LOTTO 5

Compendio Immobiliare in corso di costruzione su terreni
distinti al NCT di Mulazzo al Foglio 13 Mappali 1603,
1604,1605,1650 e 1652

VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Si conferma la continuità della catena delle trascrizioni immobiliari nel ventennio antecedente la data del fallimento, la piena titolarità della porzione immobiliare oggetto di trasferimento ed inoltre la completezza delle note di trascrizioni concernenti i trasferimenti e le iscrizioni, tuttavia il mappale 1647, che costituisce lo spazio di manovra e la viabilità d'accesso ai beni di cui al presente lotto, oltre che ai mappali 1591,1640,1641,1642,1643,1644, è affetto da vizio della mancanza di continuità delle trascrizioni nel ventennio, in quanto nato dalla fusione del mappale 396 con porzioni di altri lotti di terreno, pertanto la società fallita e quindi gli acquirenti potrebbero vedersi privati dell'accesso al bene e costretti ad azionare un giudizio per la costituzione di servitù coattiva oppure a richiedere alla società fallita di procedere al frazionamento dell'attuale mappale 1647 allo scopo di scindere la porzione viziata proveniente dal mappale 396 da quelle provenienti dai mappali 1638, che a sua volta proveniva da parte del 402, e 397 con conseguente riassorbimento nel patrimonio del fallimento delle porzioni provenienti dai predetti mappali 1638 (soppresso) e 397, ricostituendo l'accesso dalla via del Nespolo quanto meno per i mappali 1650, 1603 e 1604; peraltro come segnalato il problema di un eventuale interclusione per i mappali 1650, 1603, 1604 e 1605 non sussiste in virtù dell'accessibilità dalla via Primo Maggio. Quanto sopra dal momento che nell'atto d'acquisto il dante causam della società fallita dichiarava di aver acquistato il mappale 396 per mezzo di usucapione non accertata giudizialmente.

IDENTIFICAZIONE DELL' IMMOBILE INDICAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

I terreni sui quale sorge il fabbricato in corso di costruzione in oggetto o comunque dati per disponibili ai fini del rilascio dei titoli edilizi sono distinti al

Catasto Terreni di MASSA CARRARA:

Comune di Mulazzo: Foglio **13** mappale **1603**, qualità **Ente Urbano** , superficie **1175mq**, **privo di reddito**;

Comune di Mulazzo: Foglio **13** mappale **1604**, qualità **seminativo irriguo arborato**, classe **3**, superficie **234mq**, Red. Dom. **euro 0,30**, Red. Agr. **Euro 0,30**;

Comune di Mulazzo: Foglio **13** mappale **1605**, qualità **seminativo irriguo arborato**, classe **3**, superficie **76mq**, Red. Dom. **euro 0,10**, Red. Agr. **Euro 0,10**;

Comune di Mulazzo: Foglio **13** mappale **1650**, qualità **seminativo irriguo arborato**, classe **3**, superficie **310mq**, Red. Dom. **euro 0,40**, Red. Agr. **Euro 0,40**;

Comune di Mulazzo: Foglio **13** mappale **1652**, qualità **seminativo irriguo arborato**, classe **3**, superficie **145mq**, Red. Dom. **euro 0,19**, Red. Agr. **Euro 0,19**.

il tutto catastalmente intestato a:

-

Il mappale 1603 confina con i mappali 1439, 1605, 403, 1604, 1650 e 343, salvo se altri.

Il mappale 1604 confina con i mappali 1603, 403 e 1650, salvo se altri.

Il mappale 1605 confina con i mappali 1603, 403 e la via Primo Maggio, salvo se altri.

Il mappale 1650 confina con i mappali 343, 1603, 1604, 403, 1652 e 1647, salvo se altri.

Il mappale 1652 confina con i mappali 1639, 404, 403 e 1650, salvo se altri, si ribadisce che detto mappale viene trasferito al fine di consentire l'accesso ai mappali 1603, 1604 e 1650 anche dalla via del Nespolo e il decreto di trasferimento dovrà precisare, a parere dello scrivente, che il mappale 1592 sarà gravato insieme al 1650 da servitù di passo in favore dei mappali 1591, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644 e 1645.

Si precisa che sul posto gran parte dei confini non risultano materializzati quindi non è stato possibile eseguire verifiche sulla correttezza degli stessi.

Si precisa che una piccola porzione del mappale 1603, pari a circa 14mq, dovrà essere ceduta al Comune di Mulazzo unitamente al mappale 1605 a spese e cura dell'aggiudicatario, in forza dei titoli abilitativi, pertanto, a parere dello scrivente, tale vincolo dovrà essere riportato nel decreto di trasferimento.

- ***** -

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene alla data dei sopralluoghi risultava in stato di abbandono.

- ***** -

ESTREMI DELL' ATTO DI PROVENIENZA E VENTENNALE

Storia Catastale mappali 1603, 1604 e 1605

Il lotto di terreno costituito dai mappali 1603, 1604 e 1605 è nato dal frazionamento del mappale 346 del foglio 13 a seguito del frazionamento eseguito dalla società fallita con protocollo MS0094702 del 20-09-10.

