

# LOTTO 6

## **1. DESCRIZIONE DEL BENE**

Terreni edificabili siti in Santo Stefano di Magra, Via Indipendenza snc, frazione Belaso - Ponzano Magra, della superficie commerciale di 6.558,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] Detti appezzamenti di terreno, sono posti tra la SS della Cisa e il tracciato autostradale, in un ambito caratterizzato dalla compresenza di usi agricoli residuali e insediamenti residenziali; l'orografia è pressochè pianeggiante, mentre non risultano coltivazioni, ad eccezione del mappale 532 coltivato ad orto.

Le varie particelle formanti il lotto, risultano contigue tra di esse, prive di recinzioni e con i confini non ben materializzati, ad eccezione del mappale 532 che risulta essere a qualche decina di metri di distanza, recintato parzialmente con pali e rete metallica. (all'interno di detto terreno è presente una baracca metallica, da demolire, e un'autovettura da rottamare).

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 15/02/2016 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Linda Farnesi e da un rappresentante della società oggetto del seguente procedimento, lo scrivente ha constatato, che all'interno del mappale 1479, è stato realizzato parzialmente uno scavo di fondazione; detto scavo, vista la relazione dell'Arch. Bianchi, che non ne segnalava la presenza nonchè la documentazione fotografica allegata alla sua perizia (E.I. 88/15) è stato realizzato verosimilmente in data successiva al sopralluogo riportato in detta perizia.

*CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457*

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

11



## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima risultano così identificati:

N.C.T. del Comune di Santo Stefano di Magra (SP);

Foglio	Particella	Porz.	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
17	532		SEM IRR ARB	3	1370	R.D. €12,88 R.A. €9,20
17	1479	AA	SEM IRR ARB	2	2790	R.D. €30,23 R.A. €20,17
17	1479	AB	VIGNETO	2	450	R.D. €2,11 R.A. €2,32
17	1600		SEMINATIVO	2	194	R.D. €1,12 R.A. €0,95
17	1603		ENTE URBANO	-	157	-
17	1696		SEM IRR ARB	3	283	R.D. €2,63 R.A. €1,90
17	1697		SEM IRR ARB	2	1118	R.D. €12,11 R.A. €8,08
17	1702		SEM IRR ARB	3	196	R.D. €1,82 R.A. €1,32

## 3. PROVENIENZE

I beni sono pervenuti alla [REDACTED] a seguito di:

### Mappale 1696:

Atto di compravendita Notaio Pucci del 16/02/2007 rep.n°136464/26996, trascritto il 13/03/2007 a Sarzana ai nn. Reg. Gen. 1012, Reg. Part. 645.

### Mappale 1702:

Atto di compravendita Notaio Pucci del 16/02/2007 rep.n°136464/26996, trascritto il 13/03/2007 a Sarzana ai nn. Reg. Gen. 1012, Reg. Part. 645.

### Mappale 1697:

Atto di compravendita Notaio Pucci del 12/05/2008 rep.n°137742/28023, trascritto il 30/05/2008 a Sarzana ai nn. Reg. Gen. 2307, Reg. Part.1608.  
Nel trasferimento fu compreso l'indice edilizio volumetrico relativo al mappale 231.

### Mappale 1603:

Atto di compravendita Notaio Pucci del 20/05/2008 rep.n°137776/28046, trascritto il 30/05/2008 a Sarzana ai nn. Reg. Gen. 2308, Reg. Part. 1609.

### Mappale 1600:

Atto di compravendita Notaio Di Pietro del 14/02/2011 rep.n°12510/3579, trascritto il 25/02/2011 a Sarzana ai nn. Reg. Gen. 760, Reg. Part. 507.

CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it



#### Mappale 1479:

Atto di compravendita Notaio Di Pietro del 27/07/2011 rep.n°12877/3839, trascritto il 09/08/2011 a Sarzana ai nn. Reg. Gen. 3070, Reg. Part. 1974. In detto atto è stato costituito diritto di passo pedonale e carraio sul bene in oggetto in favore della particella 1478 da esercitarsi su una striscia di terreno avente la larghezza di ml. 3,50 lungo la linea di confine con le particelle 1595 e 1596.

