

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

TRIBUNALE DI MASSA
Sezione Fallimentare

AGGIORNAMENTO STIMA IMMOBILI

Procedura fallimentare: ' [REDACTED] ' R.F. 10/2019

GIUDICE DELEGATO: Dott. Alessandro Pellegrini

CURATORE FALLIMENTARE: Dott.ssa Cathy Vigneron

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Geom. Alessandra Mignani

Massa 31 Agosto 2021

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

Sommario:

PREMESSA	PAG. 3
1. GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA	PAG. 3
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	PAG. 4
3. REFERENZE CATASTALI	PAG. 5
4. INDIVIDUAZIONE LOTTI N. 1	PAG. 6
5. PROVENIENZE	PAG. 6
6. DESCRIZIONI LOTTI	PAG. 6
7. LIMITAZIONI DELLE PROPRIETÀ	PAG. 9
8. SCOPO DELLA STIMA	PAG. 10
9. METODO DI STIMA	PAG. 11
10. STIMA	PAG. 12
11. FORMALITÀ IPOTECARIE	PAG. 12

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE**PREMESSA**

In riferimento alla procedura fallimentare in epigrafe, il Curatore Fallimentare Dott.ssa Cathy Vignerone, con istanza datata 17/07/2019, chiedeva al Signor Giudice Delegato Dott. Alessandro Pellegrini, di essere autorizzato a procedere alla nomina della sottoscritta Geom. Alessandra Mignani, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa-Carrara al n. 1214 con studio professionale in Massa, Viale Stazione n. 3, come perito stimatore di fiducia della curatela, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita; in data 17/07/2019 il Signor G.D. autorizzava la nomina della scrivente.

In adempimento all'incarico ricevuto, la sottoscritta, depositava in data 28/07/2020 la stima completa degli immobili di proprietà della società fallita.

Successivamente visto le variazioni di destinazioni urbanistiche dei beni che compongono il lotto n. 1, il curatore Fallimentare richiedeva in data 05-04-2021 un aggiornamento della stima del bene.

In adempimento all'incarico ricevuto, la scrivente ha eseguito le necessarie verifiche urbanistiche dei beni c/o il Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), integrando il valore di stima del lotto n. 1.

Sulla base agli accertamenti compiuti, la Consulente ha redatto la presente relazione di stima, che per comodità di consultazione è stata predisposta e suddivisa in capitoli sopra elencati.

1. GENERALITA' DELLA SOCIETA' FALLITA

La Comunicazione della Sentenza dichiarativa di fallimento n. 10 del Registro dei Fallimenti del Tribunale di Massa, riconosce la società Fallita con il nominativo [REDACTED] con sede in Filattiera (MS), Via [REDACTED] a) C.F. e P.I.V.A.: [REDACTED] in persona del suo rappresentante legale pro tempore attualmente amministratore unico S [REDACTED]

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

La Sentenza Dichiarativa di Fallimento risulta trascritta a cura della Dott.ssa Vigneron c/o l'Agenzia delle Entrate di Massa-Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22/05/2019 al particolare n. 3496 di registro generale n. 4542.

2- INQUADRAMENTO TERRITORIALE (Descrizione generale, quartiere e zona)

I beni oggetto di stima consistono nell'insieme di vari appezzamenti di terreno di forma irregolare e di morfologia pianeggiante, attualmente incolti e collocati, nel Comune di Villafranca in Lunigiana nella Provincia di Massa Carrara. Tali Comune è inserito nel Parco dell'Appennino Tosco Emiliano, di origine medioevale, risulta attraversato dall'attuale percorso tabellato della Via Francigena.

Raggiungibili in auto attraverso la Strada Statale della Cisa SS62 e l'autostrada A15 Parma-La Spezia; per chi arriva da Parma l'uscita è quella di Pontremoli e per chi arriva da Massa e La Spezia, l'uscita è Aulla e in treno con la ferrovia Pontremolese.

