



TRIBUNALE ORDINARIO LA SPEZIA

FALLIMENTO [REDACTED]
n. 38/2015

[REDACTED]
[REDACTED]

GIUDICE:
Dott. Alessandro Farina

CURATORE:
Dott. Riccardo Sala

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:
CATERINA GUASTINI
CF: GSTCRN67E481449K
con studio in LA SPEZIA (SP) Via San Bartolomeo, 299
telefono: +3901871690112
fax: +3901871690112
email: architettoguastini@gmail.com
PEC: caterina.guastini@archiworldpec.it

INDICE

1) PREMESSA	<i>pag.2</i>
2) ELENCO BENI DA STIMARE	<i>pag.2</i>
3) METODOLOGIE UTILIZZATE	<i>pag.5</i>
4) STIMA IMMOBILI	<i>pag.7</i>
A) POSTI AUTO - Immobili 1-16	<i>pag.7</i>
B) FONDI COMMERCIALI - Immobile 17	<i>pag.26</i>
C) IMMOBILI IN CORSO DI COSTRUZIONE F/4 (destinazione commerciale) – Immobili 18-19	<i>pag.29</i>
D) IMMOBILI IN CORSO DI COSTRUZIONE F/4 (destinazione abitativa) - Immobile 20	<i>pag.35</i>
E) IMMOBILI AD UFFICIO - Immobile 21	<i>pag.38</i>
F) IMMOBILI IN CORSO DI COSTRUZIONE F/4 (destinazione abitativa) - Immobili 22-23-24	<i>pag.41</i>
G) AREA URBANA – Immobile 25	<i>pag.49</i>
H) TERRENI - Immobili 26-27-28-29	<i>pag.51</i>
I) TERRENI - Immobili da 30 a 45	<i>pag.58</i>
L) OPIFICIO – Immobile 46	<i>pag.75</i>
5) TABELLA RIASSUNTIVA VALORI DI MERCATO	<i>pag.76</i>

ALLEGATI:

- Allegato A)**
- Allegato B)**
- Allegato C)**
- Allegato D)**
- Allegato E)**
- Allegato F)**
- Allegato G)**
- Allegato H)**
- Allegato I)**
- Allegato L)**

1)PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Caterina Guastini, libero professionista con studio tecnico in La Spezia, viale San Bartolomeo 299, iscritta all'Ordine degli Architetti e P.P.C. della Provincia della Spezia al n.495, in data 09/03/2016 ha ricevuto incarico di valutare gli immobili del Fallimento IN.VAR. SRL n.38/15 dal Curatore Fallimentare Dott. Riccardo Sala.

Allo scopo è stato svolto un sopralluogo congiunto il 20/06/2016, preceduto e seguito da tutte le necessarie operazioni di raccolta dati e documentazione necessaria allo svolgimento della stima richiesta.

2)ELENCO BENI DA STIMARE

Gli immobili, tutti nel Comune di Brugnato sono catastalmente individuati come di seguito riportato.

Fabbricati in Comune di Brugnato (SP) – Via Antica Romana Snc – Piena Proprietà

A) Box Auto – Piano S1 distinti al NCEU come segue

- 1) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 11**
Box auto, Categoria C/6, Classe 2, mq 16, Rendita Euro 40,49
- 2) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 12**
Box auto, Categoria C/6, Classe 2, mq 16, Rendita Euro 40,49
- 3) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 13**
Box auto, Categoria C/6, Classe 2, mq 17, Rendita Euro 43,02
- 4) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 14**
Box auto, Categoria C/6, Classe 2, mq 17, Rendita Euro 43,02
- 5) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 15**
Box auto, Categoria C/6, Classe 2, mq 28, Rendita Euro 70,86
- 6) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 16**
Box auto, Categoria C/6, Classe 2, mq 15, Rendita Euro 37,96
- 7) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 17**
Box auto, Categoria C/6, Classe 2, mq 22, Rendita Euro 55,67
- 8) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 18**
Box auto, Categoria C/6, Classe 2, mq 33, Rendita Euro 83,51
- 9) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 19**
Box auto, Categoria C/6, Classe 2, mq 14, Rendita Euro 35,43
- 10) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 20**
Box auto, Categoria C/6, Classe 2, mq 14 Rendita Euro 35,43
- 11) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 22**
Box auto, Categoria C/6, Classe 2, mq 21, Rendita Euro 53,14
- 12) **Foglio 5 – Particella 604 - Sub 23**
Box auto, Categoria C/6, Classe 2, mq 18, Rendita Euro 45,55
- 13) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 24**
Box auto, Categoria C/6, Classe 2, mq 20, Rendita Euro 50,61
- 14) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 25**
Box auto, Categoria C/6, Classe 1, mq 16, Rendita Euro 34,71
- 15) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 26**
Box auto, Categoria C/6, Classe 1, mq 12, Rendita Euro 26,03
- 16) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 27,**
Box auto, Categoria C/6, Classe 1, mq 12, Rendita Euro 26,03

B) Fondi Commerciali – Piano T distinti al NCEU come segue

- 17) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 4**
Fondo Commerciale, Categoria C/1, Classe 2, mq 138, Rendita Euro 684,20

C) Unità immobiliari in corso di costruzione – Piano T (destinazione commerciale)

- 18) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 9**
Fabbricato in corso di definizione, Categoria F/4;
- 19) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 10**
Fabbricato in corso di definizione, Categoria F/4.

D) Unità immobiliari in corso di costruzione – Piano 1 (destinazione abitativa)

- 20) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 33**
Fabbricato in corso di definizione, Categoria F/4

E) Ufficio – Piano 1 distinti al NCEU come segue

- 21) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 44**
Ufficio, Categoria A/2, Classe 3, Vani 2, Rendita Euro 211,75

F) Unità immobiliari in corso di costruzione – Piano 1 (destinazione ufficio)

- 22) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 30**
Fabbricato in corso di definizione, Categoria F/4
- 23) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 34**
Fabbricato in corso di definizione, Categoria F/4
- 24) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 46**
Fabbricato in corso di definizione, Categoria F/4

G) Aree Urbane – Piano T distinti al NCEU come segue

- 25) **Foglio 5 - Particella 604 - Sub 1**
Area Urbana, Categoria F/1

TERRENI in Comune di Brugnato (SP) – Piena Proprietà

H) Terreni distinti al NCT come segue

- 26) **Foglio 6 - Particella 940**
Seminativo Irrig., Classe 1, Are 21 Centiare 85, Reddito dominicale Euro 15,69;
- 27) **Foglio 6 - Particella 943**
Area Fabbricabile, Centiare 43;
- 28) **Foglio 6 - Particella 944**
Area Fabbricabile, Centiare 21
- 29) **Foglio 6 - Particella 945**
Seminativo Irrig. Arb., Classe 1, Are 6, Centiare 36, Reddito dominicale Euro 5,06.

TERRENI in Comune di Brugnato (SP) – Proprietà ½

I) Terreni distinti al NCT come segue

- 30) **Foglio 1 - Particella 15**
Bosco Ceduo, Classe 4, Are 52, Centiare 60, Reddito dominicale Euro 0,54
- 31) **Foglio 1 - Particella 30**
Bosco Ceduo, Classe 4, Ettaro 1, Are 45, Centiare 30, Reddito dominicale Euro 1,50
- 32) **Foglio 1 - Particella 35**
Bosco Ceduo, Classe 4, Are 7, Centiare 70, Reddito dominicale Euro 0,08
- 33) **Foglio 1 - Particella 36**
Bosco Ceduo, Classe 3, Ettaro 1, Are 46, Centiare 30, Reddito dominicale Euro 3,78
- 34) **Foglio 1 - Particella 41**

- Bosco Ceduo, Classe 3, Are 56, Centiare 60, Reddito dominicale Euro 1,46
- 35) Foglio 1 - Particella 59**
Bosco Ceduo, Classe 4, Are 50, Centiare 70, Reddito dominicale Euro 0,52
- 36) Foglio 1 - Particella 121**
Bosco Misto, Classe 2, Are 69, Centiare 80, Reddito dominicale Euro 3,24
- 37) Foglio 2 - Particella 130**
Bosco Alto, Classe 2, Are 18, Reddito dominicale Euro 1,02
- 38) Foglio 4 - Particella 405**
Pascolo, Classe U, Are 6, Centiare 50, Reddito dominicale Euro 0,67
- 39) Foglio 14 - Particella 12**
Bosco Ceduo, Classe 3, Are 53, Centiare 80, Reddito dominicale Euro 1,39
- 40) Foglio 14 - Particella 365**
Bosco Ceduo, Classe 2, Are 2, Centiare 30, Reddito dominicale Euro 0,10
- 41) Foglio 14 - Particella 384**
Bosco Alto, Classe 2, Are 20, Centiare 30, Reddito dominicale Euro 1,15
- 42) Foglio 14 - Particella 385**
Bosco Alto, Classe 2, Ettaro 1, Are 3, Centiare 20, Reddito dominicale Euro 5,86
- 43) Foglio 14 - Particella 402**
Bosco Ceduo, Classe 2, Are 2, Centiare 60, Reddito dominicale Euro 0,11
- 44) Foglio 14 - Particella 421**
Pasc. Cespug., Classe U, Are 5, Centiare 60, Reddito dominicale Euro 0,20
- 45) Foglio 14 - Particella 493**
Pasc. Cespug., Classe U, Are 31, Reddito dominicale Euro 1,12

L) Immobili industriali - distinti al NCEU come segue

- 46) Foglio 5 - Particella 234 graffata ai mapp.li 559, 560/1 del Foglio 5 e 941, 942, 946 del Foglio 6**
Opificio, Categoria D/1, Rendita Euro 4.386,00.

3)METODOLOGIE UTILIZZATE

L'incarico prevede di individuare il più probabile valore di mercato dei beni alla data della perizia.

Secondo gli "STANDARDS EUROPEI DI VALUTAZIONE" - EVS 2012 (EVS.1) e il Regolamento 575/2013/UE all'art. 4 comma 1 punto 76) il **valore di mercato** è: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Le definizioni sopra riportate stabiliscono le condizioni relative ad una ipotetica vendita, il cui ipotetico prezzo verrebbe a coincidere con il Valore di Mercato cercato. Quindi il concetto di VM non dipende dall'effettivo prezzo che si è realizzato sul mercato alla data della valutazione, in quanto questo potrebbe essersi definito sotto condizioni differenti da quelle della definizione. (International Valuation Standards, IVS 1, 6.2)

Criteri di stima utilizzati:

- a. Metodo di **confronto di mercato sintetico comparativo**: procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Utilizzato nel caso in cui si siano dovuti stimare immobili di tipologia e caratteristiche ricorrenti sul mercato.

b. Valore di mercato con il **metodo di trasformazione**:

Il valore di trasformazione di un immobile suscettibile di una trasformazione si calcola attraverso la differenza attualizzata tra il previsto valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione. Il valore di trasformazione è un criterio di stima fondato sul valore di mercato e sul costo.

Utilizzato nel caso in cui si siano dovuti stimare immobili in corso di definizione.

Criteri utilizzati per determinare le consistenze degli immobili

- a. **LA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)** come definita dal “capitolo 2 comma 4.2.1 del Codice delle Valutazioni Immobiliari”: Superficie esterna lorda (SEL), per superficie esterna lorda si intende l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di cm. 150 dal piano di pavimento.

La SEL comprende:

-lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

-i pilastri/colonne interne;

-lo spazio di circolazione verticale (scale,ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) e orizzontale

(corridoi, disimpegni, ecc.);

-la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio;

-i condotti verticali dell’aria o di altro tipo;

e non include:

-le rampe d’accesso esterne non coperte;

-i balconi, terrazzi e simili;

-il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;

-gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;

-le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

- b. **LA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE (o COMMERCIALE)**

Superficie che rappresenta la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

4)STIMA IMMOBILI

TRIBUNALE ORDINARIO – LA SPEZIA – FALLIMENTO 38/2015

A) POSTI AUTO - Immobili 1-16**A.1. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'AREA IN CUI SI TROVANO I BENI**

Tutti gli immobili da 1-16 sono box auto e posti auto coperti siti al piano interrato di un complesso immobiliare di recente edificazione, ai quali si accede mediante rampa carrabile dal piazzale antistante il fabbricato sito in via Antica Romana n.6.

La localizzazione del complesso è vicina al centro del paese e ben servita dalla viabilità principale, la strada SP 7, che passando in prossimità dell'uscita autostradale della A12, porta verso l'entroterra, passando per il centro del paese. (Autostrada distante 1,0 km; autobus distante 0,3 km)

Il compendio si sviluppa su tre piani fuori terra di cui il piano terra a destinazione commerciale e gli altri due ad uffici e abitazioni oltre a un piano interrato con i parcheggi e una corte esterna condominiale.

Per l'accesso ai piani superiori è dotato di due vani scala con ascensore, uno dei due risulta condurre al piano seminterrato. La struttura portante è in cemento armato e la copertura parte a falde parte a terrazza. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in giallo; parte dei negozi al piano terra hanno ingresso coperto da portico (ad uso pubblico). Il piazzale condominiale antistante il fabbricato è utilizzato come parcheggio.

Il piano interrato, ad uso esclusivo autorimessa, è rimasto coinvolto da allagamento nel corso degli eventi calamitosi che hanno colpito la zona nel 2011, riportando danni in parte ancora visibili.

Successivamente è stato dotato di pompe elettriche per il drenaggio e l'allontanamento di eventuali acque alluvionali.

A.2. DESCRIZIONE DEI BENI

Tutti i box e i posti auto coperti oggetto di stima si trovano al piano seminterrato, livello dedicato tutto ad autorimessa, al quale si accede da rampa esterna, o dal uno da uno dei vani scale con ascensore. Sviluppano superficie commerciale variabile che oscilla tra i 12-36 mq per un'altezza utile interna di 2,40 ml. Le finiture interne sono di tipo comune con pavimenti in battuto di cemento e pareti in c.a.. I portelloni metallici di accesso al momento del sopralluogo erano stati rimossi poiché danneggiati a seguito dagli eventi alluvionali del 2011, come anche si sono riscontrati danni ai telai delle porte ancora non riparati.

Ogni box è dotato di utenza individuale per la fornitura di energia elettrica.

Proprio a seguito degli allagamenti che hanno colpito la zona nel 2011 l'autorimessa è stata dotata di un impianto di pompe drenanti anti-allagamento.

A.3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi.

A.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A.4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

A.4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

A.4.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

A.4.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

A.4.5. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria, iscritta il 18/02/2013 a La Spezia ai nn. RG 1515 -RP 232 stipulata il 06/02/2003 a firma di Notaio Giovanni Carlo Federici ai nn. 91456 di repertorio, a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA CF 000557340119, contro IN.VAR srl, Importo ipoteca: € 3.000.000,00. Importo capitale: € 1.500.000,00. Iscritta sugli immobili: Foglio 5, Part.IIe 233-234-559-560 e Foglio 6, Part.IIe 941-942-946-940-943-944-945.
 - Annotazione R.P. n.859 del 23/09/2003 per Riduzione di somma (importo ipoteca che da € 3.000.000,00 si riduce a € 2.900.000,00);
 - Annotazione R.P. n.883 del 25/09/2003 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.1380 del 11/11/2004 per Erogazione parziale;

- Annotazione R.P. n.81 del 20/01/2006 per Erogazione parziale;
 - Annotazione R.P. n.886 del 21/06/2006 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.887 del 21/06/2006 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.1169 del 17/08/2006 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.866 del 03/09/2008 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.537 del 15/06/2009 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.742 del 04/07/2011 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.939 del 31/08/2011 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.982 del 20/09/2011 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.54 del 21/01/2014 per Frazionamento in quota
- Tale frazionamento ripartisce l'importo del debito residuo di € 1.450.000,00 e la relativa ipoteca di € 2.900.000,00 solo sui seguenti immobili come riportato nella tabella che segue:

immobile	importo debito frazionato	importo ipoteca frazionato
foglio 5 part 604 sub 4	173.391,83	346.783,64
foglio 5 part 604 sub 38	232.533,37	465.066,73
foglio 5 part 604 sub 42	232.533,37	465.066,73
foglio 5 part 604 sub 9	179.050,69	358.101,38
foglio 5 part 604 sub 10	179.050,69	358.101,38
foglio 5 part 604 sub 46	98.826,68	197.653,36
foglio 5 part 604 sub 30	98.826,68	197.653,36
foglio 5 part 604 sub 44	78.480,01	156.960,02
foglio 5 part 604 sub 33	98.826,68	197.653,36
foglio 5 part 604 sub 34	78.480,01	156.960,02
totali	1.450.000,01	2.899.999,98

Gli immobili da 1-16 non risultano compresi nell'elenco.

- Annotazione R.P. n.750 del 01/09/2015 per Riduzione di somma stipulata il 01/09/2015 a firma di Notaio Pier Giorgio Costa ai nn. 14438/9778 di rep., a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA CF 000557340119, contro IN.VAR srl, riduzione di somma dell'ipoteca da € 2.900.000,00 a € 200.000,00.
Importo ipoteca: € 200.000,00.
Importo capitale: € 126.097,73.
- Annotazione R.P. n.762 del 03/09/2015 per Surrogazione stipulata il 01/09/2015 a firma del Notaio Pier Giorgio Costa ai nn. 14439/9779 di rep., a favore di Luciano Filippetti CF FLPLCN50T05H4610 che acquisisce a titolo pro soluto il credito residuo già a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA CF 000557340119, contro IN.VAR srl, per un Importo capitale: € 126.097,73 oltre agli accessori e succedendo in ogni altro diritto.

A.4.6. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- sentenza di fallimento, stipulata il 07/10/2015 a firma di tribunale della Spezia ai nn. 38/2015 di repertorio, a favore di Massa dei creditori, contro IN.VAR srl, derivante da Sentenza n.38/2015 del 7-21/10/2015 Tribunale della Spezia.

A.4.7. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

A.4.8. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

A.5. ATTUALI PROPRIETARI E PROVENIENZA

IN.VAR. SRL per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile, con atto stipulato il 16/03/1995 a firma di Notaio Giovanni Carlo Federici ai nn. Rep. 58634 di repertorio.

L'atto riguarda la compravendita dei terreni su cui sono poi stati costruiti gli immobili dalla IN.VAR. srl.

A.6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

A.6.1. PRATICHE EDILIZIE

L'iter delle pratiche urbanistiche con cui è stato edificato il complesso passa attraverso le pratiche descritte di seguito:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 3/2002, intestata a IN.VAR. SRL, per lavori di "Demolizione di parte di comparto o complesso artigianale-commerciale con costruzione ed ampliamento, sul sedime dell'unità preesistente, di comparto o complesso ad uso commerciale, terziario e residenziale", istanza presentata il 25/11/2000 con il n. 6932 di protocollo, rilasciata il 11/02/2002 con il n. 3/2002 di protocollo.

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 04/2003, intestato a IN.VAR. SRL, per lavori di *VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002*, istanza presentata il 24/05/2003 con il n. 3222 di protocollo, rilasciata il 12/09/2003 con il n. 04/2003 di protocollo
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 03/2004, intestato a IN.VAR. SRL, per lavori di “2° *VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002*”, istanza presentata il 31/10/2003 con il n. 6396 di protocollo, rilasciata il 02/04/2004 con il n. 03/2004 di protocollo.
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 02/2005, intestato a IN.VAR. SRL, per lavori di “3° *VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002*”, istanza presentata il 01/02/2005 con il n. 816 di protocollo, rilasciata il 17/06/2005 con il n. 02/2005 di protocollo, agibilità del 04/07/2008 con il n. 4685 di protocollo.
Le strutture in c.a. risultano collaudate con relazione depositata presso gli uffici comunali il 22/11/2006 prot. 2706. L'abilità richiesta è sul fabbricato nel complesso.

