola, corrispondono ai vani ad uso magazzino che poi andranno a formare l'unità censita in catasto al subalterno n. 39 del mappale 14 oggetto di perizia.

- Concessione edilizia n. 219 del 25/07/1991 (Allegato n. 25), rilasciata a [REDACTED] per la "Ristrutturazione capannone artigianale ed ampliamento"; come si evince dai grafici di progetto e dalla relazione tecnica allegati al titolo edilizio, l'intervento è riferito, oltre che alla ristrutturazione dell'esistente, all'ampliamento del corpo uffici posto verso la strada pubblica o sud/est.

Negli stessi grafici, sia nello stato di fatto che di progetto, è rappresentato il retrostante grande vano denominato "fabbrica di imballaggi industriali"

La pratica sismica relativa all'intervento di ampliamento è stata depositata al Genio Civile di Massa Carrara il 03/04/1992 protocollo 1532, pratica sismica n. 287 c.a. n. 169 (Allegato n. 26)

- Comunicazione per l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione relative alla rimozione di copertura in eternit a porzione di capannone artigianale" del 16/06/2003 (Allegato n. 27), inoltrato da [REDACTED] e riferita alla porzione di copertura della unità individuata catastalmente con il già subalterno n. 5 del mappale 14, come si evince dai grafici di progetto e dalla relazione tecnica allegati al titolo edilizio.
- Denuncia di Inizio Attività del 05/01/2006 protocollo 153 (Allegato n. 28), inoltrata da [REDACTED], per "Lavori di straordinaria manutenzione a porzione di capannone artigianale ad uso uffici e magazzino"; L'intervento è riferito a variazioni interne alla porzione di capannone comprendente il corpo uffici e parte dell'officina indicata dai grafici di progetto allegati al titolo ed all'unità individuata catastalmente con il già subalterno n. 30 del mappale 14 oltre a modifiche del piazzale esterno.
- CILA Comunicazione per interventi di edilizia libera del 22/07/2015 protocollo 4492 (CILA n. 55/2015) (Allegato n. 29) inoltrata da [REDACTED] per la società [REDACTED], per la "Sostituzione di copertura in lastre di cemento-amianto con nuovi elementi.... nel fabbricato ad uso magazzino.. identificato in catasto al fg 52 mapp. 14 sub. 39.
L'intervento ha ottenuto preventiva autorizzazione paesaggistica n. 5/15 del 17/07/2015 (Allegato n. 29.f).
All'interno del fascicolo è stato rinvenuto certificato di conformità protocollato in Comune in data 05/08/2015 prot. 4733 (Allegato n. 29.g).

Conclusioni del CTU riguardo alla regolarità edilizia del fabbricato e manufatti presenti sull'area di proprietà

Come scritto in precedenza, nonostante le approfondite ricerche eseguite dai tecnici preposti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Licciana Nardi, non sono state rintracciati i titoli edilizi Licenza edilizia n. 567 del 05/06/1968, Licenza edilizia n. 675 del 27/09/1969 e Licenza edilizia

n. 57 del 04/07/1973, che "dovrebbero" essere riferibili all'originario capannone industriale di cui fanno parte le unità in perizia.

I dati relativi alle suddette licenze edilizie sono stati estratti dal CTU dagli atti di provenienza Notaio Giannaroli Giorgio del 10/11/1993 repertorio 89560, e Notaio Morichelli Vertere del 03/11/1995 repertorio n. 25879; il dirigente del settore edilizia privata ha rilasciato idonea certificazione che attesta il mancato ritrovamento dei titoli edilizi (Allegato n. 30).

Il CTU, per quanto sopra, non può dichiarare la conformità edilizia del preesistente fabbricato.

Non si può quindi far altro che prendere atto di quanto dichiarato e rappresentato nella documentazione reperita e consultabile presso gli uffici comunali.