#### Mappale 532:

Atto di compravendita Notaio Di Pietro del 27/07/2011 rep.n°12878/3840, trascritto il 09/08/2011 a Sarzana ai nn. Reg. Gen. 3071, Reg. Part. 1975.

### **4. DESTINAZIONE URBANISTICA**

PUC vigente, in forza di delibera C.C. n° 49 del 28.11.2006 e delibera C.C. n° 3 del 01.03.2016, l'immobile ricade:

in zona "**ArC10**" relativamente ai mappali 532, 1479, 1600, 1603;

parte "**ArC10**", parte "**AC-V5**" relativamente ai mappali 1696, 1697,1702;

Norme tecniche di attuazione ed indici: Articoli 108 e 120.

Dati rilevati da certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 24.12.2016 prot. int. Uff. N° 126.

### **5. TITOLI EDILIZI**

I terreni in oggetto fanno parte del Comparto ArC10 – Piana di Belaso.

Il Comune di Santo Stefano di Magra, in attuazione del 1° stralcio funzionale, ha rilasciato in data 07/04/2011 il Permesso di Costruire n° 13 per lavori di opere di urbanizzazione, unità d'intervento n° 1 e il Permesso di Costruire n° 15 per lavori di realizzazione di n° 2 edifici plurifamiliari, unità d'intervento n° 3. In data 23/03/2011 è stata stipulata dal Notaio Di Pietro una Convenzione Urbanistica con il Comune di Santo Stefano di Magra rep. n. 12580, racc. n. 3632.

*CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457*

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it



Successivamente, in data 27/12/2012 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in variante n° 50, necessario per adeguare il progetto alle nuove prescrizioni impartite dall'Autorità di Bacino del Fiume Magra, in quanto le aree in oggetto sono state interessate dall'evento alluvionale occorso nell'Ottobre 2011.

Il progetto prevede la costruzione di n° 2 edifici ad uso residenziale di due piani fuori terra oltre a sottotetti, per un totale di 22 appartamenti oltre a parcheggi pertinenziali, sistemazioni a verde e la cessione di un'area al Comune di Santo Stefano di Magra.

Come già evidenziato nella Perizia dell'Arch. Bianchi Federico, non essendo susseguito al rilascio dei predetti titoli nessun reale inizio lavori, i titoli sono da considerarsi decaduti.

Essendo, come già detto, l'area in oggetto esondabile e quindi soggetta alle disposizioni di cui all'art. 18, comma 2, lett. B, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio "Assetto Idrogeologico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Magra, relative alla Zona PI4, allo stato attuale, di fatto sarebbe una zona Inedificabile.

Tuttavia, visto e considerato che l'intervento in oggetto rispetta i dettami dell'art. 44 bis del P.A.I. (Autorità di Bacino Fiume Magra e Vara) il quale fa salvi gli interventi, conformi al P.A.I. previgente, e in particolare:

- a) già assentiti mediante rilascio di titoli abilitativi edilizi;
- b) il cui iter procedimentale approvativo è ultimato, avendo acquisito tutte le necessarie approvazioni e/o pareri previsti, ancorchè non sia stato ancora

*CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457*

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it



rilasciato il titolo edificatorio ovvero non si sia perfezionata la sottoscrizione di atto di convenzione per gli interventi diretti convenzionati;

- c) previsti in strumenti urbanistici attuativi, progetti urbanistico operativi o progetti edilizi convenzionati già approvati;

purchè i relativi lavori vengano concretamente iniziati entro 2 anni dalla data di adozione della variante e precisamente dal 29.06.2016, il sottoscritto, ritiene che l'intervento previsto nei titoli edilizi sia realizzabile, previa ripresentazione, da parte dell'aggiudicatario, di domanda di Permesso di Costruire, chiaramente con soluzione progettuale identica a quella già autorizzata.