In base a quanto urbanisticamente assentito in ciascuna delle pratiche descritte, i posti auto dell'autorimessa sono stati realizzati in base alla L. 112/89 (Legge Tognoli), ovvero come pertinenze alle unità del complesso e quindi avrebbero dovuto essere asserviti e venduti congiuntamente alle stesse. Nello specifico non è stato reperito alcun atto di asservimento negli uffici comunali.

A.6.2. SITUAZIONE URBANISTICA

In base alle previsioni del PUC vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 59 del 30/11/04 e n.2 del 04/03/05, l'immobile ricade in zona A5/RI. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 54 NTA.

IMMOBILE 1 - Box auto

Foglio 5 - particella 604 - sub. 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Box auto a BRUGNATO (SP) via Antica Romana 6, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista commerciale, abitativa e terziaria. Il box si trova in posizione angolare ed è composto da un unico vano di S.u. (superficie utile interna) mq 16,00 e altezza interna ml 2,40.

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 5 - particella 604 - sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, sup. catastale 18 mq, rendita 40,49 Euro, indirizzo catastale: via Antica Romana snc, piano: 1S, intestato a INVAR SRL.

Coerenze: Da nord in senso orario: terrapieno, sub 3, sub 12.

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Box auto	18,00	x	100%	=	18,00
Totale	18,00				18,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Anno 2015- 2° semestre)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza (mq)	consistenza accessori (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
1	Box auto	18,00		€ 450,00	€ 8.100,00	€ 8.100,00
	Totale	18,00			€ 8.100,00	€ 8.100,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

IMMOBILE 2 - Box auto

Foglio 5 - particella 604 - sub. 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Box auto a BRUGNATO (SP) via Antica Romana 6, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista commerciale, abitativa e terziaria. Il box è composto da un unico vano di S.u. (superficie utile interna) mq 16,00 e altezza interna ml 2,40.

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 5 - particella 604 - sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, sup. catastale 17 mq, rendita 40,49 Euro, indirizzo catastale: via Antica Romana snc, piano: 1S, intestato a INVAR SRL.

Coerenze: Da nord in senso orario: terrapieno, sub 11, sub 3, sub 13.

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Box auto	17,00	x	100%	=	17,00
Totale	17,00				17,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Anno 2015- 2° semestre)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza (mq)	consistenza accessori (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
2	Box auto	17,00		€ 450,00	€ 7.650,00	€ 7.650,00
	Totale	17,00			€ 7.650,00	€ 7.650,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.500,00**

IMMOBILE 3 – Box auto

Foglio 5 - particella 604 - sub. 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Box auto a BRUGNATO (SP) via Antica Romana 6, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista commerciale, abitativa e terziaria. Il box è composto da un unico vano di S.u. (superficie utile interna) mq 17,00 e altezza interna ml 2,40.

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 5 - particella 604 - sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, sup. catastale 19 mq, rendita 43,02 Euro, indirizzo catastale: via Antica Romana snc, piano: 1S, intestato a INVAR SRL.

Coerenze: Da nord in senso orario: terrapieno, sub 12, sub 3, sub 14.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Box auto	19,00	x	100%	=	19,00
Totale	19,00				19,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Anno 2015- 2° semestre)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza (mq)	consistenza accessori (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
3	Box auto	19,00		€ 450,00	€ 8.550,00	€ 8.550,00
	Totale	19,00			€ 8.550,00	€ 8.550,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.550,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.500,00**

IMMOBILE 4 – Box auto

Foglio 5 - particella 604 - sub. 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Box auto a BRUGNATO (SP) via Antica Romana 6, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista commerciale, abitativa e terziaria. Il box è composto da un unico vano di S.u. (superficie utile interna) mq 17,00 e altezza interna ml 2,40.

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 5 - particella 604 - sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, sup. catastale 19 mq, rendita 43,02 Euro, indirizzo catastale: via Antica Romana snc, piano: 1S, intestato a INVAR SRL.

Coerenze: Da nord in senso orario: terrapieno, sub 13, sub 3, sub 15.

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Box auto	19,00	x	100%	=	19,00
Totale	19,00				19,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Anno 2015- 2° semestre)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza (mq)	consistenza accessori (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
4	Box auto	19,00		€ 450,00	€ 8.550,00	€ 8.550,00
	Totale	19,00			€ 8.550,00	€ 8.550,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.550,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.500,00**

IMMOBILE 5 – Box auto

Foglio 5 - particella 604 - sub. 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Box auto a BRUGNATO (SP) via Antica Romana 6, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista commerciale, abitativa e terziaria. Il box è composto da un unico vano di S.u. (superficie utile interna) mq 28,00 e altezza interna ml 2,40.

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 5 - particella 604 - sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, sup. catastale 30 mq, rendita 70,86 Euro, indirizzo catastale: via Antica Romana snc, piano: 1S, intestato a INVAR SRL.

Coerenze: Da nord in senso orario: terrapieno, sub 14, sub 3, sub 16.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Box auto	30,00	x	100%	=	30,00
Totale	30,00				30,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Anno 2015- 2° semestre)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza (mq)	consistenza accessori (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
5	Box auto	30,00		€ 450,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00
	Totale	30,00			€ 13.500,00	€ 13.500,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.500,00

IMMOBILE 6 – Box auto

Foglio 5 - particella 604 - sub. 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Box auto a BRUGNATO (SP) via Antica Romana 6, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista commerciale, abitativa e terziaria. Il box è composto da un unico vano di S.u. (superficie utile interna) mq 15,00 e altezza interna ml 2,40.

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 5 - particella 604 - sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, sup. catastale 16 mq, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: via Antica Romana snc, piano: 1S, intestato a INVAR SRL.

Coerenze: Da nord in senso orario: terrapieno, sub 15, sub 3, sub 17.

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Box auto	16,00	x	100%	=	16,00
Totale	16,00				16,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Anno 2015- 2° semestre)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza (mq)	consistenza accessori (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
6	Box auto	16,00		€ 450,00	€ 7.200,00	€ 7.200,00
	Totale	16,00			€ 7.200,00	€ 7.200,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.000,00**

IMMOBILE 7 – Box auto

Foglio 5 - particella 604 - sub. 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Box auto a BRUGNATO (SP) via Antica Romana 6, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista commerciale, abitativa e terziaria. Il box è composto da un unico vano di S.u. (superficie utile interna) mq 22,00 e altezza interna ml 2,40.

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 5 - particella 604 - sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, sup. catastale 25 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: via Antica Romana snc, piano: 1S, intestato a INVAR SRL.

Coerenze: Da nord in senso orario: terrapieno, sub 16, sub 3, sub 18.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Box auto	25,00	x	100%	=	25,00
Totale	25,00				25,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Anno 2015- 2° semestre)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza (mq)	consistenza accessori (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
7	Box auto	25,00		€ 450,00	€ 11.250,00	€ 11.250,00
	Totale	25,00			€ 11.250,00	€ 11.250,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.000,00**

IMMOBILE 8 – Box auto

Foglio 5 - particella 604 - sub. 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Box auto a BRUGNATO (SP) via Antica Romana 6, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista commerciale, abitativa e terziaria. Il box è composto da un unico vano di S.u. (superficie utile interna) mq 33,00 e altezza interna ml 2,40, in posizione angolare.

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 5 - particella 604 - sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, sup. catastale 36 mq, rendita 83,51 Euro, indirizzo catastale: via Antica Romana snc, piano: 1S, intestato a INVAR SRL.

Coerenze: Da nord in senso orario: terrapieno, sub 17, sub 3, sub 19, terrapieno.

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Box auto	36,00	x	100%	=	36,00
Totale	36,00				36,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Anno 2015- 2° semestre)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza (mq)	consistenza accessori (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
8	Box auto	36,00		€ 450,00	€ 16.200,00	€ 16.200,00
	Totale	36,00			€ 16.200,00	€ 16.200,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 16.000,00**

IMMOBILE 9 – Box auto

Foglio 5 - particella 604 - sub. 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Box auto a BRUGNATO (SP) via Antica Romana 6, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista commerciale, abitativa e terziaria. Il box è composto da un unico vano di S.u. (superficie utile interna) mq 14,00 e altezza interna ml 2,40.

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 5 - particella 604 - sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, sup. catastale 15 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: via Antica Romana snc, piano: 1S, intestato a INVAR SRL.

Coerenze: Da nord in senso orario: sub 18, sub 3, sub 20, terrapieno.

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Box auto	15,00	x	100%	=	15,00
Totale	15,00				15,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Anno 2015- 2° semestre)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza (mq)	consistenza accessori (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
9	Box auto	15,00		€ 450,00	€ 6.750,00	€ 6.750,00
	Totale	15,00			€ 6.750,00	€ 6.750,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.500,00

IMMOBILE 10 – Box auto

Foglio 5 - particella 604 - sub. 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Box auto a BRUGNATO (SP) via Antica Romana 6, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista commerciale, abitativa e terziaria. Il box è composto da un unico vano di S.u. (superficie utile interna) mq 14,00 e altezza interna ml 2,40.

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 5 - particella 604 - sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, sup. catastale 15 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: via Antica Romana snc, piano: 1S, intestato a INVAR SRL.

Coerenze: Da nord in senso orario: sub 19, sub 3, sub 21, terrapieno.

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Box auto	15,00	x	100%	=	15,00
Totale	15,00				15,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Anno 2015- 2° semestre)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza (mq)	consistenza accessori (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
10	Box auto	15,00		€ 450,00	€ 6.750,00	€ 6.750,00
	Totale	15,00			€ 6.750,00	€ 6.750,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.500,00**

IMMOBILE 11 – Box auto

Foglio 5 - particella 604 - sub. 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Box auto a BRUGNATO (SP) via Antica Romana 6, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista commerciale, abitativa e terziaria. Il box è composto da un unico vano di S.u. (superficie utile interna) mq 21,00 e altezza interna ml 2,40.

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 5 - particella 604 - sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, sup. catastale 23 mq, rendita 53,14 Euro, indirizzo catastale: via Antica Romana snc, piano: 1S, intestato a INVAR SRL.

Coerenze: Da nord in senso orario: sub 21, sub 3, sub 23, terrapieno.

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Box auto	23,00	x	100%	=	23,00
Totale	23,00				23,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Anno 2015- 2° semestre)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza (mq)	consistenza accessori (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
11	Box auto	23,00		€ 450,00	€ 10.350,00	€ 10.350,00
	Totale	23,00			€ 10.350,00	€ 10.350,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.350,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

IMMOBILE 12 – Box auto

Foglio 5 - particella 604 - sub. 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Box auto a BRUGNATO (SP) via Antica Romana 6, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista commerciale, abitativa e terziaria. Il box è composto da un unico vano di S.u. (superficie utile interna) mq 18,00 e altezza interna ml 2,40.

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 5 - particella 604 - sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, sup. catastale 19 mq, rendita 45,55 Euro, indirizzo catastale: via Antica Romana snc, piano: 1S, intestato a INVAR SRL.

Coerenze: Da nord in senso orario: sub 22, sub 3, sub 24, terrapieno.

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Box auto	19,00	x	100%	=	19,00
Totale	19,00				19,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Anno 2015- 2° semestre)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza (mq)	consistenza accessori (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
12	Box auto	19,00		€ 450,00	€ 8.550,00	€ 8.550,00
	Totale	19,00			€ 8.550,00	€ 8.550,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.550,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.500,00

IMMOBILE 13 – Box auto

Foglio 5 - particella 604 - sub. 24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Box auto a BRUGNATO (SP) via Antica Romana 6, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista commerciale, abitativa e terziaria. Il box è composto da un unico vano di S.u. (superficie utile interna) mq 20,00 e altezza interna ml 2,40, in posizione angolare.

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 5 - particella 604 - sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, sup. catastale 23 mq, rendita 50,61 Euro, indirizzo catastale: via Antica Romana snc, piano: 1S, intestato a INVAR SRL.

Coerenze: Da nord in senso orario: sub 22, sub 3, terrapieno.

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Box auto	23,00	x	100%	=	23,00
Totale	23,00				23,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Anno 2015- 2° semestre)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza (mq)	consistenza accessori (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
13	Box auto	23,00		€ 450,00	€ 10.350,00	€ 10.350,00
	Totale	23,00			€ 10.350,00	€ 10.350,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.350,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

IMMOBILE 14 – Posto auto

Foglio 5 - particella 604 - sub. 25

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Posto auto coperto a BRUGNATO (SP) via Antica Romana 6, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110) .

Trattasi di posto auto coperto situato al piano seminterrato di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista commerciale, abitativa e terziaria. Al posto auto è assegnata una superficie di 16 mq. L'altezza interna di piano è ml 2,40.

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 5 - particella 604 - sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, sup. catastale 16 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: via Antica Romana snc, piano: 1S, intestato a INVAR SRL.

Coerenze: Da nord in senso orario: sub 3, intercapedine, sub 26, sub 3.

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Posto auto coperto	16,00	x	100%	=	16,00
Totale	16,00				16,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Anno 2015- 2° semestre)

Box auto

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

Posti auto scoperti

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza (mq)	consistenza accessori (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
14	Box auto	16,00		€ 250,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
	Totale	16,00			€ 4.000,00	€ 4.000,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.000,00**

IMMOBILE 15 –Posto auto

Foglio 5 - particella 604 - sub. 26

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Posto auto coperto a BRUGNATO (SP) via Antica Romana 6, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110) .

Trattasi di posto auto coperto situato al piano seminterrato di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista commerciale, abitativa e terziaria. Al posto auto è assegnata una superficie di 12 mq. L'altezza interna di piano è ml 2,40.

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 5 - particella 604 - sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, sup. catastale 12 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: via Antica Romana snc, piano: 1S, intestato a INVAR SRL.

Coerenze: Da nord in senso orario: sub 25, intercapedine, sub 27, sub 3.

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza (mq)		indice	=	sup. commerciale (mq)
Posto auto coperto	12,00	x	100%	=	12,00
Totale	12,00				12,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Anno 2015- 2° semestre)

Box auto

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

Posti auto scoperti

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza (mq)	consistenza accessori (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
15	Box auto	12,00		€ 250,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
	Totale	12,00			€ 3.000,00	€ 3.000,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

IMMOBILE 16 – Posto auto

Foglio 5 - particella 604 - sub. 27

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Posto auto coperto a BRUGNATO (SP) via Antica Romana 6, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110) .

Trattasi di posto auto coperto situato al piano seminterrato di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista commerciale, abitativa e terziaria. Al posto auto è assegnata una superficie di 12 mq. L'altezza interna di piano è ml 2,40.

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 5 - particella 604 - sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, sup. catastale 12 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: via Antica Romana snc, piano: 1S, intestato a INVAR SRL.

Coerenze: Da nord in senso orario: sub 26, intercapedine, sub 3.

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Posto auto coperto	12,00	x	100%	=	12,00
Totale	12,00				12,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Anno 2015- 2° semestre)

Box auto

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

Posti auto scoperti

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza (mq)	consistenza accessori (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
16	Box auto	12,00		€ 250,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
	Totale	12,00			€ 3.000,00	€ 3.000,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO – LA SPEZIA – FALLIMENTO 38/2015

B) FONDI COMMERCIALI - Immobile 17*

*Immobile ricompreso nella procedura di Esecuzione Immobiliare n.90/2015, del quale di seguito si riportano alcuni estratti della stima già effettuata.

IMMOBILE 17* - Fondo commerciale

Foglio 5 - particella 604 - sub. 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

A negozio a BRUGNATO via Antica Romana, della superficie commerciale di 154,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di negozio posto al piano terra di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista commerciale, abitativa e terziaria. Il negozio in posizione angolare è composto da un ampio locale con servizio igienico di mq 154,00 e altezza interna ml 3,50.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 604 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 138 mq, rendita 684,20 Euro, indirizzo catastale: via Antica Romana snc, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2014 n.7163.1/2014 in atti dal 11/06/2014 (protocollo n. SP0054291)
Coerenze: Da nord in senso orario: sub 2, sub 5, mapp 372.

2. DESCRIZIONE IMMOBILE E AREA IN CUI SI TROVA

La superficie utile da rilievo del negozio è di 136,00 mq oltre al servizio igienico di 5,00 mq.

Le finiture interne sono di tipo comune con pavimenti in piastrelle di gres e pareti intonacate e tinteggiate in grigio. Due delle pareti perimetrali sono dotate di ampie vetrine. Gli impianti presenti sono quello di riscaldamento con caldaia indipendente e diffusori ad aria tipo split, quello elettrico e quello idrico sanitario.

La posizione del negozio è favorevole, perché angolare e visibile dalla strada via Antica Romana.

Il complesso in cui l'immobile è inserito è di recente edificazione, e si sviluppa su tre piani fuori terra di cui il piano terra a destinazione commerciale e gli altri due ad uffici e abitazioni oltre a un piano interrato con i parcheggi. Per l'accesso ai piani superiori è dotato di due vani scala con scensore. La struttura portante è in cemento armato e la copertura parte a falde parte a terrazza. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in giallo: parte dei negozi al piano terra hanno ingresso coperto da portico. Il piazzale condominiale antistante il fabbricato è utilizzabile come parcheggio.

La localizzazione del complesso è vicina al centro del paese e ben servita dalla viabilità principale, la strada SP 7, che passando in prossimità dell'uscita autostradale della A12, porta verso l'entroterra, passando per il centro del paese. La dotazione dei parcheggi è buona.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da attività commerciale.

Al momento del sopralluogo il locale risultava occupato da attività commerciale, ma in fase di sgombero da parte dell'occupante. La ricerca effettuata presso l'Ufficio del registro di eventuali contratti di affitto registrati su detto immobile ha dato esito negativo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.5. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 05/08/2011 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1451 di repertorio, iscritta il 29/09/2011 a La Spezia ai nn. RG 8001 - RP 1300, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] s.r.l. derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 151.700,22

ipoteca volontaria annotata, stipulata il 06/02/2003 a firma di Notaio Federici Giovanni Carlo ai nn. 91456 di repertorio, iscritta il 18/02/2003 a La Spezia ai nn. RG 1515/ RP 232, a favore di [REDACTED] [REDACTED] CF 000557340119, contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 3.000.000,00.

Importo capitale: € 1.500.000,00.

Con le seguenti annotazioni rilevanti ai fini dell'immobile in oggetto: -Annotazione RP 859/RG 7939 del 23/09/2003 - RIDUZIONE DI SOMMA - l'ipoteca viene ridotta da € 3.000.000 a € 2.900.000; - Annotazione RP 54/RG 430 del 21/01/2014 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA - sull'immobile in oggetto il frazionamento risulta: capitale € 173.391,82 - ipoteca € 346.783,64; - Annotazione RP 750/RG 6485 del 01/09/2015 - RIDUZIONE DI SOMMA - l'ipoteca viene ridotta da € 2.900.000 a € 200.000 per un debito residuo di € 126.097,73; - Annotazione RP 762/RG 6551 del 03/09/2015 - SURROGAZIONE - CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA SPA cede a titolo oneroso pro-soluto il credito di € 126.097,73 a [REDACTED]

4.6. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/05/2015 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1497 di repertorio, trascritta il 04/08/2015 a La Spezia ai nn. RG 5765 - RP 4301, a favore di [REDACTED], contro IN.VAR s.r.l. derivante da Atto esecutivo.

Trascritto per € 156.826,84 oltre a interessi e spese.

sentenza di fallimento, stipulata il 07/10/2015 a firma di tribunale della Spezia ai nn. 38/2015 di repertorio, a favore di Massa dei creditori, contro [REDACTED] derivante da Sentenza n.38/2015 del 7-21/10/2015 Tribunale della Spezia

4.7. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.8. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ATTUALI PROPRIETARI E PROVENIENZA

IN.VAR. SRL per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile, con atto stipulato il 16/03/1995 a firma di Notaio Giovanni Carlo Federici ai nn. Rep. 58634 di repertorio.