Localizzazione geografica del Comune di VILLAGRANCA IN LUNIGIANA loc. Filetto



La località Filetto fa parte del Comune di Villafranca in Lunigiana distante circa 1,2 chilometri dal medesimo Comune di cui essa fa parte. Costituita da un piccolo borgo

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

medioevale strutturato in forma quadrilatera accessibile da due porte monumentali del XVI secolo composto da una grande piazza contornata da antichi palazzi e da un'antica selva di castagni conosciuta anche per dei ritrovamenti di alcune statue Stele e per il tradizionale mercato medioevale. I terreni oggetto di stima sono posti nelle vicinanze del borgo, la stessa risulta facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità comunale e tramite questa alla rete stradale provinciale e statale. L'area presenta un tessuto edilizio misto tra il borgo medioevale la zona pianeggiante agricola e quella residenziale.

Per quanto riguarda i servizi pubblici e commerciali (uffici comunali, banche, poste, negozi ecc...) sono ubicati nel centro del Comune di Villafranca e principalmente lungo la Statale SS62.

3- REFERENZE CATASTALI E CONFINI

Per fornire un quadro completo dei beni oggetto di stima si rimette un prospetto dei dati sommari degli immobili suddivisi per Comune di appartenenza, rimandando alle visure catastali allegate per un più preciso e dettagliato riscontro.

Catasto Terreni

- Comune: *Villafranca in Lunigiana*

- Ditta intestataria: ██████████ con sede in Filattiera Proprietaria per 1000/1000

- Situazione degli Immobili:

<i>DATI IDENTIFICATIVI</i>		<i>DATI CLASSAMENTO</i>				
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
11	634	SEM.IRR.ARB.	2	4.520 MQ.	15,64 €	9,34 €
11	636	VIGNETO	U	2.530 MQ.	2,22 €	2,61 €
11	688	SEM.IRR.ARB.	2	1.724 MQ.	5,97 €	3,56 €

A confini: a Nord con i mappali 511-265-622-266 a Sud con i mappali 488-689 le aree dei fabbricati ai mappali 643-644 ad Est con il mappale 913 -646-690 e il mappale 511, tutti del foglio 11, s.s.a.

Si sottolinea che non sono state riscontrate incongruenze nei dati catastali sopra riportati, tuttavia trattandosi di appezzamenti di terreno non è stato eseguito un rilievo topografico strumentale per verificare i giusti confini e consistenza.

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

4- INDIVIDUAZIONE LOTTO

LOTTO N. 1:

Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno in parte costruibile, sito in Villafranca in Lunigiana (MS), località Filetto, Borgo Vecchio, catastalmente identificato al foglio 11 mappali 634, 636 e 688 per una superficie catastale complessiva di mq. 8.774.

5- PROVENIENZE

Gli immobili oggetto di stima sono pervenuti per la ***Piena Proprietà*** alla Società Fallita con diversi atti di provenienza di seguito elencati:

LOTTO N. 1:

- ***Terreni siti in Comune di Villafranca catastalmente censiti al foglio 11 mappali 634 e 636:***

Pervenuti per la piena proprietà con “Atto di Compravendita” a rogito Notaio La Rosa Carmelo di Massa del 25/05/1993 numero del repertorio 21755 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Massa Carrara, Ufficio Provinciale – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10.06.1993 al particolare n. 3534 registro generale n. 4567.

- ***Terreno sito in Comune di Villafranca catastalmente censito al foglio 11 mappale 688 (già mappale 645):***

Pervenuti per la piena proprietà con “Atto di Compravendita” a rogito Notaio La Rosa Carmelo di Massa del 29/04/1992 numero del repertorio 18781 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Massa Carrara, Ufficio Provinciale – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15.05.1992 al particolare n. 3709 registro generale n. 4780.

6- DESCRIZIONE LOTTO n. 1

Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno sito in Villafranca in Lunigiana (MS), località Filetto, Via Cà dell’Ara, Borgo Vecchio, catastalmente identificato al foglio 11 mappali 634, 636 e 688 per una superficie catastale complessiva di mq. 8.774.

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

Trattasi di un terreno composto da tre particelle catastali, posto in prossimità del perimetro del centro storico di Filetto, in una zona facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità, caratterizzata da un discreto sviluppo edilizio residenziale composto da edifici prevalentemente ad uso residenziale e vicina a tutti i servizi primari e secondari che si trovano nel Comune di Villafranca in Lunigiana.