Lo scrivente, ammettendo che l'art. 44 bis del P.A.I, così come redatto, possa generare diverse interpretazioni in merito alla sua applicabilità nel caso in oggetto, è giunto a questa conclusione a seguito di numerosi colloqui sia con Autorità di Bacino che con il Comune di Santo Stefano di Magra, il quale in data 09.11.2016 ha espresso il suo parere con nota al Curatore Fallimentare prot. n. 20504.

Il contributo di costruzione ammontante a circa € 40.000,00 dovrà essere nuovamente versato dal richiedente il nuovo Permesso di Costruire.

*CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457*

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it



## **6. CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Lo scrivente ha ritenuto di adottare due diversi criteri di stima; il primo mediante il calcolo dell'incidenza dell'area sul valore della costruzione realizzabile, basandosi sulle consistenze ricavate dalle tavole allegate ai Permessi di Costruire; il secondo mediante il calcolo del valore di trasformazione, con calcolo costo di costruzione degli edifici compresi oneri fiscali, spese tecniche, spese varie ecc.

Il valore di stima finale sarà la media delle due metodiche.

Per la determinazione dei valori di riferimento, sono state fatte indagini dirette tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni aventi le stesse caratteristiche estrinseche e intrinseche, grado di rifinitura ecc. Verificando anche i valori esposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I valori riscontrati dall'indagine di mercato per immobili aventi simili caratteristiche, sia come dimensioni che come rifiniture, in questo caso di nuova costruzione, sono risultati di 1800,00 €/mq. Considerato che l' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate da come valore medio 1600,00 €/mq, mediando i due valori otteniamo un valore di 1700,00 €/mq.

Detto valore unitario è stato applicato alle superfici, come da progetto, appositamente ragguagliate tenendo conto della destinazione.

## **7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE CON INCIDENZA AREA**

### **EDIFICIO A**

Superficie Utile Lorda Appartamenti:  $640,00 \text{ mq} \times 1 = 640,00 \text{ mq}$

Superficie Lorda Balconi:  $160,00 \text{ mq} \times 0,30 = 48,00 \text{ mq}$

Superficie Lorda Sottotetti:  $349,00 \text{ mq} \times 0,50 = 174,50 \text{ mq}$

*CF: LNzdVD83C03F023B P. IVA 01132560457*

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it



## EDIFICIO B

Superficie Utile Lorda Appartamenti:  $640,00 \text{ mq} \times 1 = 640,00 \text{ mq}$

Superficie Lorda Balconi:  $160,00 \text{ mq} \times 0,30 = 48,00 \text{ mq}$

Superficie Lorda Sottotetti:  $349,00 \text{ mq} \times 0,50 = 174,50 \text{ mq}$

Superfici Raggiugliate Edificio A + Edificio B:

Superficie Utile Lorda Appartamenti: 1280,00 mq

Superficie Lorda Balconi: 96,00 mq

Superficie Lorda Sottotetti: 349,00 mq

Spazi verdi pertinenziali:  $1480,00 \text{ mq} \times 0,10 = 148,00 \text{ mq}$

**TOTALE SUPERFICI RAGGUAGLIATE: 1873,00 mq**

Valore Costruzione realizzabile:

$\text{€ } 1700,00 \times 1873,00 \text{ mq} = \text{€ } 3.184.100,00 \text{ arr. } \text{€ } \mathbf{3.184.000,00}$

Valore terreno:

Considerato il valore finale della costruzione ultimata in € 3.184.000,00 ed assumendo come incidenza dell'area sul valore dell'edificazione una percentuale del 10% si ottiene:

$\text{€ } 3.184.000,00 \times 0,10 = \text{€ } 318.400,00 \text{ arr. } \text{€ } 318.000,00$

*CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457*

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it



## 8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE CON VALORE DI TRASFORMAZIONE

Costi da sostenere per effettuare l'intervento:

a) Costo di Costruzione

Superfici Lorde: 1725,00 mq x 1000,00 €/mq = € 1.725.000,00

Spazi verdi: 1480,00 mq x 50,00 €/mq = € 74.000,00

Spazi parcheggio e manovra condominiali:

560,00 mq x 120,00 €/mq = € 67.200,00

b) Contributo di Costruzione € 40.000,00

c) Spese Tecniche 10% € 186.620,00

d) Interessi passivi 4% € 82.112,00

e) Profitto 20% € 635.000,00

Totale Costi € 2.809.932,00 arr. **€ 2.810.000,00**

Differenza : € 3.184.000,00 - € 2.810.000,00 = € 374.000,00

Valore medio due metodi di stima:

(€ 318.000,00 + € 374.000,00) / 2 = **€ 346.000,00**

Il valore di mercato risultante dalla stima è di **€ 346.000,00**

CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it





# LOTTO 9

## 1. DESCRIZIONE DEL BENE

Posto auto sito in Fosdinovo, Via Fonda, della superficie commerciale di 35,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di posto auto scoperto situato all'interno della corte condominiale del fabbricato di cui al mappale 1109, a cui si accede mediante cancello carraio automatizzato.

Detto posto auto risulta avere pavimentazione in piastroni in cls ed essere delimitato da segnaletica orizzontale. Nonostante le dimensioni, vista la posizione d'angolo, risulta di facile utilizzo per una sola autovettura.

Al momento del sopralluogo, e da indagini ulteriori, risulta che il posto auto è utilizzato da terze persone prive di titolo.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima risulta così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Fosdinovo (MS);

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
55	1109	2		C/6	3	35 mq	€ 86,76

## 3. COERENZE

Il bene in oggetto confina con subalterno 20, subalterno 17, subalterno 3, s.s.a.

## 4. PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla [REDACTED]:

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio Pucci del 09/01/2007 rep.n°136405, trascritto in data 21/02/2007.

CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it



## 5. VALUTAZIONE

Per la determinazione dei valori di riferimento, sono state fatte indagini dirette tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni aventi le stesse caratteristiche estrinseche e intrinseche, verificando anche i valori esposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I valori riscontrati dall'indagine di mercato per immobili aventi simili caratteristiche, sia come dimensioni che come fruibilità, sono risultati di 400,00 €/mq.

Il valore di mercato risultante dalla stima è di: 35 mq x 400,00 €/mq= **€ 14.000,00**

*CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457*

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

22



# LOTTO 10

## 1. DESCRIZIONE DEL BENE

Posto auto sito in Fosdinovo, Via Fonda, della superficie commerciale di 18,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED].

Trattasi di posto auto scoperto situato all'interno della corte condominiale del fabbricato di cui al mappale 1109, a cui si accede mediante cancello carraio automatizzato.

Detto posto auto risulta avere pavimentazione in piastroni in cls ed essere delimitato da segnaletica orrizzontale.

Al momento del sopralluogo, e da indagini ulteriori, risulta che il posto auto è utilizzato da terze persone prive di titolo.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima risulta così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Fosdinovo (MS);

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
55	1109	5		C/6	3	18 mq	€ 44,62

## 3. COERENZE

Il bene in oggetto confina con subalterno 4, subalterno 1, mappale 1108 subalterno 4, s.s.a.

## 4. PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla [REDACTED] a seguito di:

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio Pucci del 09/01/2007 rep.n°136405, trascritto in data 21/02/2007.

CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

23



## 5. VALUTAZIONE

Per la determinazione dei valori di riferimento, sono state fatte indagini dirette tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni aventi le stesse caratteristiche estrinseche e intrinseche, verificando anche i valori esposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I valori riscontrati dall'indagine di mercato per immobili aventi simili caratteristiche, sia come dimensioni che come fruibilità, sono risultati di 400,00 €/mq.