L'atto riguarda la compravendita dei terreni su cui sono poi stati costruiti gli immobili dalla [REDACTED]

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Non è stato possibile reperire, qualora esistente, l'APE (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA) ai sensi del D.Lgs 192/2005 modificato dal D.Lgs 311/2006 e ai sensi della L.R. 22/2006 con Regolamento di Attuazione n.1 del 22/01/2009 e s.m. e i.

6.1. PRATICHE EDILIZIE

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 3/2002, intestata a IN.VAR. SRL, per lavori di "Demolizione di parte di comparto o complesso artigianale-commerciale con costruzione ed ampliamento, sul sedime dell'unità preesistente, di comparto o complesso ad uso commerciale, terziario e residenziale", istanza presentata il 25/11/2000 con il n. 6932 di protocollo, rilasciata il 11/02/2002 con il n. 3/2002 di protocollo.
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 04/2003, intestato a [REDACTED] per lavori di VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002, istanza presentata il 24/05/2003 con il n. 3222 di protocollo, rilasciata il 12/09/2003 con il n. 04/2003 di protocollo
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 03/2004, intestato a [REDACTED] per lavori di "2° VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002", istanza presentata il 31/10/2003 con il n. 6396 di protocollo, rilasciata il 02/04/2004 con il n. 03/2004 di protocollo.
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 02/2005, intestato a [REDACTED] per lavori di "3° VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002", istanza presentata il 01/02/2005 con il n. 816 di protocollo, rilasciata il 17/06/2005 con il n. 02/2005 di protocollo, agibilità del 04/07/2008 con il n. 4685 di protocollo.

Le strutture in c.a. risultano collaudate con relazione depositata presso gli uffici comunali il 22/11/2006 prot. 2706. L'abilità richiesta è sul fabbricato nel complesso.

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA

In base alle previsioni del PUC vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 59 del 30/11/04 e n.2 del 04/03/05, l'immobile ricade in zona A5/RI. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 54 NTA.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Nessuna difformità riscontrata

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio	154,00	x	100 %	=	154,00
Totale:	154,00				154,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (30/06/2015)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 154,00 x 900,00 = **138.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 138.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 138.600,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	154,00	0,00	138.600,00	138.600,00
				138.600,00 €	138.600,00 €

VALORE DI MERCATO (OMV)

Si conferma il valore di mercato della precedente stima, sopra riportata

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 138.600,00

TRIBUNALE ORDINARIO – LA SPEZIA – FALLIMENTO 38/2015

**C) IMMOBILI IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/4)
(destinazione commerciale)
Immobili 18-19***

*Immobili ricompresi nella procedura di Esecuzione Immobiliare n.90/2015, del quale di seguito si riportano alcuni estratti della stima già effettuata.

**IMMOBILE 18* - Immobile in corso di definizione (F/4)
Foglio 5 - particella 604 - sub. 9**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

A negozio a BRUGNATO Via antica Romana, della superficie commerciale di 267,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110)

Trattasi di unità immobiliare con categoria catastale "in corso di definizione" ma urbanisticamente autorizzata come locale commerciale posto al piano terra di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista. L'immobile è attualmente composto da un ampio locale con servizio igienico di Superficie Esterna Lorda (SEL) pari a mq 267,00 e altezza interna ml 3,65, allo stato grezzo, ovvero senza finiture interne, e con la sola predisposizione degli impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,65 ml. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 604 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/4, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Antica Romana snc, piano: terra, intestato a [REDACTED] srl, derivante da Variazione toponomastica del 11/06/2014, prot. n. SP0054293
Coerenze: Da nord in senso orario: sub 10, sub 2, mapp 560, mapp. 372.
Trattandosi di immobile in corso di definizione non è stata riportata al NCEU della Spezia la planimetria.

2. DESCRIZIONE IMMOBILE E AREA IN CUI SI TROVA

Al locale, posto sul retro del fabbricato, si accede mediante percorso coperto, sul quale prospettano sia la porta di accesso che le vetrate/vetrine, o dal piazzale sul retro.

Allo stato attuale l'immobile è composto da un unico ampio locale con servizio igienico, scandito da alcuni pilastri nella zona centrale e da una finestratura a nastro sul lato nord, che affaccia sul piazzale a parcheggio.

La superficie utile da rilievo è di 243,50 mq oltre al servizio igienico di 6,00 mq; l'altezza interna di ml 3,65 circa.

Rispetto a quanto autorizzato con le varie concessioni edilizie che si sono succedute i lavori di realizzazione non sono stati completati e il locale è allo stato grezzo. Si è riscontrata la presenza di predisposizioni per impianti idrico ed elettrico. Sono stati installati gli infissi esterni in metallo e vetro.

I lavori dovranno essere terminati, previa presentazione di idonea pratica urbanistica, con le necessarie opere edili ed impiantistiche e dovrà essere presentata variazione catastale DOCFA.

Il complesso in cui l'immobile è inserito è di recente edificazione, e si sviluppa su tre piani fuori terra di cui il piano terra a destinazione commerciale e gli altri due ad uffici e abitazioni oltre a un piano interrato con i parcheggi. Per l'accesso ai piani superiori è dotato di due vani scala con scensore. La struttura portante è in cemento armato e la copertura parte a falde parte a terrazza. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in giallo; parte dei negozi al piano terra hanno ingresso coperto da portico. Il piazzale condominiale antistante il fabbricato è utilizzabile come parcheggio.

La posizione del complesso è vicina al centro del paese e ben servita dalla viabilità principale, la strada SP 7, che passando in prossimità dell'uscita autostradale della A12, porta verso l'entroterra, passando per il centro del paese. La dotazione dei parcheggi è buona.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.5. Iscrizioni:

ipoteca volontaria annotata, stipulata il 06/02/2003 a firma di Notaio Federici Giovanni Carlo ai nn. 91456 di repertorio, iscritta il 18/02/2003 a La Spezia ai nn. RG 1515/ RP 232, a favore di [REDACTED], contro IN.VAR. SRL, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: € 3.000.000,00.
Importo capitale: € 1.500.000,00.
Con le seguenti annotazioni rilevanti ai fini dell'immobile in oggetto: -Annotazione RP 859/RG 7939 del 23/09/2003 - RIDUZIONE DI SOMMA - l'ipoteca viene ridotta da € 3.000.000 a € 2.900.000; - Annotazione RP 54/RG 430 del 21/01/2014 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA - sull'immobile in oggetto il frazionamento risulta: capitale € 179.050,69 - ipoteca € 358.101,38; - Annotazione RP 750/RG 6485 del 01/09/2015 - RIDUZIONE DI SOMMA - l'ipoteca viene ridotta da € 2.900.000 a € 200.000 per un debito residuo di € 126.097,73; - Annotazione RP 762/RG 6551 del 03/09/2015 - SURROGAZIONE - CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA SPA cede a titolo oneroso pro-soluto il credito di € 126.097,73 a FILIPPETTI LUCIANO - CF FLPLCN50T05H4610.

4.6. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/05/2015 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1497 di repertorio, trascritta il 04/08/2015 a La Spezia ai nn. RG 5765/RP 4301, a favore di Moscatelli Walter, contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili.
Trascritto per la somma di € 156.826,84 oltre interessi e spese.
sentenza di fallimento, stipulata il 07/10/2015 a firma di Tribunale delle Spezia ai nn. 38 di repertorio, a favore di Massa dei creditori, contro [REDACTED] derivante da Sentenza di Fallimento n.38/2015 del 7-21/10/2015 - Tribunale delle Spezia

4.7. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.8. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ATTUALI PROPRIETARI E PROVENIENZA

IN.VAR. SRL per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile, con atto stipulato il 16/03/1995 a firma di Notaio Giovanni Carlo Federici ai nn. Rep. 58634 di repertorio.

L'atto riguarda la compravendita dei terreni su cui sono poi stati costruiti gli immobili dalla IN.VAR. srl.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Non è stato possibile reperire, qualora esistente, l'APE (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA) ai sensi del D.Lgs 192/2005 modificato dal D.Lgs 311/2006 e ai sensi della L.R. 22/2006 con Regolamento di Attuazione n.1 del 22/01/2009 e s.m. e i.

6.1. PRATICHE EDILIZIE

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 3/2002, intestata a [REDACTED] per lavori di "Demolizione di parte di comparto o complesso artigianale-commerciale con costruzione ed ampliamento, sul sedime dell'unità preesistente, di comparto o complesso ad uso commerciale, terziario e residenziale", istanza presentata il 25/11/2000 con il n. 6932 di protocollo, rilasciata il 11/02/2002 con il n. 3/2002 di protocollo.
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 04/2003, intestato a [REDACTED] per lavori di *VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002*, istanza presentata il 24/05/2003 con il n. 3222 di protocollo, rilasciata il 12/09/2003 con il n. 04/2003 di protocollo
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 03/2004, intestato a [REDACTED] per lavori di "2° *VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002*", istanza presentata il 31/10/2003 con il n. 6396 di protocollo, rilasciata il 02/04/2004 con il n. 03/2004 di protocollo.
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 02/2005, intestato a [REDACTED] per lavori di "3° *VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002*", istanza presentata il 01/02/2005 con il n. 816 di protocollo, rilasciata il 17/06/2005 con il n. 02/2005 di protocollo, agibilità del 04/07/2008 con il n. 4685 di protocollo.

Le strutture in c.a. risultano collaudate con relazione depositata presso gli uffici comunali il 22/11/2006 prot. 2706. L'abilità richiesta è sul fabbricato nel complesso.

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA

In base alle previsioni del PUC vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 59 del 30/11/04 e n.2 del 04/03/05, l'immobile ricade in zona A5/RI. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 54 NTA.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Conformità edilizia e urbanistica e catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta in corso di definizione
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Al termine delle opere di completamento dovrà essere presentata pratica di accatastamento.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Il metodo di stima adottato valuta i costi necessari.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio al Piano terra	267,00	x	100 %	=	267,00
Totale:	267,00				267,00

La stima è stata realizzata con il procedimento a "Valore di Trasformazione".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Brugnato, agenzie: Brugnato, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (30/06/2015)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.250,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO DI STIMA BASATO SUL PIU' PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il valore è dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'immobile interamente realizzato e il più probabile costo delle opere di completamento calcolate in base all'incidenza percentuale media.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile interamente realizzato € 900,00/mq x 267,00 mq = € 240.300,00

Stima dei costi delle opere di completamento = € 108.600,60

Valore di mercato dell'immobile allo stato attuale = € 240.300,00 - € 108.600,60 = € 131.699,40 arrotondabile a € 131.700,00.

L'analisi dei costi di completamento è dettagliata nell'allegato C.7.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Si conferma il valore di mercato della precedente stima, sopra riportata

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 131.700,00

IMMOBILE 19* - Immobile in corso di definizione

Foglio 5 - particella 604 - sub. 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

A negozio a BRUGNATO Via Antica Romana, della superficie commerciale di 233,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di unità immobiliare con categoria catastale "in corso di definizione" ma urbanisticamente autorizzata come locale commerciale posto al piano terra di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista. L'immobile è attualmente composto da un ampio locale con servizio igienico di Superficie Esterna Lorda (SEL) pari a mq 233,30 e altezza interna ml 3,65, allo stato grezzo, ovvero senza finiture interne, e con la sola predisposizione di parte degli impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,65 ml. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 604 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/4, consistenza 0, indirizzo catastale: Via antica romana snc, piano: terra, intestato [REDACTED] derivante da Variazione toponomastica del 11/06/2014, prot. n. SP0054294
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp. 372, sub 6, sub 2, sub 9, mapp. 372.
Trattandosi di immobile in corso di definizione non è stata riportata al NCEU della Spezia la planimetria.

2. DESCRIZIONE IMMOBILE E AREA IN CUI SI TROVA

Al locale, posto sul retro del fabbricato, si accede mediante percorso coperto, sul quale prospettano sia la porta di accesso che le vetrate/vetrine.

Allo stato attuale l'immobile è composto da un unico ampio locale con servizio igienico, scandito da alcuni pilastri nella zona centrale.

La superficie utile da rilievo è di 211,00 mq oltre al servizio igienico di S.u. 6,00 mq; l'altezza interna di ml 3,65.

Rispetto a quanto autorizzato con le varie concessioni edilizie che si sono succedute i lavori di realizzazione non sono stati completati e il locale è allo stato grezzo. Si è riscontrata la presenza di predisposizioni per impianti idrico ed elettrico. Sono stati installati gli infissi esterni in metallo e vetro.

I lavori dovranno essere terminati, previa presentazione di idonea pratica urbanistica, con le necessarie opere edili ed impiantistiche, e dovrà essere presentata variazione catastale DOGFA.

Il complesso in cui l'immobile è inserito è di recente edificazione, e si sviluppa su tre piani fuori terra di cui il piano terra a destinazione commerciale e gli altri due ad uffici e abitazioni oltre a un piano interrato con i parcheggi. Per l'accesso ai piani superiori è dotato di due vani scala con scensore. La struttura portante è in cemento armato e la copertura parte a falde parte a terrazza. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in giallo; parte dei negozi al piano terra hanno ingresso coperto da portico. Il piazzale condominiale antistante il fabbricato è utilizzabile come parcheggio.

La posizione del complesso è vicina al centro del paese e ben servita dalla viabilità principale, la strada SP 7, che passando in prossimità dell'uscita autostradale della A12, porta verso l'entroterra, passando per il centro del paese. La dotazione dei parcheggi è buona.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.5. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria annotata, stipulata il 06/02/2003 a firma di Notaio Federici Giovanni Carlo ai nn. 91456 di repertorio, iscritta il 18/02/2003 a La Spezia ai nn. RG 1515/ RP 232, a favore di [REDACTED] contro IN.VAR. SRL, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: € 3.000.000,00.
Importo capitale: € 1.500.000,00.
Con le seguenti annotazioni rilevanti ai fini dell'immobile in oggetto: -Annotazione RP 859/RG 7939 del 23/09/2003 - RIDUZIONE DI SOMMA - l'ipoteca viene ridotta da € 3.000.000 a € 2.900.000; - Annotazione RP 54/RG 430 del 21/01/2014 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA - sull'immobile in oggetto il frazionamento risulta: capitale € 179.050,69 - ipoteca € 358.101,38; - Annotazione RP 750/RG 6485 del 01/09/2015 - RIDUZIONE DI SOMMA - l'ipoteca viene ridotta da € 2.900.000 a € 200.000 per un debito residuo di € 126.097,73; - Annotazione RP 762/RG 6551 del 03/09/2015 - SURROGAZIONE - CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA SPA cede a titolo oneroso pro-soluto il credito di € 126.097,73 [REDACTED]

4.6. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/05/2005 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1497 di repertorio, trascritta il 04/08/2015 a La Spezia ai nn. RG 5765/ RP 4301, a favore di [REDACTED] contro IN.VAR srl, derivante da Atto esecutivo o cautelare.
Trascritto per la somma di € 156.826,84 oltre a interessi e spese.
sentenza di fallimento, stipulata il 07/10/2015 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 38 di repertorio, a favore di Massa dei creditori, contro [REDACTED] derivante da Sentenza di Fallimento n.38/2015 del 7-21/10/2015 - Tribunale delle Spezia

4.7. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.8. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ATTUALI PROPRIETARI E PROVENIENZA

IN.VAR. SRL per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile, con atto stipulato il 16/03/1995 a firma di Notaio Giovanni Carlo Federici ai nn. Rep. 58634 di repertorio.

L'atto riguarda la compravendita dei terreni su cui sono poi stati costruiti gli immobili dalla [REDACTED]

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Non è stato possibile reperire, qualora esistente, l'APE (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA) ai sensi del D.Lgs 192/2005 modificato dal D.Lgs 311/2006 e ai sensi della L.R. 22/2006 con Regolamento di Attuazione n.1 del 22/01/2009 e s.m. e i.

6.1. PRATICHE EDILIZIE

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 3/2002, intestata a [REDACTED] lavori di "Demolizione di parte di comparto o complesso artigianale-commerciale con costruzione ed ampliamento, sul sedime dell'unità preesistente, di comparto o complesso ad uso commerciale, terziario e residenziale", istanza presentata il 25/11/2000 con il n. 6932 di protocollo, rilasciata il 11/02/2002 con il n. 3/2002 di protocollo.
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 04/2003, intestato a [REDACTED] per lavori di *VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002*, istanza presentata il 24/05/2003 con il n. 3222 di protocollo, rilasciata il 12/09/2003 con il n. 04/2003 di protocollo
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 03/2004, intestato a [REDACTED] per lavori di "2° *VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002*", istanza presentata il 31/10/2003 con il n. 6396 di protocollo, rilasciata il 02/04/2004 con il n. 03/2004 di protocollo.
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 02/2005, intestato a [REDACTED] per lavori di "3° *VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002*", istanza presentata il 01/02/2005 con il n. 816 di protocollo, rilasciata il 17/06/2005 con il n. 02/2005 di protocollo, agibilità del 04/07/2008 con il n. 4685 di protocollo.

Le strutture in c.a. risultano collaudate con relazione depositata presso gli uffici comunali il 22/11/2006 prot. 2706. L'abilità richiesta è sul fabbricato nel complesso.

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA

In base alle previsioni del PUC vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 59 del 30/11/04 e n.2 del 04/03/05, l'immobile ricade in zona A5/RI. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 54 NTA.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**Conformità edilizia e urbanistica e catastale**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le opere edilizie ed impiantistiche interne non sono state completate
 Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica urbanistica e realizzazione di opere edili e impiantistiche
 L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi.
 Il metodo di stima adottato valuta i costi necessari.

Conformità catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta in corso di definizione
 Le difformità sono regolarizzabili mediante: Al termine dei lavori dovrà essere presentata pratica DOCFA
 L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
 Il metodo di stima adottato valuta i costi necessari.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

La stima è stata realizzata con il procedimento a "Valore di Trasformazione".
 Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Brugnato, agenzie: Brugnato, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio al piano terra	233,30	x	100 %	=	233,30

L'analisi dei costi di completamento è dettagliata nell'allegato C.7.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:
 (30/06/2015)
 Valore minimo: 850,00
 Valore massimo: 1.250,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:
METODO DI STIMA BASATO SUL PIU' PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE
 Il valore è dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'immobile interamente realizzato e il più probabile costo delle opere di completamento calcolate in base all'incidenza percentuale media.
 Il più probabile valore di mercato dell'immobile interamente realizzato € 900,00/mq x 233,30 mq = € 209.970,00
 Stima dei costo delle opere di completamento = € 96.407,94
 Valore di mercato dell'immobile allo stato attuale = € 209.970,00 - € 96.407,94 = € 113.562,06 arrotondabile a € 113.500,00.

L'analisi dei costi di completamento è dettagliata nell'allegato C.11.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Si conferma il valore di mercato della precedente stima, sopra riportata

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 113.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO – LA SPEZIA – FALLIMENTO 38/2015

**D) IMMOBILI IN CORSO DI COSTRUZIONE F/4
(destinazione abitativa)
Immobile 20***

*Immobile ricompreso nella procedura di Esecuzione Immobiliare n.90/2015, del quale di seguito si riportano alcuni estratti della stima già effettuata.