Storia Ipocatastale mappali 1603, 1604 e 1605

Il lotto di terreno in oggetto è nato dal frazionamento del mappale 346 che risultava pervenuto alla società fallita da poteri del

in forza dell' atto di Compravendita stipulato dal Notaio Vertere Morichelli in Aulla in Lunigiana in data 11.02.2008 Repertorio N° 80422 Raccolta 18026, trascritto a Massa Carrara il 28.02.2008 al n°2304 del Registro Generale e al n° 1537 del Registro Particolare.

Al il bene era pervenuto in forza di Successione Legittima del 15-12-1986 apertasi in morte del registrata a Pontremoli il 10-12-1987 al vol 431 n 16 e Rinuncia all' Eredità da parte della e trascritta il 09/10/1993 ai numeri 6112 di Registro Particolare e 8049 di Registro Generale, Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 16/431 del 01/10/1993, rinuncia della quale si da contezza anche nel Quadro D della trascrizione della predetta successione.

Si precisa che non risulta trascritta l' accettazione di eredità da parte del dante causa della società fallita, pertanto preliminarmente al trasferimento del bene occorrerà predisporre detta trascrizione.

Storia Catastale mappale 1650

Il mappale 1650 è nato dal frazionamento del mappale 397 del foglio 13 a seguito del tipo frazionamento e tipo mappale eseguito dalla società fallita con protocollo MS0097476 del 4-12-13.

Il predetto atto di aggiornamento, con protocollo MS0097476 del 4-12-13, ha generato anche il mappale 1651 soppresso con il medesimo atto e fuso, assieme ai mappali 1647, 1649, 1654, col mappale 1647, generato quest' ultimo mappale 1647 a sua volta, contestualmente al 1646 (subito soppresso), dal 1592 a sua volta originato, insieme al 1593, dal 396 con tipo frazionamento Prot MS0031099 del 25-3-2010 ad opera dei danti causa della società fallita, tale mappale 396 è privo di continuità nel ventennio quindi il mappale 1647 è stato escluso dalla stima.

Si precisa che il mappale 1593 ha generato il 1649 insieme al 1648, subito soppresso, in virtù del predetto atto di aggiornamento, con protocollo MS0097476 del 4-12-13, si rileva quanto già espresso in merito alla mancanza di continuità del 1593 in quanto proveniente dal 396 in virtù di tipo frazionamento Prot MS0031099 del 25-3-2010 ad opera dei danti causa della società fallita.

Si rileva che i mappali 1646, originato dal 1592, 1648, originato dal 1593, e 1591, soppressi col predetto atto di aggiornamento, hanno originato il 1591 che non è privo di continuità in quanto i mappali 1592 e 1593 derivano dal frazionamento del 396

Il predetto atto di aggiornamento, con protocollo MS0097476 del 4-12-13, ha generato il mappale 1652 trattato al cespite successivo.

Storia Ipocatastale mappale 1650

Il lotto censito al mappale 1650 è nato dal frazionamento del mappale 397 a sua volta risultava pervenuto alla società fallita da poteri della

in forza dell' atto di Compravendita stipulato dal Notaio Vertere Morichelli in Aulla in Lunigiana in data 11.02.2008 Repertorio

N° 80422 Raccolta 18026 in data 11.02.2008 Repertorio N° 80422 Raccolta 18026 trascritto a Massa Carrara il 28.02.2008 al n°2304 del Registro Generale e al n° 1537 del Registro Particolare.

Alla _____ il bene era pervenuto in forza di Successione Legittima del 3-1-1972 apertasi in morte della _____ registrata a Pontremoli il 18-3-1972 al vol 384 n 7, trascritta a Pontremoli Reg. Part. 454 del 1972 Reg. Gen. 491.

Si precisa che nell' atto del 11.02.2008 di cui sopra si riporta erroneamente che alla _____ il bene era pervenuto in forza di successione della _____ (den.7 vol.384 Pontremoli) anziché della _____ come riscontrabile nelle visure storiche.

Si precisa che non risulta trascritta l' accettazione di eredità da parte del dante causa della società fallita, pertanto preliminarmente al trasferimento del bene occorrerà predisporre detta trascrizione.

Si evidenzia che allo scopo di escludere l' esistenza di trascrizioni e/o iscrizioni ulteriori rispetto a quelle riportate si è provveduto ad eseguire anche le ispezioni sui mappali soppressi nelle more degli atti di aggiornamento catastali riportati.

Storia Catastale mappale 1652

Il mappale 1652 è nato dal frazionamento e fusione dei mappali 397 e 1638 del foglio 13 a seguito del tipo frazionamento e tipo mappale eseguito dalla società fallita con protocollo MS0097476 del 4-12-13, in particolare il 397 ha originato il 1652, oltre il 1650 e 1651, già trattati al precedente cespite, ed il 1638 ha originato il 1653 e 1654, dalla fusione tra il 1652 e 1653 è stato soppresso il 1653 ed è sopravvissuto il 1652.