Il terreno accessibile direttamente dalla pubblica di Via Ca' dell'Ara e da Via 1° Maggio, ha giacitura pressoché pianeggiante, presenta forma irregolare e si estende per una superficie catastale complessiva di mq. 8.774, attualmente incolto e non recintato è invaso da una vegetazione arborea spontanea e da un piccolo manufatto abusivo in mattoni non intonacato da demolire.

La consistenza della lotto è stata desunta dalle visure catastali che identificano il bene con i seguenti dati:

- foglio 11 mappale 634, seminativo arborato di classe 2 per una superficie di 4.520 mq.;
- foglio 11 mappale 636, vigneto di classe U per una superficie di 2.530 mq.;
- foglio 11 mappale 688, seminativo irriguo arborato di classe 2 per una superficie di 1.724 mq.;

Urbanisticamente risultano ubicati nel vigente Regolamento Urbanistico Visto:

- il Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 31.10.2008;
- il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 11 febbraio 2010
- la deliberazione di giunta dell'Unione Numero 39 del 4-04-2019 con oggetto "L.R. 65/2014 art. 23 Comma 7 – Approvazione del Piano Strutturale Intercomunale;
- **la deliberazione di C.C. n. 9 del 10-04-2019 con il quale il Comune di Villafranca in Lunigiana ha adottato il PSI ai sensi degli artt. 18, 19, 20 e 23 della L.R. 65/2014 e s.m.i.**
- **la deliberazione di Consiglio n. 9 del 27-04-2021 di approvazione definitiva del PSI;**
- **il comma 2 dell'art. 33 – Disposizioni transitorie e di salvaguardia- della disciplina generale di Piano (PSI)**
- **Fg. 11 mapp. 636-688** : "Ambiti di Conservazione di Rispetto Ambientale RA"
- **Fg. 11 mapp. 634:**
 - per circa mq. 927 a "Parcheggio Pubblico di Progetto" dove ai sensi dell'art.- 95 comma 10 della LR 65/2014 il vincolo preordinato all'esproprio ha perso di efficacia;

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

-
- per circa mq. 976 in “Ambiti di Trasformazione, Aree di Completamento destinate ad edilizia di tipo monofamiliare B2” previsione esterna al perimetro del territorio urbanizzato
 - rimanente parte in “Ambiti di conservazione di Rispetto Ambientale”

Norme tecniche attuative :

- Art. 15 NTA: *aree del territorio comunale inedificabili*, poste ai margini dei centri abitati, in ambiti di particolare pregio dove non è consentita la nuova edificazione di alcun tipo di edificio e/o manufatto, compreso annessi agricoli anche precari e temporanei.
- Art. 21 NTA: aree del territorio dove sono state individuate limitate possibilità di sviluppo tramite la realizzazione di nuove unità abitative di tipo monofamiliare ed è ammessa la nuova costruzione esclusivamente di numero 1 nuovo alloggio di tipo monofamiliare; *Area soggetta a Permesso di Costruire o Pc convenzionato*. Le prescrizioni quantitative indicate, risultano le seguenti:

SUL massima dell'unità abitativa : 150 mq.; N° max di piani fuori terra: 2; H max: 7,00 metri; Rc: 35%; Dc: ml 5,00; Tipologia: villino Monofamiliare.

Parametri tecnici descritti al dettaglio nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Villafranca in Lunigiana il 03-06-2021.

Dall'analisi dei parametri urbanistici attuali e sopra riportati allo stato attuale sono in vigore le “*misure di salvaguardia*” e quindi nel periodo che intercorre tra l'adozione e l'approvazione definitiva di un piano urbanistico, il rilascio di provvedimenti che consentono attività edificatorie (o comunque trasformative) del territorio è *sospeso*.

Considerando che le misure di salvaguardia, non hanno efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione”, parte del lotto *costruibile* e precisamente i 976 mq. del mappale 634 del foglio 11, che rientrano negli ambiti di trasformazione , Aree di completamento destinate ad edilizia di tipo monofamiliare B2 attualmente per differimento temporale, non risultano edificabili.