**IMMOBILE 20* - Immobile in corso di definizione
Foglio 5 - particella 604 - sub. 33**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

A appartamento a BRUGNATO Via Antica Romana, della superficie commerciale di 95,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110)

Trattasi di unità immobiliare con categoria catastale "in corso di definizione" ma urbanisticamente autorizzata come abitazione posta al piano primo di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista. L'immobile è attualmente composto da un unico locale con annessa terrazza. La Superficie Esterna Lorda (SEL) da progetto è pari a circa mq 80,00 e l'altezza interna ml 3,15, oltre alla superficie della terrazza di mq 100,00 circa. L'appartamento è allo stato grezzo, ovvero senza tramezzi interni e finiture interne; sono stati installati gli infissi esterni. Non risulta realizzata la muratura di confine con il limitrofo interno 34.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,15 ml. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 604 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria F/4, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Antica Romana snc, piano: 1, intestato a IN.VAR srl, derivante da Variazione toponomastica del 11/06/2014 - prot. n. SP0054297
Coerenze: Da nord in senso orario: aria su mapp. 372, sub 44, sub 34, aria su mapp 560.
Trattandosi di immobile in corso di definizione non è stata riportata al NCEU della Spezia la planimetria.

2. DESCRIZIONE IMMOBILE E AREA IN CUI SI TROVA

All'appartamento posto al primo piano si accede mediante vano scala condominiale completo di ascensore.

Allo stato attuale l'immobile è composto da un unico ampio locale, scandito da alcuni pilastri nella zona centrale e dotato di quattro portefinestre in alluminio e vetrocamera prospicienti la terrazza a L di pertinenza. Il portoncino d'ingresso è blindato.

La destinazione ad appartamento è stata concessa con il Permesso di costruire n. 02/2005, variando e frazionando l'ufficio previsto in precedenza. Secondo gli elaborati grafici allegati a tale permesso, l'appartamento si sarebbe dovuto essere composto da ingresso, disimpegno, due camere da letto, un bagno e un soggiorno con angolo cottura.

I lavori di realizzazione non sono stati completati e il locale è allo stato grezzo. I lavori dovranno essere terminati, previa presentazione di idonea pratica urbanistica, con le necessarie opere edili ed impiantistiche, e dovrà essere presentata variazione catastale DOCFA.

Rispetto a quanto concessionato e riportato a catasto, manca la parete di confine con il sub 34 e la recinzione a confine della porzione di terrazza di pertinenza del sub 34 e del 44.

Il complesso in cui l'immobile è inserito è di recente edificazione, e si sviluppa su tre piani fuori terra di cui il piano terra a destinazione commerciale e gli altri due ad uffici e abitazioni oltre a un piano interrato con i parcheggi. Per l'accesso ai piani superiori è dotato di due vani scala con scensore. La struttura portante è in cemento armato e la copertura parte a falde parte a terrazza. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in giallo; parte dei negozi al piano terra hanno ingresso coperto da portico. Il piazzale condominiale antistante il fabbricato è utilizzabile come parcheggio.

La posizione del complesso è vicina al centro del paese e ben servita dalla viabilità principale, la strada SP 7, che passando in prossimità dell'uscita autostradale della A12, porta verso l'entroterra, passando per il centro del paese. La dotazione dei parcheggi è buona

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.5. Iscrizioni:

ipoteca volontaria annotata, stipulata il 06/02/2003 a firma di Notaio Federici Giovanni Carlo ai nn. 91456 di repertorio, iscritta il 18/02/2003 a La Spezia ai nn. RG 1515/ RP 232, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: € 3.000.000,00.
Importo capitale: € 1.500.000,00.
Con le seguenti annotazioni rilevanti ai fini dell'immobile in oggetto: -Annotazione RP 859/RG 7939 del 23/09/2003 - RIDUZIONE DI SOMMA - l'ipoteca viene ridotta da € 3.000.000 a € 2.900.000; - Annotazione RP 54/RG 430 del 21/01/2014 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA - sull'immobile in oggetto il frazionamento risulta: capitale € 98.826,68 - ipoteca € 197.653,36; - Annotazione RP 750/RG 6485 del 01/09/2015 - RIDUZIONE DI SOMMA - l'ipoteca viene ridotta da € 2.900.000 a € 200.000 per un debito residuo di € 126.097,73; - Annotazione RP 762/RG 6551 del 03/09/2015 - SURROGAZIONE - CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA SPA cede a titolo oneroso pro-soluto il credito di € 126.097,73 a [redacted]

4.6. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/05/2015 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1497 di repertorio, trascritta il 04/08/2015 a La Spezia ai nn. RG 5765/ RP 4301, a favore [redacted], contro [redacted] derivante da Atto esecutivo o cautelare.
Trascritto per € 156.826,84 oltre a interessi e spese.
sentenza di fallimento, stipulata il 07/10/2015 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 38 di repertorio, a favore di Massa dei creditori, contro [redacted] derivante da Sentenza di Fallimento n.38/2015 del 7-21/10/2015 - Tribunale delle Spezia

4.7. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.8. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ATTUALI PROPRIETARI E PROVENIENZA

IN.VAR. SRL per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile, con atto stipulato il 16/03/1995 a firma di Notaio Giovanni Carlo Federici ai nn. Rep. 58634 di repertorio.

L'atto riguarda la compravendita dei terreni su cui sono poi stati costruiti gli immobili dalla IN.VAR. srl.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Non è stato possibile reperire, qualora esistente, l'APE (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA) ai sensi del D.Lgs 192/2005 modificato dal D.Lgs 311/2006 e ai sensi della L.R. 22/2006 con Regolamento di Attuazione n.1 del 22/01/2009 e s.m. e i.

6.1. PRATICHE EDILIZIE

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 3/2002, intestata a [redacted] per lavori di "Demolizione di parte di comparto o complesso artigianale-commerciale con costruzione ed ampliamento, sul sedime dell'unità preesistente, di comparto o complesso ad uso commerciale, terziario e residenziale", istanza presentata il 25/11/2000 con il n. 6932 di protocollo, rilasciata il 11/02/2002 con il n. 3/2002 di protocollo.
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 04/2003, intestato a [redacted] per lavori di VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002, istanza presentata il 24/05/2003 con il n. 3222 di protocollo, rilasciata il 12/09/2003 con il n. 04/2003 di protocollo
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 03/2004, intestato a [redacted] per lavori di "2° VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002", istanza presentata il 31/10/2003 con il n. 6396 di protocollo, rilasciata il 02/04/2004 con il n. 03/2004 di protocollo.
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 02/2005, intestato a [redacted] per lavori di "3° VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002", istanza presentata il 01/02/2005 con il n. 816 di protocollo, rilasciata il 17/06/2005 con il n. 02/2005 di protocollo, agibilità del 04/07/2008 con il n. 4685 di protocollo.

Le strutture in c.a. risultano collaudate con relazione depositata presso gli uffici comunali il 22/11/2006 prot. 2706. L'abilità richiesta è sul fabbricato nel complesso.

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA

In base alle previsioni del PUC vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 59 del 30/11/04 e n.2 del 04/03/05, l'immobile ricade in zona A5/RI. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 54 NTA.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**Conformità edilizia e urbanistica e catastale**

Sono state rilevate le seguenti difformità: I lavori edili ed impiantistici interni non sono stati completati
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica urbanistica e realizzazione di opere edili e impiantistiche di completamento
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi.
Il metodo di stima adottato valuta i costi necessari.

Conformità catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta in corso di definizione.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Al termine dei lavori di completamento dovrà essere presentata pratica di accatastamento.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Il metodo di stima adottato valuta i costi necessari.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

La stima è stata realizzata con il procedimento a "Valore di Trasformazione".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Brugnato, agenzie: Brugnato, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento in corso di definizione	80,00	x	100 %	=	80,00
Terrazza	100,00	x	15 %	=	15,00
Totale:	180,00				95,00

METODO DI STIMA BASATO SUL PIU' PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il valore è dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'immobile interamente realizzato e il più probabile costo delle opere di completamento calcolate in base all'incidenza percentuale media.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile interamente realizzato € 1.400,00/mq x 95,00 mq = € 133.000,00

Stima del costo delle opere di completamento = € 69.850,00

Valore di mercato dell'immobile allo stato attuale = € 133.000 - € 69.850,00 = € 63.150,00. arrotondabile a € 63.000,00.

L'analisi dei costi di completamento è dettagliata nell'allegato D.7.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Si conferma il valore di mercato della precedente stima, sopra riportata

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 63.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO – LA SPEZIA – FALLIMENTO 38/2015

E) IMMOBILE AD UFFICIO - Immobile 21*

*Immobile ricompreso nella procedura di Esecuzione Immobiliare n.90/2015, del quale di seguito si riportano alcuni estratti della stima già effettuata.

IMMOBILE 21* - Ufficio

Foglio 5 - particella 604 - sub. 44

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

A ufficio a BRUGNATO Via Antica Romana, della superficie commerciale di 38,85 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Trattasi di unità immobiliare a destinazione uffici posta al piano primo di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista. L'immobile è attualmente composto da un unico locale con annessa terrazza. La Superficie Esterna Lorda (SEL) è pari a mq 36,00 e l'altezza interna ml 3,15, oltre alla superficie della terrazza di mq 11,40. L'appartamento è allo stato grezzo, ovvero senza finiture interne; sono stati installati gli infissi esterni e predisposta parte degli impianti.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,15 ml. Identificazione catastale:
• foglio 5 particella 604 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria A/2; classe 3, consistenza 2 vani, rendita 211,75 Euro, indirizzo catastale: Via Antica Romana snc, piano: 1, intestato a IN.VAR srl, derivante da Variazione toponomastica del 11/06/2014 - prot. n. SP0054324
Coerenze: Da nord in senso orario: sub 30, sub 43, sub 2, sub 33.
Catastalmente è classificato come ufficio. Il Catasto per il comune di Brugnato assegna anche agli uffici la categoria A/2.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE IMMOBILE E AREA IN CUI SI TROVA

All'ufficio posto al primo piano si accede mediante vano scala condominiale completo di ascensore.
Allo stato attuale l'immobile è composto da un locale con servizio igienico dotato di due vetrate in alluminio e vetrocamera, due finestre con persiane avvolgibili nel servizio igienico (bagno e antibagno) e portoncino d'ingresso blindato. Esiste predisposizione di parte degli impianti.
La superficie utile da rilievo è di 25,50 mq per l'ufficio e di 3,70 mq per il servizio igienico, oltre al terrazzo di 11,40 mq; l'altezza interna di ml 3,15.
L'attuale consistenza è stata concessa con il Permesso di costruire n. 02/2005, che ha frazionando l'ufficio previsto in precedenza, in due diverse unità. Secondo gli elaborati grafici allegati a tale permesso, si sono riscontrate alcune difformità di realizzazione. E' infatti previsto di accedere alla terrazza di pertinenza da portafinestra sita nell'antibagno; allo stato attuale invece nell'antibagno è stata realizzata una finestra.
Tale difformità che rende inaccessibile il terrazzo andrà modificata in sede di opere di completamento, rimuovendo l'infisso esistente e una porzione della muratura sottostante e sostituendolo con una portafinestra.
La planimetria catastale, già presentata, è corrispondente a quanto urbanisticamente rilasciato.
Il complesso in cui l'immobile è inserito è di recente edificazione, e si sviluppa su tre piani fuori terra di cui il piano terra a destinazione commerciale e gli altri due ad uffici e abitazioni oltre a un piano interrato con i parcheggi. Per l'accesso ai piani superiori è dotato di due vani scala con scensore. La struttura portante è in cemento armato e la copertura parte a falde parte a terrazza. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in giallo; parte dei negozi al piano terra hanno ingresso coperto da portico. Il piazzale condominiale antistante il fabbricato è utilizzabile come parcheggio.
La posizione del complesso è vicina al centro del paese e ben servita dalla viabilità principale, la strada SP 7, che passando in prossimità dell'uscita autostradale della A12, porta verso l'entroterra, passando per il centro del paese. La dotazione dei parcheggi è buona.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.5. Iscrizioni:

ipoteca volontaria annotata, stipulata il 06/02/2003 a firma di Notaio Federici Giovanni Carlo ai nn. 91456 di repertorio, iscritta il 18/02/2003 a La Spezia ai nn. RG 1515/ RP 232, a favore di CASSA DI [REDACTED], contro IN.VAR. SRL, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 3.000.000,00.

Importo capitale: € 1.500.000,00.

Con le seguenti annotazioni rilevanti ai fini dell'immobile in oggetto: -Annotazione RP 859/RG 7939 del 23/09/2003 - RIDUZIONE DI SOMMA - l'ipoteca viene ridotta da € 3.000.000 a € 2.900.000; - Annotazione RP 54/RG 430 del 21/01/2014 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA - sull'immobile in oggetto il frazionamento risulta: capitale € 78.480,01 - ipoteca € 156.960,02; - Annotazione RP 750/RG 6485 del 01/09/2015 - RIDUZIONE DI SOMMA - l'ipoteca viene ridotta da € 2.900.000 a € 200.000 per un debito residuo di € 126.097,73; - Annotazione RP 762/RG 6551 del 03/09/2015 - SURROGAZIONE - [REDACTED] solo oneroso pro-soluto il credito di € 126.097,73 [REDACTED]

4.6. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/05/2015 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 1497 di repertorio, trascritta il 04/08/2015 a La Spezia ai nn. RG 5765 - RP 4301, a favore di Moscatelli Walter, contro IN.VAR srl, derivante da Atto esecutivo. Trascritto per € 156.826,84 oltre a interessi e spese.

sentenza di fallimento, stipulata il 07/10/2015 a firma di tribunale della Spezia ai nn. 38/2015 di repertorio, a favore di Massa dei creditori, contro IN.VAR srl, derivante da Sentenza n.38/2015 del 7-21/10/2015 Tribunale della Spezia

4.7. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.8. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ATTUALI PROPRIETARI E PROVENIENZA

IN.VAR. SRL per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile, con atto stipulato il 16/03/1995 a firma di Notaio Giovanni Carlo Federici ai nn. Rep. 58634 di repertorio.

L'atto riguarda la compravendita dei terreni su cui sono poi stati costruiti gli immobili dalla IN.VAR. srl.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Non è stato possibile reperire, qualora esistente, l'APE (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA) ai sensi del D.Lgs 192/2005 modificato dal D.Lgs 311/2006 e ai sensi della L.R. 22/2006 con Regolamento di Attuazione n.1 del 22/01/2009 e s.m. e i.

6.1. PRATICHE EDILIZIE

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 3/2002, intestata a [REDACTED] per lavori di "Demolizione di parte di comparto o complesso artigianale-commerciale con costruzione ed ampliamento, sul sedime dell'unità preesistente, di comparto o complesso ad uso commerciale, terziario e residenziale", istanza presentata il 25/11/2000 con il n. 6932 di protocollo, rilasciata il 11/02/2002 con il n. 3/2002 di protocollo.
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 04/2003, intestato a [REDACTED] per lavori di VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002, istanza presentata il 24/05/2003 con il n. 3222 di protocollo, rilasciata il 12/09/2003 con il n. 04/2003 di protocollo
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 03/2004, intestato a [REDACTED] per lavori di "2° VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002", istanza presentata il 31/10/2003 con il n. 6396 di protocollo, rilasciata il 02/04/2004 con il n. 03/2004 di protocollo.
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 02/2005, intestato a [REDACTED] per lavori di "3° VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002", istanza presentata il 01/02/2005 con il n. 816 di protocollo, rilasciata il 17/06/2005 con il n. 02/2005 di protocollo, agibilità del 04/07/2008 con il n. 4685 di protocollo.

Le strutture in c.a. risultano collaudate con relazione depositata presso gli uffici comunali il 22/11/2006 prot. 2706. L'abilità richiesta è sul fabbricato nel complesso.

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA

In base alle previsioni del PUC vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 59 del 30/11/04 e n.2 del 04/03/05, l'immobile ricade in zona A5/RI. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 54 NTA.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**Conformità edilizia e urbanistica**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le opere interne non sono state completate
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica urbanistica e realizzazione di opere edili e d impiantistiche
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.
Il metodo di stima adottato valuta i costi necessari.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

La stima è stata realizzata con il procedimento a "Valore di Trasformazione".
Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Brugnato, agenzie: Brugnato, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	36,00	x	100 %	=	36,00
Terrazza	11,40	x	25 %	=	2,85
Totale:	47,40				38,85

SVILUPPO VALUTAZIONE:**METODO DI STIMA BASATO SUL PIU' PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE**

Il valore è dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'immobile interamente realizzato e il più probabile costo delle opere di completamento calcolate in base all'incidenza percentuale media.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile interamente realizzato € 1.400,00/mq x 38,85 mq = € **54.390,00**

Stima dei costi delle opere di completamento = € **24.233,08**

Valore di mercato dell'immobile allo stato attuale = € 54.390,00 - 24.233,08 = € 30.156,92 arrotondabile a € **30.000,00**.

L'analisi dei costi di completamento è dettagliata nell'allegato E.7.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Si conferma il valore di mercato della precedente stima, sopra riportata

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 30.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO – LA SPEZIA – FALLIMENTO 38/2015

**F) IMMOBILI IN CORSO DI COSTRUZIONE F/4
(destinazione ufficio)
Immobili 22-23-24**

A.1. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'AREA IN CUI SI TROVANO I BENI

Si tratta di tre unità in corso di costruzione site al piano primo del complesso di via Antica Romana.

Sono tutte allo stato grezzo, e nel caso del sub 34, manca anche una delle pareti perimetrali a divisione con il limitrofo sub 33.

La localizzazione del complesso è vicina al centro del paese e ben servita dalla viabilità principale, la strada SP 7, che passando in prossimità dell'uscita autostradale della A12, porta verso l'entroterra, passando per il centro del paese. (Autostrada distante 1,0 km; autobus distante 0,3 km)

Il compendio si sviluppa su tre piani fuori terra di cui il piano terra a destinazione commerciale e gli altri due ad uffici e abitazioni oltre a un piano interrato con i parcheggi e una corte esterna condominiale.

Per l'accesso ai piani superiori è dotato di due vani scala con ascensore, uno dei due risulta condurre al piano seminterrato. La struttura portante è in cemento armato e la copertura parte a falde parte a terrazza. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in giallo; parte dei negozi al piano terra hanno ingresso coperto da portico (ad uso pubblico). Il piazzale condominiale antistante il fabbricato è utilizzato come parcheggio.

Il piano interrato, ad uso esclusivo autorimessa, è rimasto coinvolto da allagamento nel corso degli eventi calamitosi che hanno colpito la zona nel 2011, riportando danni in parte ancora visibili.

Successivamente è stato dotato di pompe elettriche per il drenaggio e l'allontanamento di eventuali acque alluvionali.

A.2. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

A.2.1. PRATICHE EDILIZIE

L'iter delle pratiche urbanistiche con cui è stato edificato il complesso passa attraverso le pratiche descritte di seguito:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 3/2002, intestata a [REDACTED] per lavori di “*Demolizione di parte di comparto o complesso artigianale-commerciale con costruzione ed ampliamento, sul sedime dell'unità preesistente, di comparto o complesso ad uso commerciale, terziario e residenziale*”, istanza presentata il 25/11/2000 con il n. 6932 di protocollo, rilasciata il 11/02/2002 con il n. 3/2002 di protocollo.
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 04/2003, intestato a [REDACTED] per lavori di *VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002*, istanza presentata il 24/05/2003 con il n. 3222 di protocollo, rilasciata il 12/09/2003 con il n. 04/2003 di protocollo
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 03/2004, intestato a [REDACTED] per lavori di “*2° VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002*”, istanza presentata il 31/10/2003 con il n. 6396 di protocollo, rilasciata il 02/04/2004 con il n. 03/2004 di protocollo.
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 02/2005, intestato a IN.VAR. SRL, per lavori di “*3° VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002*”, istanza presentata il 01/02/2005 con il n. 816 di protocollo, rilasciata il 17/06/2005 con il n. 02/2005 di protocollo, agibilità del 04/07/2008 con il n. 4685 di protocollo.