Si precisa il 1654 è stato fuso col 1647, 1649, 1651, originando il 1647 non stimato per i motivi già esposti.

Si precisa che il mappale 1638 come anche il 1639 nasce dal frazionamento del mappale 402 con Prot.MS0004932 del 22-01-2013 operato da danti causa della società fallita.

Storia Ipocatastale mappale 1652

Il lotto censito al mappale 1652 è nato dal frazionamento e fusione dei mappali 397 e 1638 a sua volta originato dal frazionamento del 402 operato dai danti causa della società fallita, il 397 risultava pervenuto alla società fallita da poteri della

in forza dell' atto

di Compravendita stipulato dal Notaio Vertere Morichelli in Aulla in data 11.02.2008 Repertorio N° 80422 Raccolta 18026 in data 11.02.2008 Repertorio N° 80422 Raccolta 18026 trascritto a Massa Carrara il 28.02.2008 al n°2304 del Registro Generale e al n° 1537 del Registro Particolare, mentre il mappale 402 risulta pervenuto da poteri

in forza dell' atto di Permuta

stipulato dal Notaio Vertere Morichelli in Aulla in data 25.01.2013 Repertorio N° 85304 Raccolta 21791 trascritto a Massa Carrara a al n°1515 del Registro Generale e al n° 1151 del Registro Particolare

Alla il bene era pervenuto in forza di Successione Legittima del 3-1-1972 apertasi in morte della registrata a Pontremoli il 18-3-1972 al vol 384 n 7, trascritta a Pontremoli Reg. Part. 454 del 1972 Reg. Gen. 491.

Si precisa che nell' atto del 11.02.2008 di cui sopra si riporta erroneamente che alla il bene era pervenuto in forza di successione della

den.7 vol.384 Pontremoli) anziché della
come riscontrabile nelle visure storiche.

Ai il mappale 402 era pervenuto in parte in forza di
Successione Legittima di (den.25
vol.597Aulla), TRASCRIZIONE del 03/12/1999 - Registro Particolare 7268 Registro
Generale 11543 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 25/597 del
23/09/1999, per la quota di 1/6 ciascuno, in parte in forza di Successione Legittima di
(den.328 vol. 9990Aulla), TRASCRIZIONE del
03/08/2010 - Registro Particolare 5108 Registro Generale 7588 Pubblico ufficiale
UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 328/9990 del 02/07/2010, per la quota di 1/3
ciascuno.

Si precisa che per il mappale 397 non risulta trascritta l' accettazione di eredità da parte
dei danti causa della società fallita, pertanto preliminarmente al trasferimento del bene
occorrerà predisporre detta trascrizione, mentre risultano trascritte le accettazioni relative
al mappale 402 ovvero accettazione eredità TRASCRIZIONE
del 22/02/2013 - Registro Particolare 1152 Registro Generale 1516 Pubblico ufficiale
MORICHELLI VERTERE Repertorio 85304/21791 del 25/01/2013 ed accettazione eredità
TRASCRIZIONE del 22/02/2013 - Registro Particolare 1153 Registro
Generale 1517 Pubblico ufficiale MORICHELLI VERTERE Repertorio 85304/21791 del
25/01/2013.

Si evidenzia che allo scopo di escludere l' esistenza di trascrizioni e/o iscrizioni ulteriori
rispetto a quelle riportate si è provveduto ad eseguire anche le ispezioni sui mappali
soppressi nelle more degli atti di aggiornamento catastali riportati.

- ***** -

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL' ACQUIRENTE

Non sono state rilevate iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli a carico dell' acquirente.

- ***** -

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE VERRANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Si riportano di seguito le formalità rilevate:

Per il mappale 346 che ha generato i 1603, 1604, e per il 397 che ha originato 1650, poi fuso col 1653, originato dal 1638, per formare il 1652, risulta l' ISCRIZIONE del 20/03/2008 - Registro Particolare 530 Registro Generale 3010 Pubblico ufficiale ALESSANDRO MATTEUCCI Repertorio 469/377 del 14/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, importo complessivo ipoteca 1.300.000,00€, importo capitale 650.000,00€ ; si riportano di seguito le successive annotazioni:

1. Iscrizione n. 1087 del 28/09/2015*** NOTA ANNOTATA -vedasi trasferimento di ipoteca sul mappale 1652 di cui sotto.
2. Annotazione n. 1038 del 02/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1071 del 08/10/2015 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 1356 del 18/10/2016 (EROGAZIONE PARZIALE)

Per i mappali 1603, 1604,1605, così come per il 397 che ha generato il 1650, poi fuso col 1653, originato dal 1638, per formare il 1652 risulta la TRASCRIZIONE del 11/10/2011 Registro Particolare 6811 Registro Generale 9462 SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 10/10/2011 Numero di repertorio 1344/1073 Notaio FRATI CARLO, si segnala che la compravendita doveva perfezionarsi entro e non oltre il 31-12-2012 salvo proroga da concordarsi tra le parti.