Dai titoli edilizi risulta che dopo gli interventi di frazionamento e cambio di destinazione realizzati dopo l'anno 1986, esistevano due porzioni di capannone indicate sui grafici di progetto (Allegato n. 23.b) quali porzione 3 (in catasto ex Ex subalterno 5 del mappale 14) e porzione n. 4,

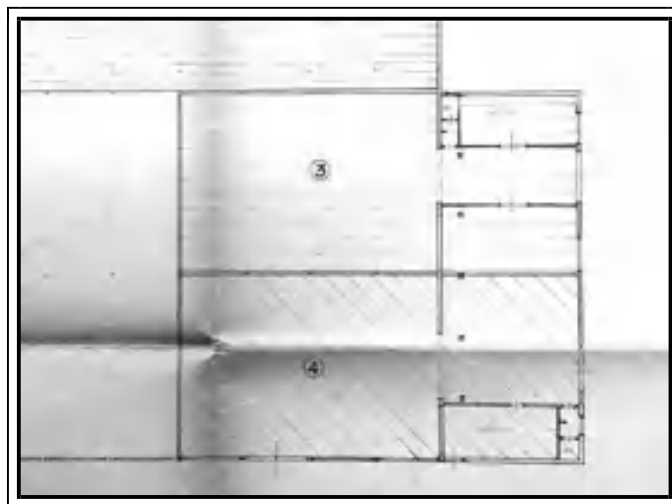


Figura 6 - Estratto tavola di progetto allegato n. 23.b

Successivamente la Concessione edilizia n. 219 del 25/07/1991 autorizza la costruzione del corpo uffici.

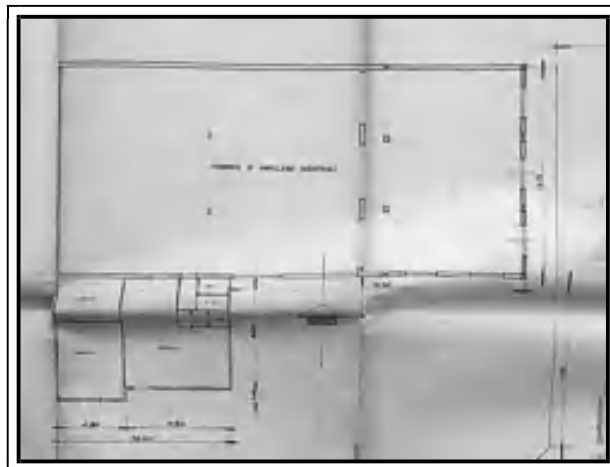


Figura 7 - Estratto tavola di progetto allegato 25.b

A seguito della Denuncia di Inizio Attività del 05/01/2006 protocollo 153, si eseguono variazioni interne alla porzione di capannone comprendente il corpo uffici e parte dell'officina indicata dai grafici di progetto allegati al titolo ed all'unità individuata catastalmente con il già subalterno n. 30 del mappale 14, oltre alla realizzazione di una apertura



Figura 8 - Estratto tavola di progetto allegato n. 28.c

Abusi edilizi riscontrati.

Dalla disamina dei grafici sopra riportati dopo l'anno 1986 (fig. 6) esistevano due unità distinte (porzione 3 e 4); nell'intervento di ampliamento di cui alla CE 219/1991 la porzione 4 non risulta variata,

mentre nel grafico (Fig. 8) risulta ridotta quindi frazionata in due unità con la creazione del sub 55.

Si deduce che nei vari passaggi che si sono succeduti nel tempo sono state eseguite le seguenti variazioni senza titolo edilizio:

- 1- Frazionamento della porzione 4 con creazione della nuova unità con la creazione del sub 55 di altra proprietà
- 2- Fusione delle due porzioni 3 e 4 in un'unica unità a formare l'attuale subalterno n. 39 oggetto di perizia.
- 3- Realizzazione di soppalco all'interno di uno degli ambienti adibiti a magazzino/officina

Gli abusi edilizi sopra riscontrati sono evidenziati con la colorazione rossa ed azzurra sul grafico allegato n. 32 alla presente relazione di stima



Figura 9 - Abusi edilizi mappale 14

Sanabilità degli abusi

Gli abusi sono sanabili dietro inoltro di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 LR 65/2014, salvo rispetto dei regolamenti urbanistici, normative sanitarie, ottenimento dei nullaosta sui vincoli preposti e parere positivo degli uffici comunali..

La regolarizzazione degli abusi comporta una spesa complessiva che il CTU ha calcolato in € 12.000,00, comprensiva di spese tecniche, sanzioni amministrative e oneri concessori, somma che sarà detratta dal Valore di stima che si determinerà in seguito.

Riguardo invece all'impossibilità di prendere visione dei titoli edilizi che

hanno autorizzato il preesistente fabbricato (Licenza edilizia n. 567 del 05/06/1968, Licenza edilizia n. 675 del 27/09/1969 e Licenza edilizia n. 57 del 04/07/1973) quindi dichiarare la relativa conformità edilizia, in via cautelativa, si applicherà una ulteriore riduzione del 10% del valore di stima come in seguito determinato.

9. Occupazione

L'immobile è libero

10. Valutazione del bene

10.1 Criteri di stima

Il Tecnico, dopo la descrizione dei beni immobili, procede alla determinazione del valore di mercato dei beni di pertinenza della procedura.

Il **valore di mercato** (V.M.) è stato determinato tenendo in considerazione le caratteristiche, lo stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato delle unità in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione che hanno determinato il valore di mercato sono:

- Conoscenza diretta ultra ventennale
- Valori Omi
- Indagine presso le agenzie immobiliari che operano nella zona di Pontremoli
- Comparazione valori con stime giudiziarie di beni simili a quelli da stimare
- Comparazione con valori desunti da vendite immobiliari di beni simili a quelli da stimare.

I valori unitaria assunti ai fini della relazione di stima sono i seguenti:

- Capannone industriale di cui al mappale 515, tenuto conto della

destinazione, tipologia costruttiva e stato manutentivo del fabbricato, si assume il valore al metro quadrato di € 500,00

- Porzione di capannone industriale mappale 14 subalterno n. 39, tenuto conto della destinazione, tipologia costruttiva e stato manutentivo del fabbricato, si assume il valore al metro quadrato di € 400,00
- Porzione di capannone ad uso ufficio, realizzato nei primi anni 90, parte del mappale 14 subalterno n. 39, si assume il valore al metro quadrato di € 1.000,00

Tenuto conto della esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare, di seguito determina il **V.I.R.** (valore di Immediato realizzo) corrispondente alla riduzione del valore di mercato già in precedenza determinato, ridotto del 15 % dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti.

La percentuale di riduzione su indicata è stata determinata sulla base di un'indagine eseguita nell'ambito di procedure esecutive e fallimentari in vari tribunali d'Italia, dalla quale è emerso che il coefficiente di deprezzamento adottati per la determinazione del V.I.R. sono i seguenti:

Tribunale di Massa (Esecuzioni Immobiliari)	coeff. riduzione 15%
Tribunale di Ravenna	coeff. riduzione 10%
Tribunale di Miano	coeff. riduzione 15%
Tribunale di Siena	coeff. riduzione 15%
Tribunale di Torino	coeff. riduzione 10%
Tribunale di Forlì	coeff. riduzione 20%
Tribunale di Roma	coeff. riduzione 10%

La media dei coefficienti di riduzione sopra menzionati ammonta al 13.57%.

Il tecnico, prudenzialmente, assume un coefficiente di riduzione del 15%, facendo rientrare in tale percentuale di riduzione, anche una incidenza per eventuali vizi occulti non rilevati in perizia

10.2 Calcolo della consistenza

Criteri di calcolo della “superficie commerciale” fissati dal Tecnico.

- 1- Nella determinazione della superficie commerciali delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie commerciale
- 3- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
 - a- Fabbricati produttivi o artigianali prefabbricati – vani principali – Coefficiente 1.00
 - b- Fabbricati produttivi o artigianali – Box accessori – Coefficiente 0.30
 - c- Fabbricati produttivi o artigianali – cabina elettrica – Coefficiente 0.30
 - d- Fabbricati produttivi o artigianali – Tettoia – Coefficiente 0.20
 - e- Fabbricati produttivi o artigianali – Box legno – Coefficiente 0.10
 - f- Fabbricati produttivi o artigianali – manufatti accessori – Coefficiente 0.30
 - g- Fabbricati produttivi o artigianali – vani ad uso ufficio – Coefficiente 2.00
 - h- Superficie corte non residenziali valutati al mq
 - i- Superficie terreni valutati al mq

NB. Il corpo uffici, parte dell'unità fg 52 mapp. 14 sub 39, trattandosi di porzione edifica in epoca più recente, di caratteristiche costruttive migliori rispetto al resto dell'unità verrà calcolato con un valore al mq diverso ed indipendente rispetto al criterio della superficie commerciale.

10.3 dati dimensionali

Di seguito si determina la superficie commerciale dell'immobile applicando a ciascuna superficie un coefficiente moltiplicatore così come fissato dai criteri di stima sviluppato al capitolo 10.2 della relazione.

Dati dimensionali porzione 1

Fabbricati mappale 515 (Laboratorio falegnameria, accessori e piazzale) e terreni adiacenti foglio 52 mappali 32, 70, 37, 28, 30, 31, 33, 69, 72, 34, 35, 566, 568, 567, 569, 27, 29, 66, 166, 483, 65, 58, 59 e 60 e manufatto mappale 680

CORPO	DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP REALE mq	COEFF.	SUP COMERCIALE mq
Principale	Laboratorio	Sup. lorda	1.600,00	1,00	1600,00
Box soprelev. P1	Spogliatoio	Sup. lorda	18,00	0,30	5,40
Box esterno	Uffico	Sup. lorda	31,80	0,30	9,54
Cabina elettrica	Cabina elettrica	Sup. lorda	15,00	0,30	4,50
Tettoia		Sup. lorda	113,00	0,20	22,60
Tettoia	Porzione abusiva	Sup. lorda	177,00	0,00	0,00
Porticato	Porzione abusiva	Sup. lorda	124,00	0,00	0,00
Box	Box pompe	Sup. lorda	5,80	0,10	0,58
Manufatto mapp 680		Sup. lorda	24,00	0,20	4,80
Manufatto forno essic	Porzione abusiva	Sup. lorda	84,00	0,00	0,00
Manufatto loc cald	Porzione abusiva	Superficie	74,80	0,00	0,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				mq	1647,42

TERRENI

Terreno libero	mappale	515	mq	7.094
Terreni adiacenti 32, 28, 30, 31, 33, 567, etc			mq	14.163
Terreno tra le strade mapp. 58, 59, 60, 60, etc			mq	1.268
Terreno mappali 166 e 483			mq	1.356
TOTALE SUPERFICIE TERRENI			mq	23881,00

Dati dimensionali porzione 2

Fabbricati mappale 14 subalterno 39

CORPO	DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP REALE mq	COEFF.	SUP COMERCIALE mq
Corpo 1	Magazzino/officina	Sup. lorda	440,00	1,00	440,00
Corpo 2	Magazzino/officina	Sup. lorda	298,00	1,00	298,00
Corpo 2	Sopplco	Sup. lorda	76,00	0,50	38,00
Copo uffici	Uffici	Sup. lorda	101,00	1,00	101,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				mq	877,00

TERRENI

Piazzale			mq	780
Piazzale			mq	44
TOTALE SUPERFICIE TERRENI			mq	824,00

11. valutazione dei beni

Di seguito si determina il valore di mercato (**V.M.**) secondo i criteri di cui al capitolo 10.1 della presente relazione ed il successivo valore di immediato realizzo (**V.I.R.**) o di liquidazione.

11.1 valutazione porzione 1

Fabbricati mappale 515 (Laboratorio falegnameria, accessori e piazzale) e terreni adiacenti foglio 52 mappali 32, 70, 37, 28, 30, 31, 33, 69, 72, 34, 35, 566, 568, 567, 569, 27, 29, 66, 166, 483, 65, 58, 59 e 60 e manufatto mappale 680