Le strutture in c.a. risultano collaudate con relazione depositata presso gli uffici comunali il 22/11/2006 prot. 2706. L'abilità richiesta è sul fabbricato nel complesso.

A.2.2. SITUAZIONE URBANISTICA

In base alle previsioni del PUC vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 59 del 30/11/04 e n.2 del 04/03/05, l'immobile ricade in zona A5/RI. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 54 NTA.

IMMOBILE 22 – Immobile in corso di definizione

Foglio 5 - particella 604 - sub. 30

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Immobile in corso di costruzione con destinazione ufficio, sito a BRUGNATO (SP) via Antica Romana snc, della superficie commerciale di **71,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110) .

Trattasi di immobile sito al piano 1° di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista commerciale, abitativa e terziaria, che si trova in prossimità del vano scale. Attualmente sviluppa una superficie esterna lorda (SEL) di circa 66,00 mq oltre a 35,00 mq di terrazza; l'altezza interna è 3,15.

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 5 - particella 604 - sub. 30 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: via Antica Romana snc, piano: 1, intestato a INVAR SRL.

Coerenze: Da nord in senso orario: sub 46, vano scale, sub 2, sub 43, aria su mapp. 372.

2.DESCRIZIONE

L'immobile si trova al piano primo e in base a quanto contenuto negli elaborati urbanistici autorizzati dovrà essere destinato ad ufficio e composto da un unico vano di S.u. di 57, 45 e servizio igienico (antibagno e bagno) di 5,50 mq, oltre a terrazza di 34,70 mq.

Attualmente è un unico vano, con impostati i tramezzi del servizio igienico, cui si accede da ballatoio comune mediante porta a vetri. Sono stati installati gli infissi esterni. La terrazza non è pavimentata e manca di muretti divisorii verso le unità limitrofe.

3.STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.5. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria**, iscritta il 18/02/2013 a La Spezia ai nn. RG 1515 -RP 232 stipulata il 06/02/2003 a firma di Notaio Giovanni Carlo Federici ai nn. 91456 di repertorio, a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA CF 000557340119, contro IN.VAR srl, Importo ipoteca: € 3.000.000,00. Importo capitale: € 1.500.000,00. Iscritta sugli immobili: Foglio 5, Part.IIle 233-234-559-560 e Foglio 6, Part.IIle 941-942-946-940-943-944-945.
 - Annotazione R.P. n.859 del 23/09/2003 per Riduzione di somma (importo ipoteca che da € 3.000.000,00 si riduce a € 2.900.000,00);
 - Annotazione R.P. n.883 del 25/09/2003 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.1380 del 11/11/2004 per Erogazione parziale;
 - Annotazione R.P. n.81 del 20/01/2006 per Erogazione parziale;
 - Annotazione R.P. n.886 del 21/06/2006 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.887 del 21/06/2006 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.1169 del 17/08/2006 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.866 del 03/09/2008 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.537 del 15/06/2009 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.742 del 04/07/2011 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.939 del 31/08/2011 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.982 del 20/09/2011 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.54 del 21/01/2014 per Frazionamento in quota; sull'immobile in oggetto il frazionamento risulta:
capitale € 98.826,68
ipoteca € 197.653,36

- Annotazione R.P. n.750 del 01/09/2015 per Riduzione di somma stipulata il 01/09/2015 a firma di Notaio Pier Giorgio Costa ai nn. 14438/9778 di rep., a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA CF 000557340119, contro IN.VAR srl, riduzione di somma dell'ipoteca da € 2.900.000,00 a € 200.000,00.
Importo ipoteca: € 200.000,00.
Importo capitale: € 126.097,73.
- Annotazione R.P. n.762 del 03/09/2015 per Surrogazione stipulata il 01/09/2015 a firma del Notaio Pier Giorgio Costa ai nn. 14439/9779 di rep., a favore di [REDACTED] che acquisisce a titolo pro soluto il credito residuo già a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] srl, per un Importo capitale: € 126.097,73 oltre agli accessori e succedendo in ogni altro diritto.

A.4.6. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- sentenza di fallimento, stipulata il 07/10/2015 a firma di tribunale della Spezia ai nn. 38/2015 di repertorio, a favore di Massa dei creditori, contro IN.VAR srl, derivante da Sentenza n.38/2015 del 7-21/10/2015 Tribunale della Spezia.

A.4.7. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

A.4.8. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ATTUALI PROPRIETARI E PROVENIENZA

IN.VAR. SRL per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile, con atto stipulato il 16/03/1995 a firma di Notaio Giovanni Carlo Federici ai nn. Rep. 58634 di repertorio.

L'atto riguarda la compravendita dei terreni su cui sono poi stati costruiti gli immobili dalla [REDACTED]

6. CONFORMITÀ

Conformità edilizia e urbanistica

Le opere interne non sono state completate, sarà quindi necessario presentare idonea pratica per lavori di completamento presso gli uffici comunali di Brugnato, procedere con la realizzazione delle opere edili ed impiantistiche e quindi fare richiesta di agibilità.

La stima tiene conto dei costi necessari.

Conformità catastale

Al termine dei lavori dovrà essere presentata variazione catastale con inserimento di planimetria, attualmente non reperibile.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: a "Valore di Trasformazione".

Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Ufficio	66,00	x	100,00%	=	66,00
Terrazza	35,00	x	15,00%	=	5,25
Totale	101,00				71,25

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Il valore è dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'immobile interamente realizzato e il più probabile costo delle opere di completamento calcolate in base all'incidenza percentuale media.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile interamente realizzato è
 € 1.400,00/mq x 71,25 mq = **€ 99.750,00**

Stima del costo delle opere di completamento: € 46.099,50

Valore di mercato dell'immobile allo stato attuale € 99.750,00-€ 46.099,50 = € 53.650,50 arrotondabile a € 53.500,00.

L'analisi dei costi delle opere di completamento è riportata nell'allegato F.7.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 53.500,00

IMMOBILE 23 – Immobile in corso di definizione

Foglio 5 - particella 604 - sub. 34

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Immobile in corso di costruzione con destinazione ufficio, sito a BRUGNATO (SP) via Antica Romana snc, della superficie commerciale di **38,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110) .

Trattasi di immobile sito al piano 1° di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista commerciale, abitativa e terziaria, che si trova in prossimità del vano scale. Attualmente sviluppa una superficie esterna lorda (SEL) di circa 37,00 mq oltre a 13,00 mq di terrazza; l'altezza interna è 3,15.

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 5 - particella 604 - sub. 34 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: via Antica Romana snc, piano: 1, intestato a INVAR SRL.

Coerenze: Da nord in senso orario: sub 33, sub 2, sub 35, aria su mapp. 372.

2.DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile si trova al piano primo e in base a quanto contenuto negli elaborati urbanistici autorizzati dovrà essere destinato ad ufficio e composto da un disimpegno di S.u. di 9,70 mq, un locale di S.u 14,60 mq e servizio igienico (antibagno e bagno) di S.u. 6,00 mq, oltre a terrazza di 12,30 mq.

Attualmente è uno spazio indiviso (manca la parete divisoria) dal contiguo sub 33. Sono stati installati gli infissi esterni. La terrazza non è pavimentata e manca di muretti divisorii verso le unità limitrofe.

3.STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.5. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria**, iscritta il 18/02/2013 a La Spezia ai nn. RG 1515 -RP 232 stipulata il 06/02/2003 a firma di Notaio Giovanni Carlo Federici ai nn. 91456 di repertorio, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] € 3.000.000,00.
Importo capitale: € 1.500.000,00.
Iscritta sugli immobili: Foglio 5, Part.Ille 233-234-559-560 e Foglio 6, Part.Ille 941-942-946-940-943-944-945.
 - Annotazione R.P. n.859 del 23/09/2003 per Riduzione di somma (importo ipoteca che da € 3.000.000,00 si riduce a € 2.900.000,00);
 - Annotazione R.P. n.883 del 25/09/2003 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.1380 del 11/11/2004 per Erogazione parziale;
 - Annotazione R.P. n.81 del 20/01/2006 per Erogazione parziale;
 - Annotazione R.P. n.886 del 21/06/2006 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.887 del 21/06/2006 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.1169 del 17/08/2006 per Restrizione di beni;

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Ufficio	37,00	x	100,00%	=	37,00
Terrazza	13,00	x	15,00%	=	1,95
Totale	50,00				38,95

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Il valore è dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'immobile interamente realizzato e il più probabile costo delle opere di completamento calcolate in base all'incidenza percentuale media.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile interamente realizzato è
 € 1.400,00/mq x 38,95 mq = € **54.530,00**

Stima del costo delle opere di completamento: € **34.464,66**

Valore di mercato dell'immobile allo stato attuale € 54.530,00 - € 34.464,66 = € 20.065,34
 arrotondabile a € **20.000,00**.

L'analisi dei costi delle opere di completamento è riportata nell'allegato F.11.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.000,00

IMMOBILE 24 – Immobile in corso di definizione

Foglio 5 - particella 604 - sub. 46

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Immobile in corso di costruzione con destinazione ufficio, sito a BRUGNATO (SP) via Antica Romana snc, della superficie commerciale di **70,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Trattasi di immobile sito al piano 1° di compendio immobiliare di recente edificazione a destinazione mista commerciale, abitativa e terziaria, che si trova in prossimità del vano scale. Attualmente sviluppa una superficie esterna lorda (SEL) di circa 65,00 mq oltre a 34,00 mq di terrazza; l'altezza interna è 3,15.

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 5 - particella 604 - sub. 46 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: via Antica Romana snc, piano: 1, intestato a INVAR SRL.

Coerenze: Da nord in senso orario: sub 45, sub 2, vano scale, sub 30, aria su mapp. 372.

2.DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile si trova al piano primo e in base a quanto contenuto negli elaborati urbanistici autorizzati dovrà essere destinato ad ufficio e composto da un unico vano di S.u. di 54,60 e servizio igienico (antibagno e bagno) di 5,50 mq, oltre a terrazza di 33,90 mq.

Attualmente è un unico vano, con impostati i tramezzi del servizio igienico, cui si accede da ballatoio comune mediante porta a vetri. Sono stati installati gli infissi esterni. La terrazza non è pavimentata e manca di muretti divisorii verso le unità limitrofe.

3.STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.5. *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria, iscritta il 18/02/2013 a La Spezia ai nn. RG 1515 -RP 232 stipulata il 06/02/2003 a firma di Notaio Giovanni Carlo Federici ai nn. 91456 di repertorio, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Importo ipoteca: € 3.000.000,00.
Importo capitale: € 1.500.000,00.
Iscritta sugli immobili: Foglio 5, Part.IIe 233-234-559-560 e Foglio 6, Part.IIe 941-942-946-940-943-944-945.
 - Annotazione R.P. n.859 del 23/09/2003 per Riduzione di somma (importo ipoteca che da € 3.000.000,00 si riduce a € 2.900.000,00);
 - Annotazione R.P. n.883 del 25/09/2003 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.1380 del 11/11/2004 per Erogazione parziale;
 - Annotazione R.P. n.81 del 20/01/2006 per Erogazione parziale;
 - Annotazione R.P. n.886 del 21/06/2006 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.887 del 21/06/2006 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.1169 del 17/08/2006 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.866 del 03/09/2008 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.537 del 15/06/2009 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.742 del 04/07/2011 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.939 del 31/08/2011 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.982 del 20/09/2011 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.54 del 21/01/2014 per Frazionamento in quota;
sull'immobile in oggetto il frazionamento risulta:
capitale € 98.826,68
ipoteca € 197.653,36
 - Annotazione R.P. n.750 del 01/09/2015 per Riduzione di somma stipulata il 01/09/2015 a firma di Notaio Pier Giorgio Costa ai nn. 14438/9778 di rep., a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA CF 000557340119, contro IN.VAR srl, riduzione di somma dell'ipoteca da € 2.900.000,00 a € 200.000,00.
Importo ipoteca: € 200.000,00.
Importo capitale: € 126.097,73.
 - Annotazione R.P. n.762 del 03/09/2015 per Surrogazione stipulata il 01/09/2015 a firma del Notaio Pier Giorgio Costa ai nn. 14439/9779 di rep., a favore di [REDACTED] che acquisisce a titolo pro soluto il credito residuo già a favore di [REDACTED] CF [REDACTED] srl, per un Importo capitale: € 126.097,73 oltre agli accessori e succedendo in ogni altro diritto.

A.4.6. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- sentenza di fallimento, stipulata il 07/10/2015 a firma di tribunale della Spezia ai nn. 38/2015 di repertorio, a favore di Massa dei creditori, contro IN.VAR srl, derivante da Sentenza n.38/2015 del 7-21/10/2015 Tribunale della Spezia.

A.4.7. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

A.4.8. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ATTUALI PROPRIETARI E PROVENIENZA

IN.VAR. SRL per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile, con atto stipulato il 16/03/1995 a firma di Notaio Giovanni Carlo Federici ai nn. Rep. 58634 di repertorio.

L'atto riguarda la compravendita dei terreni su cui sono poi stati costruiti gli immobili dalla IN.VAR. srl.

6. CONFORMITÀ

Conformità edilizia e urbanistica

Le opere interne non sono state completate, sarà quindi necessario presentare idonea pratica per lavori di completamento presso gli uffici comunali di Brugnato, procedere con la realizzazione delle opere edili ed impiantistiche e quindi fare richiesta di agibilità.

La stima tiene conto dei costi necessari.

Conformità catastale

Al termine dei lavori dovrà essere presentata variazione catastale con inserimento di planimetria, attualmente non reperibile.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: a "Valore di Trasformazione".

TRIBUNALE ORDINARIO – LA SPEZIA – FALLIMENTO 38/2015

G) AREA URBANA - Immobile 25

IMMOBILE 25 – Area urbana

Foglio 5 - particella 604 - sub 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Area urbana, sita a BRUGNATO (SP) via Antica Romana snc, della superficie commerciale di **351,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 5 - particella 604 - sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 351 mq, indirizzo catastale: via Antica Romana snc, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Da nord in senso orario: sub 2, via Antica Romana, sub 2, mapp. 940.

2. DESCRIZIONE IMMOBILE

E' una porzione non recintata dell'area antistante il compendio immobiliare di Via Antica Romana, cui si accede mediante cancello carrabile. Tale porzione di forma allungata e larghezza di 4,5 ml, asfaltata è assimilabile a una strada privata che dalla strada pubblica porta ai terreni posti sul fianco del fabbricato, altrimenti interclusi.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A.4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

A.4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

A.4.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

A.4.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

A.4.5. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**, iscritta il 18/02/2013 a La Spezia ai nn. RG 1515 -RP 232 stipulata il 06/02/2003 a firma di Notaio Giovanni Carlo Federici ai nn. 91456 di repertorio, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] € 1.500.000,00.

Iscritta sugli immobili: Foglio 5, Part.Ile 233-234-559-560 e Foglio 6, Part.Ile 941-942-946-940-943-944-945.

- Annotazione R.P. n.859 del 23/09/2003 per Riduzione di somma (importo ipoteca che da € 3.000.000,00 si riduce a € 2.900.000,00);
- Annotazione R.P. n.883 del 25/09/2003 per Restrizione di beni;
- Annotazione R.P. n.1380 del 11/11/2004 per Erogazione parziale;
- Annotazione R.P. n.81 del 20/01/2006 per Erogazione parziale;
- Annotazione R.P. n.886 del 21/06/2006 per Restrizione di beni;
- Annotazione R.P. n.887 del 21/06/2006 per Restrizione di beni;
- Annotazione R.P. n.1169 del 17/08/2006 per Restrizione di beni;
- Annotazione R.P. n.866 del 03/09/2008 per Restrizione di beni;
- Annotazione R.P. n.537 del 15/06/2009 per Restrizione di beni;
- Annotazione R.P. n.742 del 04/07/2011 per Restrizione di beni;
- Annotazione R.P. n.939 del 31/08/2011 per Restrizione di beni;
- Annotazione R.P. n.982 del 20/09/2011 per Restrizione di beni;
- Annotazione R.P. n.54 del 21/01/2014 per Frazionamento in quota

Tale frazionamento ripartisce l'importo del debito residuo di € 1.450.000,00 e la relativa ipoteca di € 2.900.000,00 solo sui seguenti immobili come riportato nella tabella che segue:

immobile	importo debito frazionato	importo ipoteca frazionato
foglio 5 part 604 sub 4	173.391,83	346.783,64
foglio 5 part 604 sub 38	232.533,37	465.066,73
foglio 5 part 604 sub 42	232.533,37	465.066,73
foglio 5 part 604 sub 9	179.050,69	358.101,38
foglio 5 part 604 sub 10	179.050,69	358.101,38
foglio 5 part 604 sub 46	98.826,68	197.653,36
foglio 5 part 604 sub 30	98.826,68	197.653,36
foglio 5 part 604 sub 44	78.480,01	156.960,02
foglio 5 part 604 sub 33	98.826,68	197.653,36
foglio 5 part 604 sub 34	78.480,01	156.960,02
totali	1.450.000,01	2.899.999,98

L'immobile 25 non risulta compreso nell'elenco.

- Annotazione R.P. n.750 del 01/09/2015 per Riduzione di somma stipulata il 01/09/2015 a firma di Notaio Pier Giorgio Costa ai nn. 14438/9778 di rep., a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA CF 000557340119, contro IN.VAR srl, riduzione di somma dell'ipoteca da € 2.900.000,00 a € 200.000,00.
Importo ipoteca: € 200.000,00.
Importo capitale: € 126.097,73.
- Annotazione R.P. n.762 del 03/09/2015 per Surrogazione stipulata il 01/09/2015 a firma del Notaio Pier Giorgio Costa ai nn. 14439/9779 di rep., a favore di [REDACTED] che acquisisce a titolo pro soluto il credito residuo già a favore di [REDACTED] [REDACTED] per un Importo capitale: € 126.097,73 oltre agli accessori e succedendo in ogni altro diritto.

A.4.6. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- sentenza di fallimento, stipulata il 07/10/2015 a firma di tribunale della Spezia ai nn. 38/2015 di repertorio, a favore di Massa dei creditori, contro IN.VAR srl, derivante da Sentenza n.38/2015 del 7-21/10/2015 Tribunale della Spezia.

A.4.7. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

A.4.8. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ATTUALI PROPRIETARI E PROVENIENZA

IN.VAR. SRL per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile, con atto stipulato il 16/03/1995 a firma di Notaio Giovanni Carlo Federici ai nn. Rep. 58634 di repertorio.

L'atto riguarda la compravendita dei terreni su cui sono poi stati costruiti gli immobili dalla IN.VAR. srl.

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Area urbana	351,00	x	100,00%	=	351,00
Totale	351,00				351,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza (mq)	consistenza accessori (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
A	Area urbana	351,00		€ 20,00	€ 7.020,00	€ 7.020,00
	Totale	351,00			€ 7.020,00	€ 7.020,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.020,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO – LA SPEZIA – FALLIMENTO 38/2015

H) TERRENI - Immobili 26-27-28-29**A.1. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'AREA IN CUI SI TROVANO I BENI**

Gli immobili da 26-27-28-29 sono terreni posti sul lato sud del compendio immobiliare di via Antica Romana snc e sono ricompresi tra i mappali dell'intervento di ristrutturazione e ampliamento che ha generato il compendio stesso.