Per il mappale 1652 ISCRIZIONE del 28/09/2015 - Registro Particolare 1087 Registro Generale 7908 Pubblico ufficiale FRATI CARLO Repertorio 4967/3943 del 16/09/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da costituzione/trasferimento di Ipoteca, importo complessivo ipoteca 1.300.000,00€, importo capitale 650.000,00€.

- ***** -

ATTI DI ASSERVIMENTO

Non risultano istituti di censo, livello o uso civico gravanti sui beni in oggetto.

- ***** -

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Il compendio in corso di costruzione è collocato sul mappale 1603 ma si evidenzia che dall' istruttoria dell' ultimo titolo edilizio valido, ovvero il PdC N.6 del 20-5-2014, per la realizzazione del predetto compendio sono dati come disponibili anche i mappali 1604 e 1650, si segnala che singolarmente dalla lettura della relazione illustrativa allegata al titolo

precedente, ovvero il PdC in variante N.8 del 30-9-2010, emerge che originariamente era stato dato per disponibile anche il mappale 401 e al posto del mappale 1650 era stato dato disponibile il 397 che ha originato solo parte del 1650, ad ogni modo la predetta incongruenza a parere dello scrivente viene superata dal rilascio dell' ultimo titolo valido già sopra citato che, come noto, ha previsto un' azione ricognitiva dell' Ente.

Si precisa che una piccola porzione del mappale 1603, pari a circa 14mq, dovrà essere ceduta al Comune di Mulazzo unitamente al mappale 1605 a spese e cura dell' aggiudicatario, in forza dei titoli abilitativi che prevedevano la cessione di aree e la realizzazione di opere di urbanizzazione, pertanto, a parere dello scrivente, tale vincolo dovrà essere riportato nel decreto di trasferimento.

Pratiche Edilizie:

- Permesso di Costruire N. 11 del 20-6-2008 per realizzazione di edificio plurifamiliare composto da 8 unità abitative intestato alla società
- Permesso di Costruire di Variante N. 8 del 30-9-2010 per sopraelevazione di edificio plurifamiliare composto da 17 unità abitative, 7 unità ad uso studio, 6 box e 12 cantine, in virtù della incrementata capacità edificatoria dovuta all' acquisizione dei lotti di cui ai mappali 397 e 401 intestato alla società

si precisa che il titolo prevedeva l' impegno da parte della società fallita a cedere aree al Comune di Mulazzo e a realizzare opere di urbanizzazione di fatto mai realizzate, ad ogni buon conto dall' istruttoria del PdC emerge anche la formalizzazione di una polizza fidejussoria per garantire la realizzazione delle predette opere di urbanizzazione che il Comune aveva facoltà di escutere.

- Permesso di Costruire N. 6 del 20-5-2014 per il completamento dei lavori di cui al precedente titolo edilizio.
- Permesso di Costruire in Variante N. 6 del 20-5-2016 per il completamento dei lavori di cui al precedente titolo edilizio e per la demolizione di una porzione del fabbricato medesimo.

Conformità Edilizia:

Si precisa che è stato possibile verificare la corretta distanza dai confini soltanto nei confronti del mappale 1439 che risulta ridotta rispetto a quanto previsto dai titoli edilizi ma comunque non inferiore a metri 5, mentre tale operazione non è stata possibile per il mappale 343 in quanto il confine non risulta materializzato; si segnala altresì che la distanza tra le pareti finestrate del compendio de quo e quelle di cui a quello edificato sul predetto mappale 1439 risulta di poco inferiore ai 10 metri inderogabili e previsti in forza del decreto ministeriale 1444/68, di talchè sarà necessario arretrare il prospetto, procedendo alla demolizione e ricostruzione delle strutture portanti, ovvero travi di fondazione, pilastri, travi e scala così come alla demolizione e ricostruzione del muro di tamponamento già in essere, al fine di ripristinare la distanza minima tra le pareti finestrate del compendio oggetto della presente e di quello antistante.

L' operazione prefigurata risulta alquanto articolata e laboriosa ma rimane l' unica alternativa alla demolizione del corpo centrale del fabbricato con conseguente riduzione della sua superficie, tra residenziale e non, pari a circa 360mq e conseguente compressione del valore di stima, pertanto il costo necessario all' arretramento della facciata verrà detratto da tale valore; si fa presente che anche in caso di demolizione totale del corpo centrale si dovrebbero sostenere parimenti ingenti spese di demolizione, dovendo procedere ad una demolizione controllata per evitare di danneggiare la parte

legittima di fabbricato e all' esecuzione di nuove verifiche strutturali delle porzioni superstite.