Il valore di mercato risultante dalla stima è di: 18 mq x 400,00 €/mq= **€ 7.200,00**

*CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457*

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

24



# LOTTO 11

## 1. DESCRIZIONE DEL BENE

Posto auto sito in Fosdinovo, Via Fonda, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di posto auto scoperto situato all'esterno delle aree condominiali del fabbricato di cui al mappale 1109, al quale si accede direttamente dalla pubblica via Fonda.

Detto posto auto risulta avere pavimentazione in piastroni in cls ed essere delimitato da segnaletica orrizzontale. Al momento del sopralluogo risultava impossibile l'utilizzo in quanto l'accesso è ostruito da blocchi in cemento, posizionati dalla soc. Fallita per evitarne l'occupazione da parte di terzi senza titolo.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima risulta così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Fosdinovo (MS);

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
55	1109	7		C/6	3	15 mq	€ 37,18

## 3. COERENZE

Il bene in oggetto confina con subalterno 22, subalterno 8, strada, s.s.a.

## 4. PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla [REDACTED] a seguito di:

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio Pucci del 09/01/2007 rep.n°136405, trascritto in data 21/02/2007.

CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

25



## 5. VALUTAZIONE

Per la determinazione dei valori di riferimento, sono state fatte indagini dirette tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni aventi le stesse caratteristiche estrinseche e intrinseche, verificando anche i valori esposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I valori riscontrati dall'indagine di mercato per immobili aventi simili caratteristiche, sia come dimensioni che come fruibilità, sono risultati di 400,00 €/mq.

Il valore di mercato risultante dalla stima è di: 15 mq x 400,00 €/mq= **€ 6.000,00**

*CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457*

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

26



# LOTTO 12

## 1. DESCRIZIONE DEL BENE

Posto auto sito in Fosdinovo, Via Fonda, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di posto auto scoperto situato all'esterno delle aree condominiali del fabbricato di cui al mappale 1109, al quale si accede direttamente dalla pubblica via Fonda.

Detto posto auto risulta avere pavimentazione in piastroni in cls ed essere delimitato da segnaletica orrizzontale. Al momento del sopralluogo risultava impossibile l'utilizzo in quanto l'accesso è ostruito da blocchi in cemento, posizionati dalla soc. Fallita per evitarne l'occupazione da parte di terzi senza titolo.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima risulta così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Fosdinovo (MS);

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
55	1109	8		C/6	3	15 mq	€ 37,18

## 3. COERENZE

Il bene in oggetto confina con subalterno 22, subalterno 7, subalterno 9, strada, s.s.a.

## 4. PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla [REDACTED] a seguito di:

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio Pucci del 09/01/2007 rep.n°136405, trascritto in data 21/02/2007.

CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

27



## 5. VALUTAZIONE

Per la determinazione dei valori di riferimento, sono state fatte indagini dirette tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni aventi le stesse caratteristiche estrinseche e intrinseche, verificando anche i valori esposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I valori riscontrati dall'indagine di mercato per immobili aventi simili caratteristiche, sia come dimensioni che come fruibilità, sono risultati di 400,00 €/mq.

Il valore di mercato risultante dalla stima è di: 15 mq x 400,00 €/mq= **€ 6.000,00**

*CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457*

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

28





# LOTTO 13

## 1. DESCRIZIONE DEL BENE

Posto auto sito in Fosdinovo, Via Fonda, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di posto auto scoperto situato all'esterno delle aree condominiali del fabbricato di cui al mappale 1109, al quale si accede direttamente dalla pubblica via Fonda.

Detto posto auto risulta avere pavimentazione in piastroni in cls ed essere delimitato da segnaletica orrizzontale. Al momento del sopralluogo risultava impossibile l'utilizzo in quanto l'accesso è ostruito da blocchi in cemento, posizionati dalla soc. Fallita per evitarne l'occupazione da parte di terzi senza titolo.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima risulta così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Fosdinovo (MS);

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
55	1109	9		C/6	3	15 mq	€ 37,18

## 3. COERENZE

Il bene in oggetto confina con subalterno 22, subalterno 8, subalterno 10, strada, s.s.a.