A.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A.4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

A.4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

A.4.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

A.4.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

A.4.5. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria, iscritta il 18/02/2013 a La Spezia ai nn. RG 1515 -RP 232 stipulata il 06/02/2003 a firma di Notaio Giovanni Carlo Federici ai nn. 91456 di repertorio, a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA CF 000557340119, contro IN.VAR srl, Importo ipoteca: € 3.000.000,00. Importo capitale: € 1.500.000,00. Iscritta sugli immobili: Foglio 5, Part.Ile 233-234-559-560 e Foglio 6, Part.Ile 941-942-946-940-943-944-945.
 - Annotazione R.P. n.859 del 23/09/2003 per Riduzione di somma (importo ipoteca che da € 3.000.000,00 si riduce a € 2.900.000,00);
 - Annotazione R.P. n.883 del 25/09/2003 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.1380 del 11/11/2004 per Erogazione parziale;
 - Annotazione R.P. n.81 del 20/01/2006 per Erogazione parziale;
 - Annotazione R.P. n.886 del 21/06/2006 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.887 del 21/06/2006 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.1169 del 17/08/2006 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.866 del 03/09/2008 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.537 del 15/06/2009 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.742 del 04/07/2011 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.939 del 31/08/2011 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.982 del 20/09/2011 per Restrizione di beni;
 - Annotazione R.P. n.54 del 21/01/2014 per Frazionamento in quota
 Tale frazionamento ripartisce l'importo del debito residuo di € 1.450.000,00 e la relativa ipoteca di € 2.900.000,00 solo sui seguenti immobili come riportato nella tabella che segue:

immobile	importo debito frazionato	importo ipoteca frazionato
foglio 5 part 604 sub 4	173.391,83	346.783,64
foglio 5 part 604 sub 38	232.533,37	465.066,73
foglio 5 part 604 sub 42	232.533,37	465.066,73
foglio 5 part 604 sub 9	179.050,69	358.101,38
foglio 5 part 604 sub 10	179.050,69	358.101,38
foglio 5 part 604 sub 46	98.826,68	197.653,36
foglio 5 part 604 sub 30	98.826,68	197.653,36
foglio 5 part 604 sub 44	78.480,01	156.960,02
foglio 5 part 604 sub 33	98.826,68	197.653,36
foglio 5 part 604 sub 34	78.480,01	156.960,02
totali	1.450.000,01	2.899.999,98

Gli immobili da 26 a 29 non risultano compresi nell'elenco.

- Annotazione R.P. n.750 del 01/09/2015 per Riduzione di somma stipulata il 01/09/2015 a firma di Notaio Pier Giorgio Costa ai nn. 14438/9778 di rep., a favore di [REDACTED] srl, riduzione di somma dell'ipoteca da € 2.900.000,00 a € 200.000,00. Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 126.097,73.

- Annotazione R.P. n.762 del 03/09/2015 per Surrogazione stipulata il 01/09/2015 a firma del Notaio Pier Giorgio Costa ai nn. 14439/9779 di rep., a favore di [REDACTED] che acquisisce a titolo pro soluto il credito residuo già a favore di [REDACTED] [REDACTED] per un Importo capitale: € 126.097,73 oltre agli accessori e succedendo in ogni altro diritto.

A.4.6. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- sentenza di fallimento, stipulata il 07/10/2015 a firma di tribunale della Spezia ai nn. 38/2015 di repertorio, a favore di Massa dei creditori, contro IN.VAR srl, derivante da Sentenza n.38/2015 del 7-21/10/2015 Tribunale della Spezia.

A.4.7. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

A.4.8. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

A.3. ATTUALI PROPRIETARI E PROVENIENZA

IN.VAR. SRL per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile, con atto stipulato il 16/03/1995 a firma di Notaio Giovanni Carlo Federici ai nn. Rep. 58634 di repertorio.

L'atto riguarda la compravendita dei terreni su cui sono poi stati costruiti gli immobili dalla IN.VAR. srl.

A.4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

A.4.1. PRATICHE EDILIZIE

L'iter delle pratiche urbanistiche con cui è stato edificato il complesso passa attraverso le pratiche descritte di seguito:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 3/2002, intestata a [REDACTED] SRL, per lavori di “*Demolizione di parte di comparto o complesso artigianale-commerciale con costruzione ed ampliamento, sul sedime dell'unità preesistente, di comparto o complesso ad uso commerciale, terziario e residenziale*”, istanza presentata il 25/11/2000 con il n. 6932 di protocollo, rilasciata il 11/02/2002 con il n. 3/2002 di protocollo.
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 04/2003, intestato a [REDACTED] per lavori di *VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002*, istanza presentata il 24/05/2003 con il n. 3222 di protocollo, rilasciata il 12/09/2003 con il n. 04/2003 di protocollo
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 03/2004, intestato a [REDACTED] per lavori di “*2° VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002*”, istanza presentata il 31/10/2003 con il n. 6396 di protocollo, rilasciata il 02/04/2004 con il n. 03/2004 di protocollo.
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 02/2005, intestato a [REDACTED] S.p.A. per lavori di “*3° VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002*”, istanza presentata il 01/02/2005 con il n. 816 di protocollo, rilasciata il 17/06/2005 con il n. 02/2005 di protocollo, agibilità del 04/07/2008 con il n. 4685 di protocollo.

Le strutture in c.a. risultano collaudate con relazione depositata presso gli uffici comunali il 22/11/2006 prot. 2706. L'abilità richiesta è sul fabbricato nel complesso.

A.4.2. SITUAZIONE URBANISTICA

In base a quanto urbanisticamente assentito in ciascuna delle pratiche sopra descritte, i terreni sono destinati per 1069 mq a parcheggio privato ai sensi L. 112/89 (Legge Tognoli), per 828 mq a parcheggio pubblico ai sensi D.M. 2/10/1968, una parte è occupata dalla viabilità e un'altra dal verde pubblico; una porzione residua di 1.090 mq risulta inutilizzata.

Parte dei parcheggi privati sono stati autorizzati come pertinenze alle unità del complesso e quindi avrebbero dovuto essere asserviti e venduti congiuntamente alle stesse. Nello specifico non è stato reperito alcun atto di asservimento negli uffici comunali.

Non sono stati reperiti nemmeno atti di asservimento relativi alle porzioni di parcheggio pubblico.

Tra l'altro il PUC vigente, emanato successivamente all'ultimo atto autorizzativo, classifica i terreni come edificabili.

Si precisa inoltre che su di essi insistono anche i mappali 941, 942, 946 del Foglio 6 e 559 e 560 del Foglio 5, tutti mappali graffiati al mapp. 234 del Foglio 5 che costituiva il vecchio opificio demolito per fabbricare il compendio immobiliare attuale. Questi mappali, da quello che si vede dalle tavole di progetto, erano tettoie, locale tecnici e altri manufatti che sono stati demoliti in sede di edificazione, quindi attualmente non esistono più, ma sono rimasti invece a Catasto.

Sarà quindi necessario precedere alla regolarizzazione catastale della situazione realizzata e assentita.

IMMOBILE 26 – Terreno**Foglio 6 - particella 940****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Terreno sito a BRUGNATO (SP), della superficie catastale di **2.185,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 6 - particella 940, qualità Seminativo irriguo, classe 1, consistenza 2185 mq, R.D. € 15,69, R.A. € 10,72.

Intestato a IN.VAR. SRL CF 00961870110 per quota 1000/1000.

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.li 944, 942, 941, 604, 572, 261, 945, 203, 893, 209, 199, 198, 197.

2. DESCRIZIONE

Si tratta di un terreno sito a sud del compendio immobiliare di Via Antica Romana al quale si accede mediante strada asfaltata distinta al Fg. 5, mapp. 604, sub 1 (Immobile 25).

Il terreno è pianeggiante e in parte recintato. Dalle norme di PUC risulta parzialmente edificabile con basso indice, variabile a seconda delle destinazioni di progetto (da 0,02 mq/mq a 0,15 mq/mq).

Tuttavia allo stato attuale il terreno è asfaltato e occupato in parte da un parcheggio, urbanisticamente assentito come parte privato e parte ad uso pubblico.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 31/03/2016, secondo il PUC in vigore dal 11/05/2005 e relativa variante adottata con Deliberazione di C.C. n. 29-30-31-32 del 24/06/2011, il terreno insiste in parte su zona A5_R/RI_s1: Settore 1 di ambito da riqualificarsi (Centro edificato – Sud), disciplinato dall'art. 54-61 delle N.C.C. del PUC e in parte su zona B1_C/EA: Ambito insediato da conservarsi (Bidelli), disciplinato dall'art. 45-53 delle N.C.C. del PUC.

Insiste inoltre in parte in zona Ri_1: area a rischio idraulico basso (disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.) e interamente in zona T_IntSistldr: aree a pericolosità idraulica bassa (aree difese da interventi di sistemazione idraulica) – (disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.).

Per quanto riguarda il P.T.C.P. per l'Assetto Insediativo è parte in zona IDMO-A Insediamento diffuso, art.46 NTA e parte IS-MA Insediamento sparso, art. 49 NTA; per l'Assetto vegetazionale è in zona COL-ISS-MA, Colture agricole ed impianti sparsi, artt. 58-60 NTA e per l'Assetto Geomorfologico in zona MO-B, Parte del territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo B, art. 67 NTA.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Terreno	2185,00	x	100,00%	=	2185,00
Totale	2185,00				2185,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza (mq)	consistenza accessori (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
26	Terreno	2185,00		€ 20,00	€ 43.700,00	€ 43.700,00
	Totale	2185,00			€ 43.700,00	€ 43.700,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **43.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **44.000,00**

IMMOBILE 27 – Terreno

Foglio 6 - particella 943

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Terreno sito a BRUGNATO (SP), della superficie catastale di **43,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 6 - particella 943, qualità Area Fab DM, classe =, consistenza 43 mq, R.D. =, R.A. =.

Intestato a IN.VAR. SRL CF 00961870110 per quota 1000/1000.

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.li 941, 946.

2. DESCRIZIONE

Si tratta di un frastaglio di terreno sito a sud del compendio immobiliare di Via Antica Romana al quale si accede dal mapp. 940 (Immobile 26), altrimenti intercluso.

Il terreno è pianeggiante e non recintato. Dalle norme di PUC risulta parzialmente edificabile con basso indice, variabile a seconda delle destinazioni di progetto (da 0,12 mq/mq a 0,15 mq/mq).

Tuttavia allo stato attuale il terreno è asfaltato e occupato in parte da un parcheggio, urbanisticamente assentito come parte privato e parte ad uso pubblico.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 31/03/2016, secondo il PUC in vigore dal 11/05/2005 e relativa variante adottata con Deliberazione di C.C. n. 29-30-31-32 del 24/06/2011, il terreno insiste interamente su zona A5_R/RI_s1: Settore 1 di ambito da riqualificarsi (Centro edificato – Sud), disciplinato dall'art. 54-61 delle N.C.C. del PUC.

Insiste inoltre interamente in zona T_IntSistldr: aree a pericolosità idraulica bassa (aree difese da interventi di sistemazione idraulica) – (disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.).

Per quanto riguarda il P.T.C.P. per l'Assetto Insediativo è in zona IDMO-A Insediamento diffuso, art.46 NTA; per l'Assetto vegetazionale è in zona COL-ISS-MA, Colture agricole ed impianti sparsi, artt. 58-60 NTA e per l'Assetto Geomorfologico in zona MO-B, Parte del territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo B, art. 67 NTA.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione

geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Terreno	43,00	x	100,00%	=	43,00
Totale	43,00				43,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza (mq)	consistenza accessori (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
27	Terreno	43,00		€ 25,00	€ 1.075,00	€ 1.075,00
	Totale	43,00			€ 1.075,00	€ 1.075,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 1.075,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **1.100,00**

IMMOBILE 28 – Terreno

Foglio 6 - particella 944

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Terreno sito a BRUGNATO (SP), della superficie catastale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 6 - particella 944, qualità Area Fab DM, classe =, consistenza 43 mq, R.D. =, R.A. =.

Intestato a IN.VAR. SRL CF 00961870110 per quota 1000/1000.

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.li 604, 943, 940, 197.

2. DESCRIZIONE

Si tratta di un frastaglio di terreno sito a sud del compendio immobiliare di Via Antica Romana al quale si accede dal mapp. 940 (Immobile 26), altrimenti intercluso.

Il terreno è pianeggiante e non recintato. Dalle norme di PUC risulta parzialmente edificabile con basso indice, variabile a seconda delle destinazioni di progetto (da 0,12 mq/mq a 0,15 mq/mq).

Tuttavia allo stato attuale il terreno è asfaltato e occupato in parte da un parcheggio, urbanisticamente assentito come parte privato e parte ad uso pubblico.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 31/03/2016, secondo il PUC in vigore dal 11/05/2005 e relativa variante adottata con Deliberazione di C.C. n. 29-30-31-32 del 24/06/2011, il terreno insiste interamente su zona A5_R/RI_s1: Settore 1 di ambito da riqualificarsi (Centro edificato – Sud), disciplinato dall'art. 54-61 delle N.C.C. del PUC.

Insiste inoltre interamente in zona T_IntSistldr: aree a pericolosità idraulica bassa (aree difese da interventi di sistemazione idraulica) – (disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.).

Per quanto riguarda il P.T.C.P. per l'Assetto Insediativo è in zona IDMO-A Insediamento diffuso, art.46 NTA; per l'Assetto vegetazionale è in zona COL-ISS-MA, Colture agricole ed impianti sparsi, artt. 58-60

NTA e per l'Assetto Geomorfologico in zona MO-B, Parte del territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo B, art. 67 NTA.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Terreno	21,00	x	100,00%	=	21,00
Totale	21,00				21,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza (mq)	consistenza accessori (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
28	Terreno	21,00		€ 25,00	€ 525,00	€ 525,00
	Totale	21,00			€ 525,00	€ 525,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 525,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **500,00**

IMMOBILE 29 – Terreno

Foglio 6 - particella 945

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Terreno sito a BRUGNATO (SP), della superficie catastale di **636,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 6 - particella 945, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 1, consistenza 636 mq, R.D. € 5,06, R.A. € 3,12.

Intestato a IN.VAR. SRL CF 00961870110 per quota 1000/1000.

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.li 281, 250, 367, 556, 257, 203, 946, 940.

2. DESCRIZIONE

Si tratta di un terreno sito a sud del compendio immobiliare di Via Antica Romana al quale si accede dal mapp. 940 (Immobile 26), altrimenti intercluso.

Il terreno è pianeggiante e non recintato. Dalle norme di PUC risulta parzialmente edificabile con basso indice, variabile a seconda delle destinazioni di progetto (da 0,12 mq/mq a 0,15 mq/mq).

Tuttavia allo stato attuale il terreno è asfaltato e occupato in parte da un parcheggio, urbanisticamente assentito come parte privato e parte ad uso pubblico.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 31/03/2016, secondo il PUC in vigore dal 11/05/2005 e relativa variante adottata con Deliberazione di C.C. n. 29-30-31-32 del 24/06/2011, il terreno insiste interamente su zona A5_R/RI_s1: Settore 1 di ambito da riqualificarsi (Centro edificato – Sud), disciplinato dall'art. 54-61 delle N.C.C. del PUC.

Insiste inoltre interamente in zona T_IntSistldr: aree a pericolosità idraulica bassa (aree difese da interventi di sistemazione idraulica) – (disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.).

Per quanto riguarda il P.T.C.P. per l'Assetto Insediativo è in zona IDMO-A Insediamento diffuso, art.46 NTA; per l'Assetto vegetazionale è in zona COL-ISS-MA, Colture agricole ed impianti sparsi, artt. 58-60 NTA e per l'Assetto Geomorfológico in zona MO-B, Parte del territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo B, art. 67 NTA.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

descrizione	consistenza (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Terreno	636,00	x	100,00%	=	636,00
Totale	636,00				636,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	consistenza (mq)	consistenza accessori (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto
29	Terreno	636,00		€ 25,00	€ 15.900,00	€ 15.900,00
	Totale	636,00			€ 15.900,00	€ 15.900,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 16.000,00**

I) TERRENI - Immobili da 30 a 45

A.1. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'AREA IN CUI SI TROVANO I BENI

Gli immobili da 30-45 sono tutti terreni situati in varie zone del territorio collinare o montuoso del comune di Brugnato, con andamento orografia di pendio e spesso non raggiungibili con strade carrabili.

La società IN.VAR. SRL è proprietaria per quota ½.

A.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A.2.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

A.2.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

A.2.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

A.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

A.2.5. Iscrizioni: **Nessuna.**

A.2.6. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- sentenza di fallimento, stipulata il 07/10/2015 a firma di tribunale della Spezia ai nn. 38/2015 di repertorio, a favore di Massa dei creditori, contro IN.VAR srl, derivante da Sentenza n.38/2015 del 7-21/10/2015 Tribunale della Spezia.

A.2.7. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

A.2.8. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

A.3. ATTUALI PROPRIETARI E PROVENIENZA

- per quota ½ - [REDACTED] in forza di Atto notarile, con atto stipulato il 07/05/2003 a firma di Notaio Giovanni Carlo Federici ai nn. Rep. 92576 di repertorio;

- per quota ½ - [REDACTED] in forza di Atto notarile, con atto stipulato il 11/07/1981, a firma di Notaio Giovanni Carlo Federici ai nn. Rep. 20869 di repertorio.

IMMOBILE 30 – Terreno**Foglio 1 - particella 15****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Terreno sito a BRUGNATO (SP), della superficie catastale di **5.260,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 1 - particella 15, qualità Bosco Ceduo, classe 4, Superficie 5260 mq, R.D. € 0,54, R.A. € 0,27.

Intestato a

- IN.VAR. SRL CF 00961870110 per quota ½
- ZANINI Paolo CF ZNNPLA47H26E515A per quota ½

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.li 281, 250, 367, 556, 257, 203, 946, 940.

2. DESCRIZIONE

Si tratta di un terreno sito su versante in pendio, nella zona di "Sasso del Pidocchio". Non raggiungibile da strada carrabile. In base alle norme di PUC risulta a regime di conservazione non insediabile, con riqualificazione e recupero dell'esistente con destinazioni funzionali specifiche (agricole-montane, protezione ambientale, fruizione scientifica, escursionistica, tecnologica).

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 31/03/2016, secondo il PUC in vigore dal 11/05/2005 e relativa variante adottata con Deliberazione di C.C. n. 29-30-31-32 del 24/06/2011, il terreno insiste interamente su zona E1_C/EB: Ambito di conservazione non insediabile (Sasso del Pidocchio), disciplinato dagli artt. 27-32 delle N.C.C. del PUC.

Per quanto riguarda il P.T.C.P. per l'Assetto Insediativo è in zona ANI-MA Area non insediata a regime normativo di Mantenimento, art.52 NTA; per l'Assetto vegetazionale è in zona BA-CO, Bosco di angiosperme a regime normativo di Consolidamento, art. 32 NTA e per l'Assetto Geomorfológico in zona MO-B, Parte del territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo B, art. 67 NTA.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

descrizione	superficie (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Terreno	5260,00	x	100,00%	=	5260,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Annualità 2013)

Valori agricoli medi (VAM) per BOSCO CEDUO: € 5.900/Ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	superficie (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto quota 1/2
30	Terreno	5260,00	€ 1,00	€ 5.260,00	€ 2.630,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.260,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.600,00**

IMMOBILE 31 – Terreno**Foglio 1 - particella 30****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Terreno sito a BRUGNATO (SP), della superficie catastale di **14.530,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 1 - particella 30, qualità Bosco Ceduo, classe 4, Superficie 14530 mq, R.D. € 1,50, R.A. € 0,75.

Intestato a

- IN.VAR. SRL CF 00961870110 per quota ½
- ZANINI Paolo CF ZNNPLA47H26E515A per quota ½

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.29, fosso, strada vicinale, fosso della Chicciola.

2. DESCRIZIONE

Si tratta di un terreno sito su versante in pendio, nella zona di "Sasso del Pidocchio", raggiungibile da strada vicinale e limitrofo ai mapp.li 35, 36, 41. In base alle norme di PUC risulta a regime di conservazione non insediabile, con riqualificazione e recupero dell'esistente con destinazioni funzionali specifiche (agricole-montane, protezione ambientale, fruizione scientifica, escursionistica, tecnologica, ecc.).