Dal momento che l' operazione di scuci e cuci sopra esposta, necessaria per arretrare il prospetto antistante il fabbricato di cui al mappale 1439, appare molto difficoltosa e prevederà anche l' elaborazione di nuovi calcoli strutturali, l' acquirente avrà cura di verificarne l' effettiva fattibilità con l' ausilio dei propri tecnici di fiducia, anche alla luce del fatto che, in base alle indagini svolte presso il Genio Civile di Massa Carrara, è emerso la mancanza della fine lavori strutturale e del collaudo, sebbene la realizzazione delle strutture medesime appaia conclusa; nello specifico tale circostanza, unitamente all' evoluzione normativa che ha portato al superamento del DM del 14-1-2008, imporrà la predisposizione di nuove verifiche strutturali e l' eventuale adeguamento di tutte le sue strutture, indipendentemente dall' operazione di arretramento delle strutture di cui sopra.

Per quanto riguarda la verifica della rispondenza delle quote planivolumetriche del compendio con quelle riportate nei grafici concessionati, compatibilmente con il mancato completamento degli elementi di finitura come gli intonaci e i marciapiedi, si può affermare che le misure del costruito, seppur diverse da quelle di progetto, rientrano nelle tolleranze di legge.

Si precisa inoltre che la presente prescinde dalla verifica dei rapporti aereoilluminanti e della fattibilità della realizzazione delle superfici interne, non essendo completata la costruzione del compendio; poiché il potenziale acquirente avrà facoltà di rimodulare gli spazi interni anche alla luce della necessità di arretrare la facciata di cui sopra, che comporterà una lieve riduzione della superficie del compendio, si procederà alla stima dell' intero e non delle singole potenziali unità immobiliari formando un unico lotto anche in considerazione del fatto che appare impraticabile portare avanti il completamento del compendio da parte di una pluralità di acquirenti.

Si segnala che il progetto del fabbricato non ha previsto la realizzazione degli ascensori in spregio della normativa vigente (Legge 13/89) in materia di accessibilità e di abbattimento

delle barriere architettoniche e che nel fascicolo dei titoli edilizi reperito presso il Comune di Mulazzo non è presente la documentazione relativa al progetto energetico del compendio e degli impianti.

In base al CDU rilasciato dal Comune di Mulazzo in data 9-1-21, allegato alla presente e al quale si rimanda esplicitamente, il mappale 1604, ai sensi del Vigente R.U. approvato con Delibera Comunale n. 18 del 14-6-2011 e del Piano Intercomunale adottato con Delibera Comunale n. 31 del 31-7-2019, ha la seguente destinazione:

“AREE LIBERE MARGINALI E INTERSTIZIALI DEGLI INSEDIAMENTI”

In base al CDU rilasciato dal Comune di Mulazzo in data 9-1-21, allegato alla presente e al quale si rimanda esplicitamente, il mappale 1650, ai sensi del Vigente R.U. approvato con Delibera Comunale n. 18 del 14-6-2011 e del Piano Intercomunale adottato con Delibera Comunale n. 31 del 31-7-2019, ha la seguente destinazione:

“AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA”

In base al CDU rilasciato dal Comune di Mulazzo in data 9-1-21, allegato alla presente e al quale si rimanda esplicitamente, il mappale 1652, ai sensi del Vigente R.U. approvato con Delibera Comunale n. 18 del 14-6-2011 e del Piano Intercomunale adottato con Delibera Comunale n. 31 del 31-7-2019, ha la seguente destinazione:

parte di circa 120 mq “INSEDIAMENTI DI IMPIANTO MODERNO E CONTEMPORANEI, INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI – INSEDIAMENTI LOCALIZZATI PREVALENTEMENTE LUNGO GLI ASSI STRADALI ”

parte di circa 25 mq “AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA”

Si segnala che di fatto i mappali 1604 e 1650 non sono edificabili perchè legati urbanisticamente al mappale 1603 in forza dei titoli abilitativi che hanno consentito l'edificazione del fabbricato presente sul mappale 1603, così come è ineditabile il mappale 1652 in quanto adibito a viabilità.

Alla data dei sopralluoghi non si ravvisavano criticità o abusi gravanti sui mappali 1604, 1650 e 1652.

Si precisa che non è stato richiesto il CDU del mappale 1605, trattandosi di bene che dovrà essere ceduto al Comune di Mulazzo a spese e cura dell'aggiudicatario.

- ***** -

DOCUMENTAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA DEL BENE

Non prevista, trattandosi di immobile in corso di costruzione.

- ***** -

ULTERIORI INFORMAZIONI RELATIVE AL BENE

Valgono le considerazioni svolte in relazione alla mancanza di continuità delle trascrizioni relativamente al mappale 396 che ha originato parte dell'attuale 1647 circostanza che

potrebbe privare il compendio dell' accesso dalla via del Nespolo, ovvero imporre alla società fallita l' attivazione di un giudizio per la costituzione di servitù coattiva anche in favore dei beni di cui ai mappali 1591,1640,1641,1642,1643,1644 e 1645, oppure di procedere al frazionamento dell' attuale mappale 1647 allo scopo di scindere la sua porzione viziata proveniente dal mappale 396 da quelle provenienti dai mappali 1638, a sua volta originato da parte del 402, e 397, con conseguente riassorbimento nel patrimonio del fallimento delle porzioni provenienti dai predetti mappali 1638 e 397, ricostituendo l' accesso dalla via del Nespolo quanto meno per i mappali 1650, 1603 e 1604, peraltro, come già segnalato, il problema di un eventuale interclusione per i mappali 1650, 1603 e 1604 non sussiste in virtù dell' accessibilità dalla via Primo Maggio.