Si fa presente inoltre che dall'analisi delle formalità ipocatastali, a carico del mappale 634 del foglio 11 è stata trascritta una “Servitù di passo pedonale e carrabile perpetua e gratuita” a favore della particella 488, esercitata per la parte di terreno di metri lineari 39 per una larghezza di 5 metri.

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

7- LIMITIAZIONI DELLA PROPRIETA'

Dall'analisi delle formalità ipotecarie, sono state rilevate delle trascrizioni gravanti su alcuni terreni oggetto di stima che ne delimitano il diritto di proprietà. Nello specifico si riporta un elenco sintetico e una breve descrizione delle stesse:

- **Trascrizione del 05.02.2004 Registro Particolare n. 974:** di Costituzione di diritti a Titolo oneroso per costituzione di "Servitù di passo pedonale e carrabile perpetua e gratuita a carico del **mappale 634 del foglio 11** del Comune di Villafranca in Lunigiana a favore della particella 488, esercitata per la parte di terreno di metri lineari 39 per una larghezza di 5 metri (colorata in giallo nella planimetria allegata all'atto).

Si riporta a seguire il grafico di rappresentazione ed alcune prescrizioni trascritte:

Rappresentazione servitù di passo

	<p>“... i proprietari del terreno al mappale 488, provvederanno al mantenimento del fondo stradale del passo a loro spese nel modo che riterranno più opportuno sino a quando la ██████████ non userà anch'essa tale striscia per accedere ai fabbricati che potranno essere costruiti su tale terreno (634). Nel qual caso il mantenimento della striscia strada sarà a carico degli aventi causa secondo le quote millesimali. I beneficiari di tale servitù dovranno tenere chiuso l'accesso a tale striscia dalla strada comunale Mocrone-Filetto almeno mediante catena e lucchetto e non potranno delimitare con barriere verticali gli altri due lati della striscia.”</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

N.B.: si fa presente che alla data del sopralluogo, tale striscia risulta parte integrante dell'intero mappale oggetto di stima, non recintata incolta e delimitata verso le altre proprietà sul lato sinistro da muretto in cls e in rete e paletti sul terreno (488) servito dal servitù di passo sopra descritta.

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

- **Trascrizione del 01.10.1997 Registro Particolare n. 5934:** di Costituzione di diritti a Titolo oneroso per e a favore dell'intero mappale 480 di mq. 1.456 frazionato negli attuali 70 mq. del foglio 52 per costituzione di una "Servitù di passaggio pedonale e carrabile". Si riporta a seguire il grafico di rappresentazione ed alcune prescrizioni trascritte

Rappresentazione servitù di passo

<p>The image is a cadastral map showing a servitude of passage. A red line, labeled 'a b' at the top and 'c d' at the bottom, runs vertically through parcel 474. The map includes various other parcels with numbers such as 475, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600. The map also shows a road labeled 'vicin' and a building labeled 'ada'.</p>	<p>Servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico delle unità immobiliari identificate alla particella 474 del foglio 52, lungo tutto il confine con le particelle 481 e 475 fino al loro raggiungimento per una larghezza di 4 metri.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- **atto unilaterale d'obbligo del 18.03.1996** a favore del Comune di Villafranca in Lunigiana **non trascritto**, rilevato dalle verifiche urbanistiche e gravante sull'area urbana sita in loc. Malgrate, Via Provinciale n. 30, dove in caso di trasferimento o costituzione dei diritti reali resta ferma la clausola che l'area viene concessa ad uso pubblico e gratuito con la seguente destinazione: mq. 119 con destinazione a parcheggio pubblico; mq. 30,70 con destinazione a marciapiede pubblico; mq. 156 quale strada di penetrazione.

8- SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è quello di effettuare una corretta valutazione dei beni di pertinenza del Fallimento, che non risulti superiore alla loro effettiva consistenza, caratteristiche e possibilità economica di utilizzazione, in base alla categoria economica da stimare.

Nel caso di un procedimento di un Fallimento, si ritiene che lo scopo è quello di determinare il valore dei beni di una azienda al momento del termine della sua vita ordinaria, pertanto la categoria economica da individuare, nella valutazione dei beni immobili, risulta essenzialmente quella del Valore di Liquidazione (VL). Con tale valore si intende, infatti, il valore che tali beni assumerebbero, nello stato effettivo in cui si trovano, qualora fosse

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

necessario realizzarne una reale monetizzazione (vendita), in breve tempo e senza continuità aziendale.

9- METODO DI STIMA

Il CTU, tenuto conto della natura degli immobili di cui trattasi, considerate le loro caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, finiture, impianti, età, stato di manutenzione, dimensioni); ed estrinseche (posizione geografica, presenza di servizi, presenza di infrastrutture, caratteristiche del tessuto edilizio), dello scopo dell'incarico peritale, ritiene opportuno adottare un metodo di stima per comparazione diretta di tipo sintetico, diretto ed immediato denominato "Metodo di stima Comparativo in base a Parametri Tecnici (il mq.)", tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un bene mediante il confronto di determinati parametri (in questo caso il prezzo al mq.) con beni simili.

A tal scopo lo scrivente, oltre alle sue conoscenze specifiche, si è confrontato con professionisti del settore e agenzie immobiliari per reperire informazioni inerenti valutazioni già applicate nella zona per il trasferimento di immobili simili, ha svolto indagini presso gli uffici finanziari ed infine i dati reperiti sono stati filtrati attraverso i prezzi espressi dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Questo tipo di stima è quello maggiormente usato nel settore immobiliare, in quanto l'espressione unitaria del valore è frutto di una serie di considerazioni che coprono tutta la gamma di possibilità sia commerciali che tecniche.

Le indagini svolte hanno portato a risultati più o meno simili che, per semplicità, sono riportati nelle seguenti tabelle redatte per ogni singolo Lotto e contenenti il dato finale.

In considerazione dell'andamento del mercato in ordine alla recente crisi economica che localmente, come in altre zone del paese, vede aumentare l'offerta sul mercato di immobili simili a quello in esame a prezzi sempre più concorrenziali, nella valutazione si è ritenuto indicare una stima prudenziale.

Si è tenuto conto inoltre, che nel lotto di stima, sono compresi parte di terreni costruibili **non edificabili al momento** per l'entrata in vigore delle **Norme di Salvaguardia**.

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

10-AGGIORNAMENTO DI STIMA

LOTTO N. 1: *Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno* sito in Villafranca in Lunigiana (MS), località Filetto, Borgo Vecchio, catastalmente identificato al foglio 11 mappali 634, 636 e 688 per una superficie catastale complessiva di mq. 8.774.

• Terreni al foglio 11 mappali 634-636-688	Mq. 8.774	x	€. 8,00	= €. 70.192,00
Totale Quota 1/1 arrotondata				= €. 70.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 10.500,00
VALORE IMMOBILE al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 59.500,00

11- FORMALITA' IPOTECARIE

Relativamente ai beni oggetto di perizia, a seguito di indagini effettuate presso l'Agenda delle Entrate-Ufficio Territorio- Servizio pubblicità immobiliare di Massa Carrara, risultano trascritte e/o iscritte le seguenti formalità:

- 1) Ipoteca Giudiziale di €. 149.598,18 iscritta il 16.05.2005 al particolare n. 947 registro generale n. 5097 a favore del Credito Bergamasco s.p.a con sede in Bergamo (BG) c.f.: 00218400166;
- 2) Ipoteca Giudiziale di €. 190.000,00 iscritta il 10.11.2015 al particolare n. 1253 registro generale n. 9232 a favore della Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio – Società Cooperativa con sede in Treviglio (BG) c.f.: 00255130163;
- 3) Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta il 22.05.2019 al particolare n. 3496 registro generale n. 4542 a favore della massa dei creditori del fallimento XXXXXXXXXX

* * *

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

Con quanto sopra scritto, si ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa, 31/08/2021

Geom. Alessandra Mignani

ALLEGATI:

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Certificato di destinazione urbanistica