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 31/03/2016, secondo il PUC in vigore dal 11/05/2005 e relativa variante adottata con Deliberazione di C.C. n. 29-30-31-32 del 24/06/2011, il terreno insiste interamente su zona E1_C/EB: Ambito di conservazione non insediabile (Sasso del Pidocchio), disciplinato dagli artt. 27-32 delle N.C.C. del PUC.

Per quanto riguarda il P.T.C.P. per l'Assetto Insediativo è in zona ANI-MA Area non insediata a regime normativo di Mantenimento, art.52 NTA; per l'Assetto vegetazionale è in zona BA-CO, Bosco di angiosperme a regime normativo di Consolidamento, art. 32 NTA e per l'Assetto Geomorfológico in zona MO-B, Parte del territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo B, art. 67 NTA.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (VAM) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

descrizione	superficie (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Terreno	14530,00	x	100,00%	=	14530,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Annualità 2013)

Valori agricoli medi (VAM) per BOSCO CEDUO: € 5.900/Ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	superficie (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto quota 1/2
31	Terreno	14530,00	€ 0,80	€ 11.624,00	€ 5.812,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.624,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.800,00**

IMMOBILE 32 – Terreno

Foglio 1 - particella 35

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Terreno sito a BRUGNATO (SP), della superficie catastale di **770,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 1 - particella 35, qualità Bosco Ceduo, classe 4, Superficie 770 mq, R.D. € 0,08, R.A. € 0,04.

Intestato a

- IN.VAR. SRL CF 00961870110 per quota ½
- ZANINI Paolo CF ZNNPLA47H26E515A per quota ½

Coerenze: Da nord in senso orario: strada vicinale, mapp. 41, fosso del Chiocciolo.

2. DESCRIZIONE

Si tratta di un terreno a pezzatura triangolare sito su versante in pendio, nella zona di "Sasso del Pidocchio". Raggiungibile da strada vicinale e limitrofo ai mapp.li 30-36-41. In base alle norme di PUC risulta a regime di conservazione non insediabile, con riqualificazione e recupero dell'esistente con destinazioni funzionali specifiche (agricole-montane, protezione ambientale, fruizione scientifica, escursionistica, tecnologica, ecc.).

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 31/03/2016, secondo il PUC in vigore dal 11/05/2005 e relativa variante adottata con Deliberazione di C.C. n. 29-30-31-32 del 24/06/2011, il terreno insiste interamente su zona E1_C/EB: Ambito di conservazione non insediabile (Sasso del Pidocchio), disciplinato dagli artt. 27-32 delle N.C.C. del PUC.

Per quanto riguarda il P.T.C.P. per l'Assetto Insediativo è in zona ANI-MA Area non insediata a regime normativo di Mantenimento, art.52 NTA; per l'Assetto vegetazionale è in zona BA-CO, Bosco di angiosperme a regime normativo di Consolidamento, art. 32 NTA e per l'Assetto Geomorfológico in zona MO-B, Parte del territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo B, art. 67 NTA.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (VAM) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

descrizione	superficie (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Terreno	770,00	x	100,00%	=	770,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Annualità 2013)

Valori agricoli medi (VAM) per BOSCO CEDUO: € 5.900/Ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	superficie (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto quota 1/2
32	Terreno	770,00	€ 1,00	€ 770,00	€ 385,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 770,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 400,00**

IMMOBILE 33 – Terreno

Foglio 1 - particella 36

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Terreno sito a BRUGNATO (SP), della superficie catastale di **14.630,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 1 - particella 36, qualità Bosco Ceduo, classe 3, Superficie 14630 mq, R.D. € 3,78, R.A. € 0,76.

Intestato a

- IN.VAR. SRL CF 00961870110 per quota ½
- ZANINI Paolo CF ZNNPLA47H26E515A per quota ½

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.li 32, 37, strada vicinale, fosso.

2. DESCRIZIONE

Si tratta di un terreno a pezzatura quadrangolare sito su versante in pendio, nella zona di "Sasso del Pidocchio". Raggiungibile da strada vicinale e limitrofo ai mapp.li 30-35-41. In base alle norme di PUC risulta a regime di conservazione non insediabile, con riqualificazione e recupero dell'esistente con destinazioni funzionali specifiche (agricole-montane, protezione ambientale, fruizione scientifica, escursionistica, tecnologica, ecc.).

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 31/03/2016, secondo il PUC in vigore dal 11/05/2005 e relativa variante adottata con Deliberazione di C.C. n. 29-30-31-32 del 24/06/2011, il terreno insiste interamente su zona E1_C/EB: Ambito di conservazione non insediabile (Sasso del Pidocchio), disciplinato dagli artt. 27-32 delle N.C.C. del PUC.

Per quanto riguarda il P.T.C.P. per l'Assetto Insediativo è in zona ANI-MA Area non insediata a regime normativo di Mantenimento, art.52 NTA; per l'Assetto vegetazionale è in zona BA-CO, Bosco di angiosperme a regime normativo di Consolidamento, art. 32 NTA e per l'Assetto Geomorfologico in zona MO-B, Parte del territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo B, art. 67 NTA.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (VAM) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

descrizione	superficie (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Terreno	14630,00	x	100,00%	=	14630,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Annualità 2013)

Valori agricoli medi (VAM) per BOSCO CEDUO: € 5.900/Ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	superficie (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto quota 1/2
33	Terreno	14630,00	€ 0,80	€ 11.704,00	€ 5.852,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.704,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **5.800,00**

IMMOBILE 34 – Terreno

Foglio 1 - particella 41

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Terreno sito a BRUGNATO (SP), della superficie catastale di **5.660,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 1 - particella 41, qualità Bosco Ceduo, classe 3, Superficie 5660 mq, R.D. € 1,46, R.A. € 0,29.

Intestato a

- [REDACTED] per quota ½
- [REDACTED] per quota ½

Coerenze: Da nord in senso orario: strada vicinale, mapp.42, fosso del Chiocciolo, altro fosso.

2. DESCRIZIONE

Si tratta di un terreno a pezzatura quadrangolare sito su versante in pendio, nella zona di "Sasso del Pidocchio". Raggiungibile da strada vicinale e limitrofo ai mapp.li 30-35-36. In base alle norme di PUC risulta a regime di conservazione non insediabile, con riqualificazione e recupero dell'esistente con destinazioni funzionali specifiche (agricole-montane, protezione ambientale, fruizione scientifica, escursionistica, tecnologica, ecc.).

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 31/03/2016, secondo il PUC in vigore dal 11/05/2005 e relativa variante adottata con Deliberazione di C.C. n. 29-30-31-32 del 24/06/2011, il terreno insiste interamente su zona E1_C/EB: Ambito di conservazione non insediabile (Sasso del Pidocchio), disciplinato dagli artt. 27-32 delle N.C.C. del PUC.

Per quanto riguarda il P.T.C.P. per l'Assetto Insediativo è in zona ANI-MA Area non insediata a regime normativo di Mantenimento, art.52 NTA; per l'Assetto vegetazionale è in zona BA-CO, Bosco di angiosperme a regime normativo di Consolidamento, art. 32 NTA e per l'Assetto Geomorfologico in zona MO-B, Parte del territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo B, art. 67 NTA.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (VAM) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

descrizione	superficie (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Terreno	5660,00	x	100,00%	=	5660,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Annualità 2013)

Valori agricoli medi (VAM) per BOSCO CEDUO: € 5.900/Ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	superficie (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto quota 1/2
34	Terreno	5660,00	€ 1,00	€ 5.660,00	€ 2.830,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.660,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **2.800,00**

IMMOBILE 35 – Terreno**Foglio 1 - particella 59****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Terreno sito a BRUGNATO (SP), della superficie catastale di **5.070,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 1 - particella 59, qualità Bosco Ceduo, classe 4, Superficie 5070 mq, R.D. € 0,52, R.A. € 0,26.

Intestato a

- IN.VAR. SRL CF 00961870110 per quota ½
- ZANINI Paolo CF ZNNPLA47H26E515A per quota ½

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp. 60, fosso del Fico, mapp. 56, mapp.li 48, 49.

2. DESCRIZIONE

Si tratta di un terreno a pezzatura quadrangolare sito su versante in pendio, nella zona di "Sasso del Pidocchio". In base alle norme di PUC risulta a regime di conservazione non insediabile, con riqualificazione e recupero dell'esistente con destinazioni funzionali specifiche (agricole-montane, protezione ambientale, fruizione scientifica, escursionistica, tecnologica, ecc.).

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 31/03/2016, secondo il PUC in vigore dal 11/05/2005 e relativa variante adottata con Deliberazione di C.C. n. 29-30-31-32 del 24/06/2011, il terreno insiste interamente su zona E1_C/EB: Ambito di conservazione non insediabile (Sasso del Pidocchio), disciplinato dagli artt. 27-32 delle N.C.C. del PUC.

Per quanto riguarda il P.T.C.P. per l'Assetto Insediativo è in zona ANI-MA Area non insediata a regime normativo di Mantenimento, art.52 NTA; per l'Assetto vegetazionale è in zona BA-CO, Bosco di angiosperme a regime normativo di Consolidamento, art. 32 NTA e per l'Assetto Geomorfológico in zona MO-B, Parte del territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo B, art. 67 NTA.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (VAM) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

descrizione	superficie (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Terreno	5070,00	x	100,00%	=	5070,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Annualità 2013)

Valori agricoli medi (VAM) per BOSCO CEDUO: € 5.900/Ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	superficie (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto quota 1/2
35	Terreno	5070,00	€ 1,00	€ 5.070,00	€ 2.535,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.070,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.500,00**

IMMOBILE 36 – Terreno

Foglio 1 - particella 121

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Terreno sito a BRUGNATO (SP), della superficie catastale di **6.980,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 1 - particella 121, qualità Bosco Misto, classe 2, Superficie 6980 mq, R.D. € 3,24, R.A. € 1,08.

Intestato a

- [REDACTED] per quota ½
- [REDACTED] per quota ½

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp. 112, fosso di S. Antonio, mapp. 124, strada vicinale del Monte.

2. DESCRIZIONE

Si tratta di un terreno a pezzatura quadrangolare sito su versante in pendio, nella zona di presidio definita "La Torre". Raggiungibile da strada vicinale anche carrabile. In base alle norme di PUC risulta a regime di conservazione di presidio ambientale, con riqualificazione e recupero dell'esistente con destinazioni funzionali specifiche (agricole-montane, protezione ambientale, fruizione scientifica, escursionistica, tecnologica). E' ammessa nuova edificazione a servizio dell'attività agricola e le destinazioni soprarichiamate.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 31/03/2016, secondo il PUC in vigore dal 11/05/2005 e relativa variante adottata con Deliberazione di C.C. n. 29-30-31-32 del 24/06/2011, il terreno insiste parzialmente su zona C1_C/EN_s2: Settore 2 di ambito di conservazione di presidio ambientale (La Torre), disciplinato dagli artt. 33-44 e parzialmente su zona C1_C/EN_s1: Settore 1 di ambito di conservazione di presidio ambientale (La Torre), disciplinato dagli artt. 33-44 delle N.C.C. del PUC.

Per quanto riguarda il P.T.C.P. per l'Assetto Insediativo è in zona ANI-MA Area non insediata a regime normativo di Mantenimento, art.52 NTA; per l'Assetto vegetazionale è in zona BA-CO, Bosco di angiosperme a regime normativo di Consolidamento, art. 32 NTA e per l'Assetto Geomorfológico in zona MO-B, Parte del territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo B, art. 67 NTA.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (VAM) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua puntuale posizione geografica, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

descrizione	superficie (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Terreno	6980,00	x	100,00%	=	6980,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Annualità 2013)

Valori agricoli medi (VAM) per BOSCO MISTO: € 5.900/Ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	superficie (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto quota 1/2
36	Terreno	6980,00	€ 1,00	€ 6.980,00	€ 3.490,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.980,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **3.500,00**

IMMOBILE 37 – Terreno**Foglio 2 - particella 130****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Terreno sito a BRUGNATO (SP), della superficie catastale di **1.800,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 1 - particella 130, qualità Bosco Alto, classe 2, Superficie 1800 mq, R.D. € 1,02, R.A. € 0,19.

Intestato a

- [REDACTED] per quota ½
- [REDACTED] per quota ½

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.li 7, 15, 131, 13.

2. DESCRIZIONE

Si tratta di un terreno a pezzatura quadrangolare sito su versante in scosceso, nella zona E1 di conservazione definita "Sasso del Pidocchio". In base alle norme di PUC risulta a regime di conservazione non insediabile, con riqualificazione e recupero dell'esistente con destinazioni funzionali specifiche (agricole-montane, protezione ambientale, fruizione scientifica, escursionistica, tecnologica, ecc.)

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 31/03/2016, secondo il PUC in vigore dal 11/05/2005 e relativa variante adottata con Deliberazione di C.C. n. 29-30-31-32 del 24/06/2011, il terreno insiste interamente su zona E1_C/EB: Ambito di conservazione non insediabile (Sasso del Pidocchio), disciplinato dagli artt. 27-32 delle N.C.C. del PUC.

Per quanto riguarda il P.T.C.P. per l'Assetto Insediativo è in zona ANI-MA Area non insediata a regime normativo di Mantenimento, art.52 NTA; per l'Assetto vegetazionale è in zona BTC-MO-BAT, Bosco di conifere termofile a regime di modificabilità in bosco di angiosperme termofile, art. 73 NTA e per l'Assetto Geomorfologico in zona MO-B, Parte del territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo B, art. 67 NTA. Inoltre insiste parzialmente in zona Pg_4: Area a pericolosità geomorfologica molto elevata, disciplinata dalle NTA del P.A.I. e parzialmente in zona Rg_3: Area a rischio geomorfologico elevato, disciplinata dalle NTA del P.A.I.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (VAM) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua puntuale posizione geografica, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

descrizione	superficie (mq)	x	indice	=	sup. commerciale (mq)
Terreno	1800,00	x	100,00%	=	1800,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Annualità 2013)

Valori agricoli medi (VAM) per BOSCO ALTO: € 8.800/Ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	superficie (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto quota 1/2
37	Terreno	1800,00	€ 1,20	€ 2.160,00	€ 1.080,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.160,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.000,00

IMMOBILE 38 – Terreno**Foglio 4 - particella 405****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Terreno sito a BRUGNATO (SP), della superficie catastale di **650,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 4 - particella 405, qualità Pascolo, classe U, Superficie 650 mq, R.D. € 0,67, R.A. € 0,34.

Intestato a

- [REDACTED] per quota ½
- [REDACTED] per quota ½

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.li 402, 403, 409, 408.

2. DESCRIZIONE

Si tratta di un terreno a pezzatura quadrangolare sito su versante collinare in zona C6, ambito insediato da riqualificarsi di conservazione definita "Costa S.Francesco". In base alle norme di PUC risulta a regime di ambiti insediati da riqualificarsi a dominante residenziale con potenziamento entro settori definiti.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 31/03/2016, secondo il PUC in vigore dal 11/05/2005 e relativa variante adottata con Deliberazione di C.C. n. 29-30-31-32 del 24/06/2011, il terreno insiste interamente su zona C6_R/MM: Ambito insediato da riqualificarsi (Costa S.Francesco), disciplinato dagli artt. 54-61 delle N.C.C. del PUC.

Per quanto riguarda il P.T.C.P. per l'Assetto Insediativo è in zona IS-MO-B Insediamento sparso a regime normativo di modificabilità di tipo B, art.50 NTA; per l'Assetto vegetazionale è in zona BA-CO, Bosco di angiosperme a regime normativo di consolidamento, art. 72 NTA e per l'Assetto Geomorfológico in zona MO-B, Parte del territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo B, art. 67 NTA.

Inoltre insiste parzialmente in zona Ri_1: Area a rischio idraulico basso, disciplinata dalle NTA del P.A.I. e parzialmente in zona Frf: Fascia di riassetto fluviale, disciplinata dalle NTA del P.A.I.; insiste interamente in zona T_30: aree a pericolosità idraulica molto elevata-elevata (aree inondabili per eventi di piena con tempo di ritorno 30 anni) disciplinate dalle NTA del P.A.I.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (VAM) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua puntuale posizione geografica, quindi alla pezzatura limitata, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

descrizione	superficie (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Terreno	650,00	x	100,00%	=	650,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Annualità 2013)

Valori agricoli medi (VAM) per PASCOLO: € 2.500/Ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	superficie (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto quota 1/2
38	Terreno	650,00	€ 1,00	€ 650,00	€ 325,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 650,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 300,00**

IMMOBILE 39 – Terreno**Foglio 14 - particella 12****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Terreno sito a BRUGNATO (SP), della superficie catastale di **5.380,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 14 - particella 12, qualità Bosco Ceduo, classe 3, Superficie 5380 mq, R.D. € 1,39, R.A. € 0,28.

Intestato a

- [REDACTED] per quota ½
- [REDACTED] per quota ½

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp. 11, Fosso del Chiocciolo, mapp.li 43, 42, 41.

2. DESCRIZIONE

Si tratta di un terreno a pezzatura quadrangolare sito su versante montuoso, ambito E1 non insediato di conservazione definita "Sasso del Pidocchio". In base alle norme di PUC risulta a regime di conservazione non insediabile, con riqualificazione e recupero dell'esistente con destinazioni funzionali specifiche (agricole-montane, protezione ambientale, fruizione scientifica, escursionistica, tecnologica, ecc.)

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 31/03/2016, secondo il PUC in vigore dal 11/05/2005 e relativa variante adottata con Deliberazione di C.C. n. 29-30-31-32 del 24/06/2011, il terreno insiste interamente su zona E1 C/EB: Ambito di conservazione non insediabile (Sasso del Pidocchio), disciplinato dagli artt. 27-32 delle N.C.C. del PUC.

Per quanto riguarda il P.T.C.P. per l'Assetto Insediativo è in zona ANI-MA Area non insediata a regime normativo di Mantenimento, art.52 NTA; per l'Assetto vegetazionale è in zona BA-CO, Bosco di angiosperme a regime di consolidamento, art. 72 NTA e per l'Assetto Geomorfológico in zona MO-B, Parte del territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo B, art. 67 NTA.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (VAM) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua puntuale posizione geografica, quindi alla consistenza, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

descrizione	superficie (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Terreno	5380,00	x	100,00%	=	5380,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Annualità 2013)

Valori agricoli medi (VAM) per BOSCO CEDUO: € 5.900/Ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	superficie (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto quota 1/2
39	Terreno	5380,00	€ 1,00	€ 5.380,00	€ 2.690,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.380,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **2.700,00**

IMMOBILE 40 – Terreno

Foglio 14 - particella 365

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Terreno sito a BRUGNATO (SP), della superficie catastale di **230,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 14 - particella 365, qualità Bosco Ceduo, classe 2, Superficie 230 mq, R.D. € 0,10, R.A. € 0,02.

Intestato a

- [REDACTED] per quota ½
- [REDACTED] per quota ½

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.li 352, 367, 364.

2. DESCRIZIONE

Si tratta di un terreno a pezzatura quadrangolare sito su versante collinare sottostante il paese di Bozzolo, in ambito D1 di conservazione non insediabile zona definita "Bozzolo". In base alle norme di PUC risulta a regime di conservazione non insediabile, con riqualificazione e recupero dell'esistente con destinazioni funzionali specifiche (agricole-montane, protezione ambientale, fruizione scientifica, escursionistica, tecnologica, ecc.).

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 31/03/2016, secondo il PUC in vigore dal 11/05/2005 e relativa variante adottata con Deliberazione di C.C. n. 29-30-31-32 del 24/06/2011, il terreno insiste interamente su zona D1_C/EB: Ambito di conservazione non insediabile (Bozzolo), disciplinato dagli artt. 27-32 delle N.C.C. del PUC.