## 4. PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla [REDACTED] seguito di:

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio Pucci del 09/01/2007 rep.n°136405, trascritto in data 21/02/2007.

CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

29



## 5. VALUTAZIONE

Per la determinazione dei valori di riferimento, sono state fatte indagini dirette tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni aventi le stesse caratteristiche estrinseche e intrinseche, verificando anche i valori esposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I valori riscontrati dall'indagine di mercato per immobili aventi simili caratteristiche, sia come dimensioni che come fruibilità, sono risultati di 400,00 €/mq.

Il valore di mercato risultante dalla stima è di: 15 mq x 400,00 €/mq= **€ 6.000,00**

*CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457*

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

30



# LOTTO 14

## 1. DESCRIZIONE DEL BENE

Posto auto sito in Fosdinovo, Via Fonda, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di posto auto scoperto situato all'esterno delle aree condominiali del fabbricato di cui al mappale 1109, al quale si accede direttamente dalla pubblica via Fonda.

Detto posto auto risulta avere pavimentazione in piastroni in cls ed essere delimitato da segnaletica orrizzontale. Al momento del sopralluogo risultava impossibile l'utilizzo in quanto l'accesso è ostruito da blocchi in cemento, posizionati dalla soc. Fallita per evitarne l'occupazione da parte di terzi senza titolo.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima risulta così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Fosdinovo (MS);

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
55	1109	10		C/6	3	15 mq	€ 37,18

## 3. COERENZE

Il bene in oggetto confina con subalterno 22, subalterno 9, subalterno 11, strada, s.s.a.

## 4. PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla [REDACTED] a seguito di:

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio Pucci del 09/01/2007 rep.n°136405, trascritto in data 21/02/2007.

CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it



## **5. VALUTAZIONE**

Per la determinazione dei valori di riferimento, sono state fatte indagini dirette tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni aventi le stesse caratteristiche estrinseche e intrinseche, verificando anche i valori esposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I valori riscontrati dall'indagine di mercato per immobili aventi simili caratteristiche, sia come dimensioni che come fruibilità, sono risultati di 400,00 €/mq.

Il valore di mercato risultante dalla stima è di: 15 mq x 400,00 €/mq= **€ 6.000,00**

*CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457*

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

**32**



# LOTTO 15

## 1. DESCRIZIONE DEL BENE

Posto auto sito in Fosdinovo, Via Fonda, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di posto auto scoperto situato all'esterno delle aree condominiali del fabbricato di cui al mappale 1109, al quale si accede direttamente dalla pubblica via Fonda.

Detto posto auto risulta avere pavimentazione in piastroni in cls ed essere delimitato da segnaletica orrizzontale. Al momento del sopralluogo risultava impossibile l'utilizzo in quanto l'accesso è ostruito da blocchi in cemento, posizionati dalla soc. Fallita per evitarne l'occupazione da parte di terzi senza titolo.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima risulta così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Fosdinovo (MS);

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
55	1109	11		C/6	3	15 mq	€ 37,18

## 3. COERENZE

Il bene in oggetto confina con subalterno 22, subalterno 10, subalterno 12, strada, s.s.a.

## 4. PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla [REDACTED] seguito di:

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio Pucci del 09/01/2007 rep.n°136405, trascritto in data 21/02/2007.

CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

33



## 5. VALUTAZIONE

Per la determinazione dei valori di riferimento, sono state fatte indagini dirette tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni aventi le stesse caratteristiche estrinseche e intrinseche, verificando anche i valori esposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I valori riscontrati dall'indagine di mercato per immobili aventi simili caratteristiche, sia come dimensioni che come fruibilità, sono risultati di 400,00 €/mq.