CORPO	DSTINAZIONE	PARAMETRO	PIANO	DIM.			Euro/mq	=	VALORI PARZIALI
Princ.	Laboratorio	Sup Comm.	Terra	mq	1600,00	x	€ 570,00	=	€ 912.000,00
Box	Spogliatoio	Sup Comm.	Primo	mq	5,40	x	€ 570,00	=	€ 3.078,00
Box	Ufficio	Sup Comm.	Terra	mq	9,54		€ 570,00		€ 5.437,80
Manuf	Cabina elettrica	Sup Comm.	Terra	mq	4,50		€ 570,00		€ 2.565,00
Tett	Tettoia	Sup Comm.	Terra	mq	22,60		€ 570,00		€ 12.882,00
Box	Box pompe	Sup Comm.	Terra	mq	0,58	x	€ 570,00	=	€ 330,60
Manuf.	mapp. 680	Sup Comm.	Terra	mq	4,80	x	€ 570,00	=	€ 2.736,00
Terreno	Piazzale m 515	Superficie		mq	7.094	x	€ 15,00	=	€ 106.410,00
Terreni	Mapp 32, 28, 30 etc	Superficie		mq	14.163	x	€ 4,00	=	€ 56.652,00
Terreni	Mapp 58,59,60 etc	Superficie		mq	1.268	x	€ 1,00	=	€ 1.268,00
Terreni	Mapp 166 e 483	Superficie		mq	1.356	x	€ 4,00	=	€ 5.424,00
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE									€ 1.108.783,40

Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato, ridotto del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti

-€ 166.317,51
 A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene -€ 15.000,00

V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO € 927.465,89

11.2 valutazione porzione 2

Fabbricati mappale 14 subalterno 39

CORPO	DSTINAZIONE	PARAMETRO	PIANO	DIM.			Euro/mq		VALORI PARZIALI
Corpo 1	Magazzino/offic.	Sup Comm.	Terra	mq	440,00	x	€ 470,00	=	€ 206.800,00
Corpo 2	Magazzino/offic.	Sup Comm.	Primo	mq	289,00	x	€ 470,00	=	€ 135.830,00
Corpo 2	Sopplco	Sup Comm.	Terra	mq	38,00		€ 470,00		€ 17.860,00
Corpo uffici	Uffici	Sup Comm.	Terra	mq	101,00		€ 1.000,00		€ 101.000,00
Corte	Piazzale	Superficie		mq	780,00		€ 40,00		€ 31.200,00
Corte	Piazzale	Superficie		mq	44,00	x	€ 40,00	=	€ 1.760,00
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PROVVISORIO									€ 494.450,00
Il valore di mercato come sopra determinato viene ridotto del 10% per le incertezze relative alla conformità edilizia dovute al mancato rinvenimento dei titoli edilizi presso gli archivi comunali									-€ 49.445,00
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE									€ 445.005,00
Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato, ridotto del 15 % dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti									-€ 66.750,75
A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene									-€ 12.000,00
V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO									€ 366.254,25

11.3 Valutazione complessiva dei beni

PORZIONE	BENI MOBILI STIMATI	VALORE DI MERCATO DEI BENI (V.M)	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)
1	Fabbricati mappale 515 (Laborat. falegnameria, access. e piazz.) e terreni foglio 52 mappali 32, 70, 37, 28, 30, 31, 33, 69, 72, 34, 35, 566, 568, 567, 569, 27, 29, 66, 166, 483, 65, 58, 59 e 60 e manuf.mapp. 680	1.108.783,40 €	927.465,89 €
2	Fabbricati mappale 14 subalterno 39	445.005,00 €	366.254,25 €
VALORE TOTALE DEI BENI MOBILI STIMATI		1.553.788,40 €	1.293.720,14 €

Prezzo base d'asta degli immobili.

Il CTU, visti i calcoli sopra riportati consiglia di porre in vendita gli immobili ai seguenti prezzi arrotondati.

Porzione 1 **€ 927.000,00**

Porzione 2 **€ 366.000,00**

12. Formazione dei lotti di vendita

Considerate le caratteristiche dei beni immobili periziati il C.T.U. prospetta due possibili soluzioni, vendita in due lotti separati e vendita in unico lotto, ai prezzi arrotondati che seguono.

12.1 Divisibilità dei beni

L'unità contraddistinta in catasto al foglio 52 mappale 14 subalterno 39 mappale 515 subalterno 1 (unità graffate a formare un'unica unità immobiliare) sono divisibili in due unità distinte, una mappale 14 subalterno 39 e l'altra mappale 515 subalterno 1, in quanto le medesime sono state edificate con distinti titoli edilizi distinti.

12.2 Formazione di due lotti di vendita distinti

Lotto n. 1 – Compendio immobiliare comprendente capannone industriale/artigianale, formato da unico vano, tettoia esterna, box spogliatoio all'interno, con annessi all'esterno, box uffici, cabina elettrica, porticato, manufatto forno essiccazione legno, manufatto locale caldaia ed area pertinenziale, manufatto a se stante ad uso magazzino e terreni a corredo, in Comune di Licciana Nardi (MS), Via Piano Della Quercia Snc., il tutto censito in Catasto Fabbricati al foglio 52 mappali 515 sub 1 (l'unità è parte di unità immobiliare catastale più ampia comprendente il mappale 14 subalterno 39 mappale 515 subalterno 1, unità graffate a formare un'unica unità immobiliare, categoria D71, rendita catastale € 11.396,00), mappale 680 categoria C2, cl 2, consistenza mq 24, rendita catastale € 29,75 ed al Catasto Terreni al foglio 52 mappali 32 di mq 224, 70 di mq 244, 37 di mq 246, 28 di mq 70, 30 di mq 113, 31 di mq 1.934, 33 di mq 297, 69 di mq 177, 72 di mq 184, 34 di mq 5.137, 35 di mq 1.387, 566 di mq 275, 568 di mq 1.820, 567 di mq 1.000, 569 di mq 140, 27 di mq 1.302, 29 di mq 194, 66 di mq 100, 166 di mq 336, 483 di mq 1.020, 65 di mq 90, 58 di mq 290, 59 di mq 110 e 60 di mq 73.

I mappali 515, 27, 31, 34, 35, 568, 569, 567, 566, 37, 33, 33, 32, 30, 28 e 29 confinano con Strada Provinciale n. 74 denominata Via Piano Della Quercia, con torrente Tavarone, Strada distribuzione privata mappale 505, mappale 504, s.a.

I mappali 58, 59, 60, 65, 66, 69, 70 e 72 confinano con Strada Provinciale n. 74 denominata Via Piano Della Quercia, Strada Provinciale n. 19, mappali 73, 67, s.a.

Il mappale 166 confina con strada comunale, mappale 167, 171, s.a.

Il mappale 483 confina con strada comunale, mappale 117, 487, s.a.

Sono presenti parti abusive da sanare e/o demolire come descritto sulla perizia in atti.

Prezzo base d'asta € **780.000,00 (Offerta minima)**

Lotto n. 2 – Porzione di fabbricato comprendente due vani ad uso magazzino/officina con soppalco all'interno, corpo uffici composti da grande ambiente adibito a ingresso/segreteria, tre uffici, magazzino, bagno e disimpegno, con annesso piazzale verso la strada pubblica ed altra piccola corte sul retro, in Comune di Licciana Nardi (MS), Via Piano Della Quercia Snc., il tutto censito in Catasto Fabbricati al foglio 52 mappali 14 sub 39 (l'unità è parte di unità immobiliare catastale più ampia comprendente il mappale 14 subalterno 39 mappale 515 subalterno 1, unità graffate a formare un'unica unità immobiliare, categoria D71, rendita catastale € 11.396,00),

L'unità mappale 14 subalterno 39 confina con denominata Via Piano Della Quercia, con torrente Tavarone, Strada distribuzione privata mappale 505, unità subalterni 46, 55, 24, s.a.

Sono presenti parti abusive da sanare e/o demolire come descritto sulla perizia in atti.

Prezzo base d'asta **€ 305.000,00 (Offerta minima)**

Nota: Nell'ipotesi di vendita in due lotti separati è consigliabile di procedere alla preventiva variazione catastale del caso per "Frazionamento" dell'unità catastale mappale 14 subalterno 39 mappale 515 subalterno 1 (unità graffate) in due unità distinte.