Per quanto riguarda il P.T.C.P. per l'Assetto Insediativo è parzialmente in zona IS-MA Insediamento sparso a regime di Mantenimento, art 49 e parte in zona ANI-MA Area non insediata a regime normativo di Mantenimento, art.52 NTA; per l'Assetto vegetazionale è in zona BA-CO, Bosco di angiosperme a regime di consolidamento, art. 72 NTA e per l'Assetto Geomorfologico in zona MO-B, Parte del territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo B, art. 67 NTA.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (VAM) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua puntuale posizione geografica, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

descrizione	superficie (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Terreno	230,00	x	100,00%	=	230,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Annualità 2013)

Valori agricoli medi (VAM) per BOSCO CEDUO: € 5.900/Ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	superficie (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto quota 1/2
40	Terreno	230,00	€ 1,00	€ 230,00	€ 115,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 230,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 150,00**

IMMOBILE 41 – Terreno**Foglio 14 - particella 384****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Terreno sito a BRUGNATO (SP), della superficie catastale di **2.030,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà [REDACTED].

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 14 - particella 384, qualità Bosco Alto, classe 2, Superficie 2030 mq, R.D. € 1,15, R.A. € 0,21

Intestato a

- [REDACTED] per quota ½
- [REDACTED] per quota ½

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.340, strada di Costa grande, mapp. 400, Macero.

2. DESCRIZIONE

Si tratta di un terreno a pezzatura quadrangolare sito su versante collinare sottostante il paese di Bozzolo, in ambito insediato da conservarsi in zona definita "Bozzolo" e "Terrarossa". E' limitrofo ai mappali 385-493 e 421 si raggiunge mediante strada solo in parte carrabile. In base alle norme di PUC risulta a regime di conservazione non insediabile, con riqualificazione e recupero dell'esistente con destinazioni funzionali specifiche (agricole-montane, protezione ambientale, fruizione scientifica, escursionistica, tecnologica, ecc.)

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 31/03/2016, secondo il PUC in vigore dal 11/05/2005 e relativa variante adottata con Deliberazione di C.C. n. 29-30-31-32 del 24/06/2011, il terreno insiste parzialmente in zona D3_C/RS: Ambito insediato da conservarsi (Bozzolo centro), disciplinato dagli artt. 27-32 e in parte in zona C4_C/EA_s1: Settore 1 di ambito insediato da conservarsi (Terrarossa), artt. 45-53 delle N.C.C. del PUC.

Per quanto riguarda il P.T.C.P. per l'Assetto Insediativo è interamente in zona IS-MA Insediamento sparso a regime di Mantenimento, art 49 NTA; per l'Assetto vegetazionale è in zona BA-CO, Bosco di angiosperme a regime di consolidamento, art. 72 NTA e per l'Assetto Geomorfologico in zona MO-B, Parte del territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo B, art. 67 NTA.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (VAM) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua puntuale posizione geografica, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

descrizione	superficie (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Terreno	2030,00	x	100,00%	=	2030,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Annualità 2013)

Valori agricoli medi (VAM) per BOSCO ALTO: € 8.800/Ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	superficie (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto quota 1/2
41	Terreno	2030,00	€ 1,20	€ 2.436,00	€ 1.218,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.436,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **1.200,00**

IMMOBILE 42 – Terreno

Foglio 14 - particella 385

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Terreno sito a BRUGNATO (SP), della superficie catastale di **10.320,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà [REDACTED].

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 14 - particella 385, qualità Bosco Alto, classe 2, Superficie 10320 mq, R.D. € 5,86, R.A. € 1,07

Intestato a

- [REDACTED] per quota ½
- [REDACTED] per quota ½

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp. 341, Fosso, mapp. 493, strada di Costa grande.

2. DESCRIZIONE

Si tratta di un terreno a pezzatura quadrangolare sito su versante collinare sottostante il paese di Bozzolo, in ambito insediato da conservarsi in zona definita "Bozzolo" e "Terrarossa". E' limitrofo ai mappali 384-493 e 421 e si raggiunge mediante strada solo in parte carrabile. In base alle norme di PUC risulta a regime di conservazione, con riqualificazione e recupero dell'esistente con destinazioni funzionali specifiche (agricole-montane, protezione ambientale, fruizione scientifica, escursionistica, tecnologica).

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 31/03/2016, secondo il PUC in vigore dal 11/05/2005 e relativa variante adottata con Deliberazione di C.C. n. 29-30-31-32 del 24/06/2011, il terreno insiste parzialmente in zona D3_C/RS: Ambito insediato da conservarsi (Bozzolo centro), disciplinato dagli artt. 27-32 e in parte in zona C4_C/EA_s1: Settore 1 di ambito insediato da conservarsi (Terrarossa), artt. 45-53 delle N.C.C. del PUC.

Per quanto riguarda il P.T.C.P. per l'Assetto Insediativo è interamente in zona IS-MA Insediamento sparso a regime di Mantenimento, art 49 NTA; per l'Assetto vegetazionale è in zona BA-CO, Bosco di angiosperme a regime di consolidamento, art. 72 NTA e per l'Assetto Geomorfologico in zona MO-B, Parte del territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo B, art. 67 NTA.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (VAM) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua puntuale posizione geografica, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

descrizione	superficie (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Terreno	10320,00	x	100,00%	=	10320,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Annualità 2013)

Valori agricoli medi (VAM) per BOSCO ALTO: € 8.800/Ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	superficie (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto quota 1/2
42	Terreno	10320,00	€ 1,00	€ 10.320,00	€ 5.160,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.320,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **5.000,00**

IMMOBILE 43 – Terreno**Foglio 14 - particella 402****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Terreno sito a BRUGNATO (SP), della superficie catastale di **260,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà [REDACTED].

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 14 - particella 402, qualità Bosco Ceduo, classe 2, Superficie 260 mq, R.D. € 0,11, R.A. € 0,03

Intestato a

- [REDACTED] per quota ½
- [REDACTED] per quota ½

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp.li 387, 404, 366.

2. DESCRIZIONE

Si tratta di un terreno a pezzatura quadrangolare sito su versante collinare sottostante il paese di Bozzolo, in ambito insediato da conservarsi in zona definita "Bozzolo". In base alle norme di PUC risulta a regime di conservazione, con riqualificazione e recupero dell'esistente con destinazioni funzionali specifiche (agricole-montane, protezione ambientale, fruizione scientifica, escursionistica, tecnologica).

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 31/03/2016, secondo il PUC in vigore dal 11/05/2005 e relativa variante adottata con Deliberazione di C.C. n. 29-30-31-32 del 24/06/2011, il terreno insiste interamente su zona D1_C/EB: Ambito di conservazione non insediabile (Bozzolo), disciplinato dagli artt. 27-32 delle N.C.C. del PUC.

Per quanto riguarda il P.T.C.P. per l'Assetto Insediativo è parzialmente in zona IS-MA Insediamento sparso a regime di Mantenimento, art 49 e parte in zona ANI-MA Area non insediata a regime normativo di Mantenimento, art.52 NTA; per l'Assetto vegetazionale è in zona BA-CO, Bosco di angiosperme a regime di consolidamento, art. 72 NTA e per l'Assetto Geomorfologico in zona MO-B, Parte del territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo B, art. 67 NTA.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (VAM) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua condizione di conservazione, alla sua puntuale posizione geografica, quindi ai costi presumibili per la realizzazione di una adeguata manutenzione, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

descrizione	superficie (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Terreno	260,00	x	100,00%	=	260,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Annualità 2013)

Valori agricoli medi (VAM) per BOSCO CEDUO: € 5.900/Ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	superficie (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto quota 1/2
43	Terreno	260,00	€ 1,00	€ 260,00	€ 130,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 260,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 150,00**

IMMOBILE 44 – Terreno

Foglio 14 - particella 421

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Terreno sito a BRUGNATO (SP), della superficie catastale di **560,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà [REDACTED].

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 14 - particella 421, qualità Pascolo cespugliato, classe U, Superficie 560 mq, R.D. € 0,20, R.A. € 0,09.

Intestato a

- [REDACTED] per quota ½

- [REDACTED] per quota ½

Coerenze: Da nord in senso orario: strada di Costa grande, mapp.li 431, 420, 419, 418.

2. DESCRIZIONE

Si tratta di un terreno a pezzatura allungata sito su versante collinare sottostante il paese di Bozzolo, in ambito insediato da conservarsi in zona definita "Bozzolo" e "Terrarossa". E' limitrofo ai mappali 493-385-384. Si raggiunge mediante strada solo in parte carrabile. In base alle norme di PUC risulta a regime di conservazione, con qualificazione dell'esistente senza incremento di carico urbanistico.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 31/03/2016, secondo il PUC in vigore dal 11/05/2005 e relativa variante adottata con Deliberazione di C.C. n. 29-30-31-32 del 24/06/2011, il terreno insiste in zona C4_C/EA_s1: Settore 1 di ambito insediato da conservarsi (Terrarossa), artt. 45-53 delle N.C.C. del PUC.

Per quanto riguarda il P.T.C.P. per l'Assetto Insediativo è interamente in zona IS-MA Inseediamento sparso a regime di Mantenimento, art 49 NTA; per l'Assetto vegetazionale è in zona COL-ISS-MA, colture agricole ad impianti sparsi in serre a regime normativo di mantenimento, artt. 58-60 NTA e per l'Assetto Geomorfologico in zona MO-B, Parte del territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo B, art. 67 NTA.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (VAM) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua puntuale posizione geografica, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

descrizione	superficie (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Terreno	560,00	x	100,00%	=	560,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Annualità 2013)

Valori agricoli medi (VAM) per Pascolo cespugliato: € 2.500/Ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	superficie (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto quota 1/2
44	Terreno	560,00	€ 1,00	€ 560,00	€ 280,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 560,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **300,00**

IMMOBILE 45 – Terreno

Foglio 14 - particella 493

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Terreno sito a BRUGNATO (SP), della superficie catastale di **3100,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà [REDACTED].

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 14 - particella 493, qualità Pascolo cespugliato, classe U, Superficie 3100 mq, R.D. € 1,12, R.A. € 0,48.

Intestato a

- [REDACTED] per quota ½

- [REDACTED] per quota ½

Coerenze: Da nord in senso orario: mapp. 385, fosso, strada di Costa grande.

2. DESCRIZIONE

Si tratta di un terreno a pezzatura triangolare allungata sito su versante collinare sottostante il paese di Bozzolo, in ambito insediato da conservarsi in zona definita "Terrarossa". E' limitrofo ai mappali 421-385-384. Si raggiunge mediante strada solo in parte carrabile. In base alle norme di PUC risulta a regime di conservazione, con qualificazione dell'esistente senza incremento di carico urbanistico.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 31/03/2016, secondo il PUC in vigore dal 11/05/2005 e relativa variante adottata con Deliberazione di C.C. n. 29-30-31-32 del 24/06/2011, il terreno insiste in zona C4_C/EA_s1: Settore 1 di ambito insediato da conservarsi (Terrarossa), artt. 45-53 delle N.C.C. del PUC.

Per quanto riguarda il P.T.C.P. per l'Assetto Insediativo è interamente in zona IS-MA Inseediamento sparso a regime di Mantenimento, art 49 NTA; per l'Assetto vegetazionale è in zona COL-ISS-MA, colture agricole ad impianti sparsi in serre a regime normativo di mantenimento, artt. 58-60 NTA e per l'Assetto Geomorfologico in zona MO-B, Parte del territorio a regime normativo di Modificabilità di tipo B, art. 67 NTA.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

La presente stima è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo in base cioè ad accertamenti ed analisi del mercato immobiliare di immobili simili presenti nella zona del Comune di Brugnato. Sono state inoltre consultate diverse agenzie immobiliari presenti nel Comune di Brugnato, nonché su web e comparate le risultanze con i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (VAM) per giungere, con debite valutazioni riferite all'immobile in oggetto, alla sua puntuale posizione geografica, al più probabile valore di mercato, quindi alla stima.

CONSISTENZA:

descrizione	superficie (mq)		indice		sup. commerciale (mq)
Terreno	3100,00	x	100,00%	=	3100,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (Annualità 2013)

Valori agricoli medi (VAM) per Pascolo cespugliato: € 2.500/Ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ID	descrizione	superficie (mq)	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto quota 1/2
45	Terreno	3100,00	€ 1,00	€ 3.100,00	€ 1.550,00

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.100,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **1.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO – LA SPEZIA – FALLIMENTO 38/2015

L) OPIFICIO – Immobile 46

Foglio 5 - particella 234 graffata ai mapp.li, 559, 560 sub 1 del Fg 5 e 941-942-946 del Fg 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Opificio sito a BRUGNATO (SP), per quota di 1/1 di proprietà (IN.VAR. SRL - CF 00961870110).

Identificazione catastale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brugnato (SP) al:

Foglio 5 - Particella 234 graffata alle particelle 559, 560 sub 1 del Fg 5 e 941-942-946 del Fg 6

Con Categoria D/1 (Opificio) e Rendita Euro 4.386,00, via antica Romana snc, Piano Terra.

2. DESCRIZIONE

Da quanto si desume dall'estratto di mappa catastale precedente all'attuale (Vedi Allegato L.1.) l'identificativo catastale corrisponde al manufatto originario che a seguito della ristrutturazione e dell'ampliamento ha originato l'attuale mappale 604 del Foglio 5, già trattato in questa sede.

Tuttavia mentre le particelle 234, 559, 560/1 del foglio 5, sono state assorbite dalla 604 e avrebbero quindi dovuto essere soppresse, i manufatti accessori identificati dalle particelle 941-942-946 del Foglio 6 sono stati demoliti ma la loro superficie in mappa (circa 50 mq) è tuttora esistente e costituisce una porzione del parcheggio realizzato sui mappali 940 e 945 del Foglio 6, che sono però censiti al catasto terreni. Per cui queste particelle non possono essere soppresse, se non costituendone di nuove.

3. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

3.1. PRATICHE EDILIZIE

L'iter delle pratiche urbanistiche con cui è stato edificato il complesso passa attraverso le pratiche descritte di seguito:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. **3/2002**, intestata a [REDACTED] per lavori di “*Demolizione di parte di comparto o complesso artigianale-commerciale con costruzione ed ampliamento, sul sedime dell'unità preesistente, di comparto o complesso ad uso commerciale, terziario e residenziale*”, istanza presentata il 25/11/2000 con il n. 6932 di protocollo, rilasciata il 11/02/2002 con il n. 3/2002 di protocollo.
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **04/2003**, intestato a [REDACTED] lavori di *VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002*, istanza presentata il 24/05/2003 con il n. 3222 di protocollo, rilasciata il 12/09/2003 con il n. 04/2003 di protocollo
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **03/2004**, intestato a [REDACTED] per lavori di “*2° VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002*”, istanza presentata il 31/10/2003 con il n. 6396 di protocollo, rilasciata il 02/04/2004 con il n. 03/2004 di protocollo.
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **02/2005**, intestato a [REDACTED] per lavori di “*3° VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE N.3/2002*”, istanza presentata il 01/02/2005 con il n. 816 di protocollo, rilasciata il 17/06/2005 con il n. 02/2005 di protocollo, agibilità del 04/07/2008 con il n. 4685 di protocollo.

Le strutture in c.a. risultano collaudate con relazione depositata presso gli uffici comunali il 22/11/2006 prot. 2706. L'abilità richiesta è sul fabbricato nel complesso.

4. COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Per allineare al Catasto la situazione autorizzata sarà necessario procedere ad aggiornare le mappe (pratica di Tipo mappale), con l'eliminazione in esse dei manufatti demoliti e successivamente il Catasto fabbricati (pratica di tipo DOCFA) con la soppressione dei mappali non più esistenti e la variazione di quelli rimasti in essere ma con diversa destinazione.

I costi delle pratiche comprensivi di diritti catastali, spese tecniche e accessori sono ipotizzabili nella cifra di **€ 3.800,00** omnicomprensivi.

5. STIMA DEI BENI

Data l'esigua consistenza dei mappali graffati, si può ipotizzare che il loro valore sia inferiore alle spese necessarie per la regolarizzazione e quindi pari a **€0,00**.

5) **TABELLA RIASSUNTIVA VALORI DI MERCATO**

IMMOBILI A)			
1	Box auto	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 11	€ 8.000,00
2	Box auto	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 12	€ 7.500,00
3	Box auto	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 13	€ 8.500,00
4	Box auto	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 14	€ 8.500,00
5	Box auto	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 15	€ 13.500,00
6	Box auto	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 16	€ 7.000,00
7	Box auto	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 17	€ 11.000,00
8	Box auto	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 18	€ 16.000,00
9	Box auto	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 19	€ 6.500,00
10	Box auto	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 20	€ 6.500,00
11	Box auto	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 22	€ 10.000,00
12	Box auto	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 23	€ 8.500,00
13	Box auto	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 24	€ 10.000,00
14	Posto auto	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 25	€ 4.000,00
15	Posto auto	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 26	€ 3.000,00
16	Posto auto	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 27	€ 3.000,00
			€ 131.500,00
IMMOBILI B)			
17	Fondo commerciale	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 4	€ 138.600,00
			€ 138.600,00
IMMOBILI C)			
18	F4 - dest. Commerciale	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 9	€ 131.700,00
19	F4 - dest. Commerciale	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 10	€ 113.500,00
			€ 245.200,00
IMMOBILI D)			
20	F4 - dest. Abitativa	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 33	€ 63.000,00
			€ 63.000,00
IMMOBILI E)			
21	Ufficio	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 44	€ 30.000,00
			€ 30.000,00
IMMOBILI F)			
22	F4 - dest. Ufficio	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 30	€ 53.500,00
23	F4 - dest. Ufficio	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 34	€ 20.000,00
24	F4 - dest. Ufficio	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 46	€ 52.500,00
			€ 126.000,00

IMMOBILI G)			
25	Area urbana	Foglio 5 - Particella 604 - Sub 1	€ 7.000,00
			€ 7.000,00
IMMOBILI H)			
26	terreno	Foglio 6 - Particella 940	€ 44.000,00
27	terreno	Foglio 6 - Particella 943	€ 1.100,00
28	terreno	Foglio 6 - Particella 944	€ 500,00
29	terreno	Foglio 6 - Particella 945	€ 16.000,00
			€ 61.600,00

IMMOBILI I) - terreni quota 1/2			
30	terreno	Foglio 1 - Particella 15	€ 2.600,00
31	terreno	Foglio 1 - Particella 30	€ 5.800,00
32	terreno	Foglio 1 - Particella 35	€ 400,00
33	terreno	Foglio 1 - Particella 36	€ 5.800,00
34	terreno	Foglio 1 - Particella 41	€ 2.800,00
35	terreno	Foglio 1 - Particella 59	€ 2.500,00
36	terreno	Foglio 1 - Particella 121	€ 3.500,00
37	terreno	Foglio 2 - Particella 130	€ 1.000,00
38	terreno	Foglio 4 - Particella 405	€ 300,00
39	terreno	Foglio 14 - Particella 12	€ 2.700,00
40	terreno	Foglio 14 - Particella 365	€ 150,00
41	terreno	Foglio 14 - Particella 384	€ 1.200,00
42	terreno	Foglio 14 - Particella 385	€ 5.000,00
43	terreno	Foglio 14 - Particella 402	€ 150,00
44	terreno	Foglio 14 - Particella 421	€ 300,00
45	terreno	Foglio 14 - Particella 493	€ 1.500,00
			€ 35.700,00

IMMOBILI L)			
46	D/7 Opificio e graffiati	Foglio 5 Part 234-559-560/1 e Foglio 6 Part. 941-942-946	€ 0,00
			€ 0,00

TOTALE VALORE DEI BENI			€ 838.600,00
-------------------------------	--	--	---------------------