Il valore di mercato risultante dalla stima è di: 15 mq x 400,00 €/mq= **€ 6.000,00**

*CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457*

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

34



# LOTTO 16

## 1. DESCRIZIONE DEL BENE

Posto auto sito in Fosdinovo, Via Fonda, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di posto auto scoperto situato all'esterno delle aree condominiali del fabbricato di cui al mappale 1109, al quale si accede direttamente dalla pubblica via Fonda.

Detto posto auto risulta avere pavimentazione in piastroni in cls ed essere delimitato da segnaletica orizzontale. Al momento del sopralluogo risultava impossibile l'utilizzo in quanto l'accesso è ostruito da blocchi in cemento, posizionati dalla soc. Fallita per evitarne l'occupazione da parte di terzi senza titolo.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima risulta così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Fosdinovo (MS);

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
55	1109	12		C/6	3	15 mq	€ 37,18

## 3. COERENZE

Il bene in oggetto confina con subalterno 22, subalterno 11, subalterno 13, strada, s.s.a.

## 4. PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla [REDACTED] a seguito di:

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio Pucci del 09/01/2007 rep.n°136405, trascritto in data 21/02/2007.

CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

35



## 5. VALUTAZIONE

Per la determinazione dei valori di riferimento, sono state fatte indagini dirette tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni aventi le stesse caratteristiche estrinseche e intrinseche, verificando anche i valori esposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I valori riscontrati dall'indagine di mercato per immobili aventi simili caratteristiche, sia come dimensioni che come fruibilità, sono risultati di 400,00 €/mq.

Il valore di mercato risultante dalla stima è di: 15 mq x 400,00 €/mq= **€ 6.000,00**

*CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457*

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

36





# LOTTO 17

## 1. DESCRIZIONE DEL BENE

Posto auto sito in Fosdinovo, Via Fonda, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di posto auto scoperto situato all'esterno delle aree condominiali del fabbricato di cui al mappale 1109, al quale si accede direttamente dalla pubblica via Fonda.

Detto posto auto risulta avere pavimentazione in piastroni in cls ed essere delimitato da segnaletica orizzontale. Al momento del sopralluogo risultava impossibile l'utilizzo in quanto l'accesso è ostruito da blocchi in cemento, posizionati dalla soc. Fallita per evitarne l'occupazione da parte di terzi senza titolo.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima risulta così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Fosdinovo (MS);

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
55	1109	13		C/6	3	15 mq	€ 37,18

## 3. COERENZE

Il bene in oggetto confina con subalterno 22, subalterno 12, subalterno 14, strada, s.s.a.

## 4. PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla [REDACTED] seguito di:

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio Pucci del 09/01/2007 rep.n°136405, trascritto in data 21/02/2007.

CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

37



## 5. VALUTAZIONE

Per la determinazione dei valori di riferimento, sono state fatte indagini dirette tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni aventi le stesse caratteristiche estrinseche e intrinseche, verificando anche i valori esposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I valori riscontrati dall'indagine di mercato per immobili aventi simili caratteristiche, sia come dimensioni che come fruibilità, sono risultati di 400,00 €/mq.

Il valore di mercato risultante dalla stima è di: 15 mq x 400,00 €/mq= **€ 6.000,00**

*CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457*

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

38



# LOTTO 18

## 1. DESCRIZIONE DEL BENE

Posto auto sito in Fosdinovo, Via Fonda, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di posto auto scoperto situato all'esterno delle aree condominiali del fabbricato di cui al mappale 1109, al quale si accede direttamente dalla pubblica via Fonda.

Detto posto auto risulta avere pavimentazione in piastroni in cls ed essere delimitato da segnaletica orizzontale. Al momento del sopralluogo risultava impossibile l'utilizzo in quanto l'accesso è ostruito da blocchi in cemento, posizionati dalla soc. Fallita per evitarne l'occupazione da parte di terzi senza titolo.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima risulta così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Fosdinovo (MS);

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
55	1109	14		C/6	3	15 mq	€ 37,18

## 3. COERENZE

Il bene in oggetto confina con subalterno 22, subalterno 13, subalterno 15, strada, s.s.a.