Si precisa che una piccola porzione del mappale 1603, pari a circa 14mq, dovrà essere ceduta al Comune di Mulazzo unitamente al mappale 1605 a spese e cura dell' aggiudicatario, in forza dei titoli abilitativi, pertanto, a parere dello scrivente, tale vincolo dovrà essere riportato nel decreto di trasferimento.

- ***** -

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Il piccolo comune montano, in cui si trovano i beni, fa parte del Parco dell' Appennino Tosco-Emiliano ed è raggiungibile anche con i mezzi pubblici dal comune di Villafranca o da quello di Pontremoli in circa 20 minuti con la viabilità provinciale che risulta buona.

La porzione immobiliare si trova in Loc. Arpiola nel Comune di Mulazzo, zona a destinazione prevalentemente residenziale dove sono presenti la sede del Comune, alcuni istituti scolastici, l' ufficio postale, una farmacia, una pompa di benzina e diversi negozi di vicinato.

Le zone limitrofe al Comune di Mulazzo sono caratterizzate dalla presenza di numerosi comuni e frazioni montane, diversamente sviluppati appartenenti alla vasta area della Lunigiana.

La qualità urbanistica del quartiere è discreta.

- ***** -

DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare de quo è elevato su tre piani fuori terra, strutturalmente appare concepito come un telaio in c.a. con copertura in legno.

Come anticipato il fabbricato si presenta allo stato grezzo, ovvero con le strutture completate, con le murature di tamponamento quasi del tutto ultimate e le tramezzature di divisione all' interno dei singoli appartamenti solo parzialmente realizzate, a tale riguardo si segnala che lo studio al piano secondo rivolto in direzione Mulazzo e Villafranca e nel progetto previsto come comunicante col bilocale contiguo, non risulta accessibile in quanto il vano di comunicazione col predetto bilocale non risulta realizzato.

Non è possibile fornire ulteriori dettagli circa la descrizione del fabbricato in virtù del suo mancato completamento, tuttavia basandosi sugli elaborati di progetto si può affermare che la concezione degli esterni risulta gradevole mentre quella degli interni orientata verso unità di pezzatura assai ridotta che penalizza teoricamente le future vendite, in quanto l' utenza del comprensorio risulta generalmente propensa per unità di metrature più generose e dotate di giardino esclusivo.

Alla data dei sopralluoghi non sono stati rilevati dissesti o malfunzionamenti ad eccezione della linea vita che risultava "allentata".

Fermo restando quanto espresso in merito alle criticità rilevate sul mappale 1647, attualmente al bene in oggetto si accede per mezzo dei mappali 1647, 1650, 1652 per mezzo di accesso comune ai beni di al mappale 1591, oppure direttamente dalla via Primo Maggio per tramite del mappale 1605 oggetto di cessione al Comune, peraltro non perfezionata; si precisa che parte dei mappali 1650 e 1652 dovrà essere utilizzato per la realizzazione di parte dei parcheggi o della viabilità di accesso del compendio realizzato sul mappale 1591 oltre che per parte parte di quelli ci cui al presente lotto.

Il terreno su cui sorge il compendio risulta in disposizione pianeggiante e privo di alberature, ma si presenta in pessime condizioni di manutenzione in quanto ricoperta da vegetazione infestante.

Si precisa che in base alle informazioni assunte presso la Regione Toscana Settore Genio Civile è emerso che non risulta depositata la fine lavori strutturale né il collaudo delle opere ancorchè la realizzazione delle strutture risulta conclusa, inoltre a partire dal 17-1-2018 vi è stata un' evoluzione della normativa strutturale che potrebbe imporre l' adeguamento delle strutture già realizzate, il cui onere non è quantificabile in questa sede, indipendentemente dall' intervento di arretramento della facciata di cui già si è detto.

- ***** -

STIMA DEL BENE

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione si è ritenuto opportuno utilizzare un criterio di stima basato sul costo di trasformazione, ovvero di stimare il valore dell' immobile all' attualità per differenza tra il più probabile valore del bene finito, ovvero completato in tutti gli elementi necessari a renderlo fruibile e abitabile, ed il costo

necessario per completarlo, si precisa che il valore del bene finito è stato ricavato sia in base ai prezzi di mercato di immobili simili sia con un' analisi dei costi sommaria che tiene conto del valore delle aree, degli oneri concessori e del costo di costruzione di edifici ordinari.

Naturalmente la valorizzazione dei beni di cui ai mappali 1650, 1652 e 1604 è ricompresa nella stima del fabbricato a grezzo, trattandosi di mappali dati disponibili per la viabilità o per i parcheggi funzionali anche al fabbricato de quo.