12.3 Formazione di unico lotto di vendita

Lotto unico - Compendio immobiliare in Comune di Licciana Nardi (MS), Via Piano Della Quercia Snc., comprendente capannone industriale/artigianale ricadente sul mappale 515, formato da unico vano, tettoia esterna, box spogliatoio all'interno, con annessi all'esterno, box uffici, cabina elettrica, porticato, manufatto forno essiccazione legno, manufatto locale caldaia ed area pertinenziale, manufatto a se stante ad uso magazzino identificato dal mappale 680, porzione di fabbricato identificato dal mappale 14 sub 39 comprendente due vani ad uso magazzino/officina con soppalco all'interno, corpo uffici composti da

grande ambiente adibito a ingresso/segreteria, tre uffici, magazzino, bagno e disimpegno, con annesso piazzale verso la strada pubblica ed altra piccola corte sul retro, oltre a terreni nella stessa località terreni a corredo, il tutto censito in Catasto Fabbricati al foglio 52 mappale 14 subalterno 39 mappale 515 subalterno 1 (unità graffate a formare un'unica unità immobiliare) categoria D71, rendita catastale € 11.396,00, mappale 680 categoria C2, cl 2, consistenza mq 24, rendita catastale € 29,75 ed al Catasto Terreni al foglio 52 mappali 32 di mq 224, 70 di mq 244, 37 di mq 246, 28 di mq 70, 30 di mq 113, 31 di mq 1.934, 33 di mq 297, 69 di mq 177, 72 di mq 184, 34 di mq 5.137, 35 di mq 1.387, 566 di mq 275, 568 di mq 1.820, 567 di mq 1.000, 569 di mq 140, 27 di mq 1.302, 29 di mq 194, 66 di mq 100, 166 di mq 336, 483 di mq 1.020, 65 di mq 90, 58 di mq 290, 59 di mq 110 e 60 di mq 73.

I mappali 515, 27, 31, 34, 35, 568, 569, 567, 566, 37, 33, 33, 32, 30, 28 e 29 confinano con Strada Provinciale n. 74 denominata Via Piano Della Quercia, con torrente Tavarone, Strada distribuzione privata mappale 505, mappale 504, s.a.

I mappali 58, 59, 60, 65, 66, 69, 70 e 72 confinano con Strada Provinciale n. 74 denominata Via Piano Della Quercia, Strada Provinciale n. 19, mappali 73, 67, s.a.

Il mappale 166 confina con strada comunale, mappale 167, 171, s.a.

Il mappale 483 confina con strada comunale, mappale 117, 487, s.a.

L'unità mappale 14 subalterno 39 confina con denominata Via Piano Della Quercia, con torrente Tavarone, Strada distribuzione privata mappale 505, unità subalterni 46, 55, 24, s.a.

Sono presenti parti abusive da sanare e/o demolire come descritto sulla perizia in atti.

Prezzo base d'asta **€ 1.085.000,00 (Offerta minima)**

13. Formalità pregiudizievoli

Dalle visure eseguite all'Ufficio del Territorio, Servizio pubblicità immobiliare, sono risultate iscritte/trascritte le seguenti formalità che gravano sui beni immobili oggetto di perizia.

E' stata effettuata la visure nominale del soggetto intestatario dei beni (Allegato n. 35)

Allegato	Iscrizione del 01/04/2014 n. 235 di particolare
36	Ipoteca Volontaria
	A favore: BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA
	Contro: [REDACTED]
	Capitale € 185.000,00 Ipoteca € 370.000,00

Allegato	Iscrizione del 02/02/2017 n. 116 di particolare
37	Ipoteca Volontaria
	A favore: BANCO BPM S.P.A.
	Contro: [REDACTED]
	Capitale € 200.000,00 Ipoteca € 400.000,00

Allegato	Iscrizione del 29/05/2018 n. 615 di particolare
38	Ipoteca Volontaria
	A favore: BANCO BPM S.P.A.
	Contro: [REDACTED]
	Capitale € 700.000,00 Ipoteca € 1.400.000,00

Allegato	Iscrizione del 30/05/2023 n. 511 di particolare
39	Ipoteca Giudiziale
	A favore: AZIENDA AGRICOLA IL TRIFOGLIO DI PALADINI ALEXANDER
	Contro: [REDACTED]
	Capitale € 45.556,02 Ipoteca € 80.000,00

Allegato	Iscrizione del 30/05/2023 n. 512 di particolare
40	Ipoteca Giudiziale
	A favore: AZIENDA AGRICOLA GHILARDI REMO
	Contro: [REDACTED]
	Capitale € 43.447,26 Ipoteca € 80.000,00