## 4. PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla [REDACTED] a seguito di:

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio Pucci del 09/01/2007 rep.n°136405, trascritto in data 21/02/2007.

CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

39



## 5. VALUTAZIONE

Per la determinazione dei valori di riferimento, sono state fatte indagini dirette tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni aventi le stesse caratteristiche estrinseche e intrinseche, verificando anche i valori esposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I valori riscontrati dall'indagine di mercato per immobili aventi simili caratteristiche, sia come dimensioni che come fruibilità, sono risultati di 400,00 €/mq.

Il valore di mercato risultante dalla stima è di: 15 mq x 400,00 €/mq= **€ 6.000,00**

*CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457*

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

40



# LOTTO 19

## 1. DESCRIZIONE DEL BENE

Posto auto sito in Fosdinovo, Via Fonda, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di posto auto scoperto situato all'esterno delle aree condominiali del fabbricato di cui al mappale 1109, al quale si accede direttamente dalla pubblica via Fonda.

Detto posto auto risulta avere pavimentazione in piastroni in cls ed essere delimitato da segnaletica orrizzontale. Al momento del sopralluogo risultava impossibile l'utilizzo in quanto l'accesso è ostruito da blocchi in cemento, posizionati dalla soc. Fallita per evitarne l'occupazione da parte di terzi senza titolo.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima risulta così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Fosdinovo (MS);

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
55	1109	15		C/6	3	15 mq	€ 37,18

## 3. COERENZE

Il bene in oggetto confina con subalterno 22, subalterno 14, subalterno 16, strada, s.s.a.

## 4. PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla [REDACTED] seguito di:

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio Pucci del 09/01/2007 rep.n°136405, trascritto in data 21/02/2007.

CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

41



## 5. VALUTAZIONE

Per la determinazione dei valori di riferimento, sono state fatte indagini dirette tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni aventi le stesse caratteristiche estrinseche e intrinseche, verificando anche i valori esposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I valori riscontrati dall'indagine di mercato per immobili aventi simili caratteristiche, sia come dimensioni che come fruibilità, sono risultati di 400,00 €/mq.

Il valore di mercato risultante dalla stima è di: 15 mq x 400,00 €/mq= **€ 6.000,00**

*CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457*

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

42



# LOTTO 20

## 1. DESCRIZIONE DEL BENE

Posto auto sito in Fosdinovo, Via Fonda, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di posto auto scoperto situato all'esterno delle aree condominiali del fabbricato di cui al mappale 1109, al quale si accede direttamente dalla pubblica via Fonda.

Detto posto auto risulta avere pavimentazione in piastroni in cls ed essere delimitato da segnaletica orrizzontale. Al momento del sopralluogo risultava impossibile l'utilizzo in quanto l'accesso è ostruito da blocchi in cemento, posizionati dalla soc. Fallita per evitarne l'occupazione da parte di terzi senza titolo.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima risulta così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Fosdinovo (MS);

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
55	1109	16		C/6	3	15 mq	€ 37,18

## 3. COERENZE

Il bene in oggetto confina con subalterno 22, subalterno 15, strada, s.s.a.

## 4. PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla [REDACTED] a seguito di:

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio Pucci del 09/01/2007 rep.n°136405, trascritto in data 21/02/2007.

CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it



## 5. VALUTAZIONE

Per la determinazione dei valori di riferimento, sono state fatte indagini dirette tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni aventi le stesse caratteristiche estrinseche e intrinseche, verificando anche i valori esposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I valori riscontrati dall'indagine di mercato per immobili aventi simili caratteristiche, sia come dimensioni che come fruibilità, sono risultati di 400,00 €/mq.

Il valore di mercato risultante dalla stima è di: 15 mq x 400,00 €/mq= **€ 6.000,00**

*CF: LNZDVD83C03F023B P. IVA 01132560457*

Via Tresana 2, Montignoso cell. 349-6356506 email: davidelenzotti@virgilio.it

44