Sulla base delle esperienze pregresse dello scrivente in lavori relativi alla realizzazione di opere di finitura di appartamenti adibiti a civile abitazione di tipo ordinario, si può ritenere che per portare a compimento la costruzione in oggetto, ovvero per completare la realizzazione delle tramezzature e dei tamponamenti, per realizzare gli impianti, gli intonaci interni ed esterni, i massetti e le pavimentazioni, le tinteggiature, installare gli infissi esterni ed interni ed i parapetti, oltre a provvedere agli allacci delle utenze e alla realizzazione dei percorsi esterni e delle recinzioni, oltre a tutto quanto necessario a rendere il compendio de quo fruibile ed abitabile anche nell' accezione urbanistica del termine, occorreranno almeno 900,00 €/mq per quanto riguarda la porzione di compendio con destinazione residenziale, mentre 400,00 €/mq per quanto riguarda la porzione con destinazione non residenziale (vani scala e ballatoi condominiali).

Si riporta di seguito il quadro sinottico relativo al costo di trasformazione necessario per portare a completamento il compendio, nelle ipotesi sopra descritte, precisando che la superficie residenziale è stata desunta dalle tavole di progetto dell' ultimo titolo edilizio rilasciato, a tale riguardo si evidenzia che una riduzione delle unità immobiliari di progetto per ottenerne un numero inferiore ma di metratura un po' più generosa renderebbe il bene più appetibile per l' utenza locale:

Destinazione	Superficie Commerciale	Costo a mq	Valore Complessivo
Residenziale	592,62 mq	900,00 €/mq	€ 533.358,00
Non Residenziale	126,09 mq	400,00 €/mq	€ 50.436,00
		Sommano	€ 583.794,00

Si precisa che il costo per la realizzazione delle sistemazioni esterne (camminamenti, parcheggi e recinzioni), così come quello per il completamento dei balconi è riassorbito dal costo necessario per il completamento delle superfici residenziali e non.

Per quanto attiene la determinazione del più probabile costo vivo del bene finito, si deve tener presente che l' acquisto del terreno, attualizzato alla congiuntura economica odierna, incide per circa 40,00€/mq, somma alla quale si aggiungono le spese tecniche e gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione versati al Comune, peraltro ad oggi non interamente saldati dalla società fallita, che incidono per circa 60,00 €/mq, mentre il costo medio a metro quadro per le strutture e le opere di finitura ordinarie per circa 1300,00 €/mq, ne deriva che l' opera in oggetto in condizioni ordinarie avrà un costo vivo pari a 1400,00 €/mq; d' altro canto se si prendono a riferimento i valori omi per i cinque semestri che vanno dal secondo del 2018 al secondo del 2020, si desume un valore massimo per gli appartamenti di tipo civile pari a 1.200,00 €/mq, cifra riscontrata anche interpellando operatori del settore immobiliare della zona.

Tenendo presente il valore di stima di altri immobili periziati dallo scrivente della zona, considerato che lo stato dell' immobile consentirà all' aggiudicatario di valorizzarlo anche rimodulandone la progettazione, si ritiene opportuno prendere come prezzo di riferimento per il compendio finito il valore medio tra il costo vivo ed il valore omi, ovvero quello di 1.300,00€/mq.

Si riporta di seguito il quadro sinottico relativo al più probabile valore del bene finito, precisando che la superficie commerciale del bene è stata ricavata sommando le

superfici interne residenziali calpestabili e non ed incrementandole del 10% mentre la superficie dei balconi è stata computata al 20%, le pertinenze esclusive sono state computate al 10%, mentre i posti auto 2000,00 cadauno a corpo.

Destinazione	Superficie Commerciale	Costo a mq	Valore Complessivo
Residenziale	(592,62*1,1) mq	1.300,00 €/mq	€ 847.446,60
Balconi	(72*0,2) mq	1.300,00 €/mq	€ 18.720,00
Giardini di Pertinenza	(439,68*0,1)mq	1.300,00 €/mq	€ 57.158,40
Posti Auto Scoperti	15 cad.	2.000,00 €/mq	€ 30.000,00
		Sommano	€ 953.325,00

Come anticipato sottraendo il costo di trasformazione di cui al primo quadro sinottico dal valore di mercato del compendio completato in ogni sua opera, necessaria per renderlo fruibile ed abitabile di cui al secondo quadro, si ottiene il valore del bene all' attualità.

€ 953.325,00 - €583.794,00 = 369.531,00

Tuttavia da tale valore deve essere decurtato l' importo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione non ancora versato dalla società fallita all' Ente che riferisce verbalmente essere pari a circa €18.000,00 sebbene si debba dare atto che da un lato l' Ente medesimo ad oggi non ha inteso escutere la polizza fidejussoria allegata alla concessione e dall' altro che il predetto importo residuo potrebbe subire una decurtazione nella misura in cui la volumetria del fabbricato è stata ridotta nelle more delle varianti apportate al progetto e rilasciate dall' Ente.

Allo stesso modo si deve tenere conto della mancata realizzazione di opere di urbanizzazione che la società fallita doveva eseguire e per le quali era stata accesa polizza fidejussoria, anche in questo caso non escussa dall' Ente; pertanto, in assenza di

informazioni più precise, fissando nel valore della predetta polizza l' onere economico per realizzare dette opere, si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari ad euro 10.000,00 del valore di stima.

Infine dovranno essere detratti i costi presunti necessari all' arretramento della parete finestrata prospiciente il fabbricato di cui al già citato mappale 1439 pari a non meno di euro 77.800,00

Pertanto sulla base di quanto sopra esposto si ottiene il vale del bene pari a:

$$(€ 369.531,00 - 18.000,00 - 10.000,00 - 77.800,00) = € 263.731,00$$

Alla predetto valore va aggiunta una ulteriore decurtazione pari al 15% del suo valore dovuta all' assenza di garanzia da vizi, pertanto il valore finale risulta pari a :

$$(263.731,00 * 0,85) = € 224.171,35$$

Si evidenzia inoltre che la valutazione oggetto della presente da contezza della particolare congiuntura economica attuale e come tale dovrà essere validata ogni sei mesi.

Si precisa che il regime di vendita sarà soggetto a iva.

Ronchi di Massa 14-04-2021

Il Perito Stimatore

Dott. Ing. Christian Innocenti

Allegato 1 – documentazione fotografica:

Report Fotografico relativo ai ai beni siti in Mulazzo distinti al Catasto Terreni di Massa Carrara al Foglio 13 Mappali 1603,1604,1605,1650,1652,1640,1641,1643,1644,1645.

Allegato 2 – documentazione edilizia ed urbanistica:

Frontespizio Permesso di Costruire N. 11 del 20-6-2008 rilasciato dal comune di Mulazzo.

Frontespizio Permesso di Costruire di Variante N. 8 del 30-9-2010 rilasciato dal comune di Mulazzo.

Frontespizio Permesso di Costruire N. 6 del 20-5-2014 rilasciato dal comune di Mulazzo.

Frontespizio e relativi grafici Permesso di Costruire in Variante N. 6 del 20-5-2016 rilasciato dal comune di Mulazzo.

Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mulazzo relativo ai terreni siti in Mulazzo distinti al Catasto Terreni di MASSA CARRARA: Foglio 13 mappali 1604,1650,1652,1640,1641,1643,1644,1645.

Allegato 3 – documentazione catastale:

Visure catastali relative ai beni siti in Mulazzo distinti al Catasto Terreni di Massa Carrara al Foglio 13 Mappali 1640,1641,1643,1644,1645,1603,1604,1650,1652 e Mappali 397 (soppresso), 402 (soppresso),1592 (soppresso), 1593 (soppresso), 1638 (soppresso), 1646 (soppresso), 1647 (soppresso), 1648 (soppresso), 1649 (soppresso), 1651, 1653 (soppresso), 1654 (soppresso).

Estratto di mappa relativo ai beni di ai beni siti in Mulazzo distinti al Catasto Terreni di Massa Carrara al Foglio 13 Mappali 1603,1604,1650,1652,1640,1641,1643,1644,1645.

Allegato 4 – documentazione ipocatastale:

Ispezioni ipocatastali relative ai beni siti in Mulazzo distinti al Catasto Terreni di Massa Carrara al Foglio 13 Mappali 340,346,397,402,1603,1604,1605,1638,1640,1641,1643,1644,1645,1646,1647,1648,1649,1650,1651,1652, 1653,1654,note di trascrizione relative ai mappali 340 (trascrizione atto acquisto del 28-02-2008), 346 (iscrizione mutuo fondiario 20-3-2008, trascrizione atto acquisto del 28-02-2008), 397(iscrizione mutuo fondiario 20-3-2008, trascrizione atto acquisto del 28-02-2008), 402(accettazioni e successione Donati Zara),1603 (trascrizione preliminare di compravendita dell' 11-10-2011), 1652(iscrizione trasferimento ipoteca del 28-09-2015 con la quale si trasferiva l' ipoteca del mutuo fondiario 20-3-2008 dal mappale 401 al mappale 1652) .

Allegato 5 – Fonti relative alla stima

Tabelle OMI fornite dall' Agenzia delle Entrate relative ai periodi che vanno dal secondo semestre 2018 al secondo semestre 2020 inerenti il Comune di Mulazzo

Allegato 6 – Documentazione Notarile

Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Vertere Morichelli in Aulla in data 11.02.2008 Repertorio N° 80422 Raccolta 18026 trascritto a Massa Carrara il 28.02.2008 al n° 2303 del Registro Generale e al n° 1536 del Registro Particolare.

Parti:

Atto di Permuta stipulato dal Notaio Vertere Morichelli in Aulla in data 25.01.2013 Repertorio N° 85304 Raccolta 21791 trascritto a Massa Carrara il 22.02.2013 Registro Particolare 1151 Registro Generale 1515.

Parti: