

**ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLA CANCELLERIA
FALLIMENTARE,**

DOTTORESSA CURCI NICOLETTA MARIA CATERINA



**AL CURATORE
DOTT. MONICA CIONI**

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto **Geom. Gabrio Fini** nato a San Marcello P.se il 11.04.1965, con studio in San Marcello Pistoiese frazione Campo Tizzoro Viale Luigi Orlando n.c. 158, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Pistoia con il numero 1010,

PREMESSO

- che in data 29.10.2020 riceveva, da parte del Curatore Dott. Monica Cioni, l'incarico per la **revisione della Perizia di Stima già consegnata**, inerente la valutazione dei beni immobiliari caduti nel fallimento, in particolare dei terreni edificabili posti nel comune di Pontremoli;
- che provvedeva, a seguito dell'incarico a verificare la possibilità di rintracciare comparabili idonei alla nuova valutazione, relati a compravendite, ma che questo risultava molto difficoltoso in considerazione anche del periodo di pandemia;

- TUTTO QUANTO PREMESSO -

Il C.T.U., dopo essersi procurato ed aver verificato tutta la documentazione in suo possesso, si pregia di esporre la seguente

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Individuazione degli immobili pignorati.



LOTTO N. 4 – COMUNE DI PONTREMOLI (MASSA)

N.B. la descrizione sotto riportata sino al punto **requisiti urbanistici** non viene modificato rispetto alla perizia originale.

Piena proprietà di appezzamento di terreno, pianeggiante, ad oggi non edificabile, in quanto se pur sempre inserito nelle carte del P.O. del competente comune come zona PA.2



leggendo quanto riportato all'art. 5.1 delle N.T.A. di detto P.O. (sotto si riporta la parte rispondente al nostro caso – NB. la parte colorata di giallo è stata inserita nell'anno 2019),

art.5 - rapporto con i piani urbanistici attuativi in itinere

1. **Efficacia.** Ai piani attuativi vigenti e/o in corso di realizzazione individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000, si applica la disciplina prevista nell'atto di convenzione fino ad avvenuta realizzazione e quanto disposto dall'art. 110 della L.R. 65/2014 e dal comma 4 dell'articolo 4 della presente disciplina con le seguenti specifiche:
 - a. Il Piano Operativo prevede la possibilità di modificare con varianti i seguenti Piani Attuativi che, al momento dell'approvazione del Piano Operativo, dovrà sottostare alla presente disciplina e alla normativa vigente in materia con presentazione di nuovi progetti completi di tutti i documenti richiesti per legge. I piani attuativi sui quali vengono introdotte modifiche sono i seguenti:

- e. (oss. N. 62 punto 3) I piani attuativi convenzionati sono recepiti dal presente Piano Operativo nel rispetto dei tempi previsti da ciascuna convenzione precisando che in caso di decadenza rispetto ai tempi stabiliti negli atti del Comune le aree tornano ad essere incluse fra le aree non pianificate con tutti gli obblighi previsti dalla L.R. 65/2014;
- f. I piani attuativi convenzionati alla data di adozione del Piano Operativo come riportati nelle planimetrie in scala 1:2000 con sigla PA sono i seguenti (osservazione N. 62):
- 1 Mignano 2 - convenzione del 24-05-2007 ;
 - 2 Verdano Collina - convenzione del 22-12-2003 - prorogata con del.26-01-2017;
 - 3 La Mattana - convenzione del 24-05-2007;
 - 4 Lunzia - convenzione del 24-05-2007;
 - 5 House of Blues - convenzione del 29-03-2004;
 - 6 Ex Cementificio Sacchi - convenzione del 29-10-2016

e quanto previsto dall'art. n. 105 della L.R. 64/2015 (sotto si riporta la parte rispondente al nostro caso),

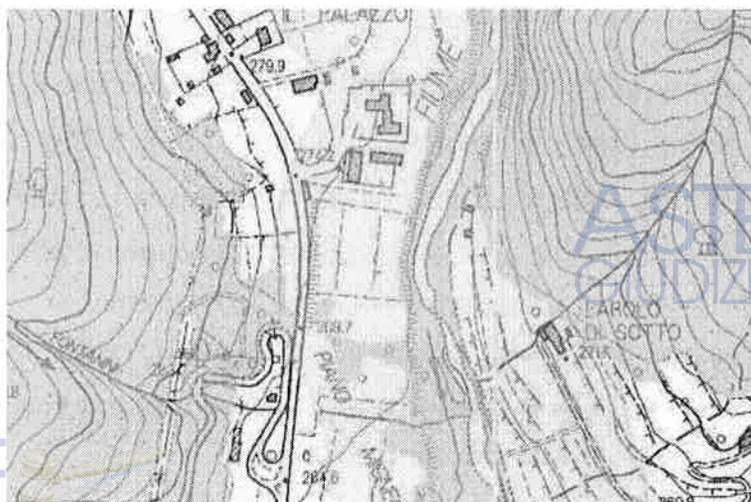
Art. 105

Aree non pianificate

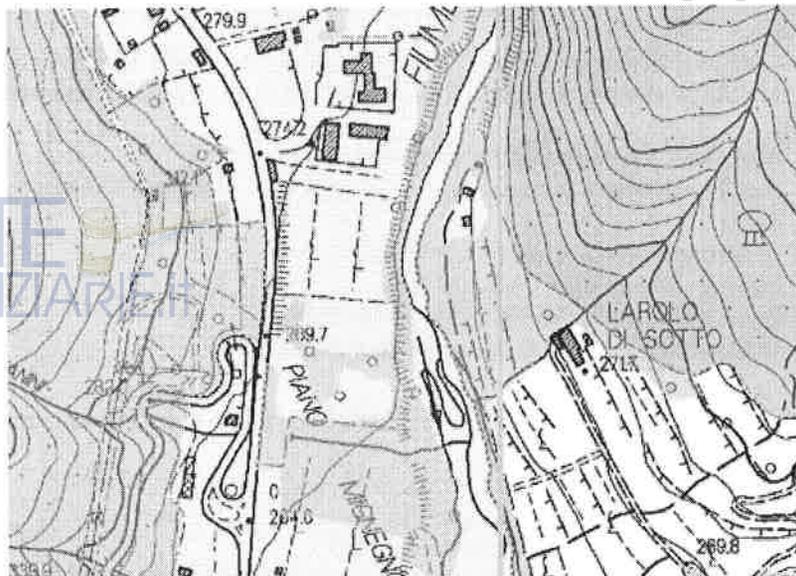
1. Le aree non pianificate sono quelle prive di disciplina pianificatoria operativa, comprese quelle di cui all'articolo 95, commi 9, 10 e 11, qualora il piano operativo sia privo di specifica disciplina di gestione operante in caso di decadenza delle relative previsioni. Tale disciplina non può prevedere interventi comportanti l'utilizzo di quantità edificabili prelevate dai dimensionamenti del piano strutturale di cui all'articolo 92, comma 4, lettera c).
2. Nelle aree non pianificate di cui al comma 1, in assenza della specifica disciplina di gestione, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari. (11.5)
3. Sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza, del patrimonio storico, artistico e culturale.

essendo scaduta la convenzione del piano attuativo (piano di lottizzazione, denominato "Mignano 2", approvato con delibera consigliere del comune di Pontremoli il 09.05.2007 al n. 29), lo stesso può essere paragonato ad un semplice terreno agricolo.

Il detto appezzamento in oltre ricade in vincolo Paesaggistico



ricade per parte in area boscata (lungo la riva del fiume) e non ricade in vincolo idrogeologico



Ubicato nel comune di Pontremoli, frazione Migneno, lungo la S.S. n. 62 della Cisa.

CONFINI

Fiume Magra,

salvo se altri.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il tutto rappresentato al Catasto Terreni dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Massa, nel predetto comune, al giusto conto, sul foglio di **mappa n. 133**, come meglio sotto descritto:

particella n. 274, di mq. 1625, come seminativo di classe 1, r.d. €. 6,71 e r.a. €. 4,20;

particella n. 282, di mq. 1264, come prato di classe 1, r.d. €. 5,88 e r.a. €. 3,26;

particella n. 489, di mq. 8402, come seminativo di classe 1, r.d. €. 34,71 e r.a. €. 17,36. Per la storia catastale la detta particella deriva dall'ex particella n. 281 con frazionamento n. 76152 del 28.06.2011, protocollo n. MS0076152, presentato il 27.06.2011;

particella n. 490, di mq. 800, come seminativo di classe 1, r.d. €. 3,31 e r.a. €. 1,65. Per la storia catastale la detta particella deriva dall'ex particella n. 281 con frazionamento n. 76152 del 28.06.2011, protocollo n. MS0076152, presentato il 27.06.2011;

per un totale di **mq. 12.091,00**, r.d. €. 50,61 e r.a. €. 26,47.

NOTIZIE SULLA DISPONIBILITA' DEL BENE

Il detto lotto, al momento del sopralluogo, risultava libero a disposizione della società.

REQUISITI URBANISTICI

Il detto lotto, ricade nell'attuale P.R.G., come meglio sotto riportato (vedi C.D.U. prot. 37 del 2018):

CERTIFICA

che i sottocitati immobili, distinti in catasto di questo Comune, risultano inclusi nel Piano Regolatore Generale in vigore approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 561 del 26.05.1997, con gli adeguamenti conseguenti alla presa d'atto delle prescrizioni Regionali avvenuta con deliberazioni di C.C. n. 50 del 11.08.1997 e n. 27 del 29.05.1998, e con le modifiche d'ufficio di cui all'approvazione definitiva con deliberazione della Giunta Regionale n. 204 del 29.02.2000, nelle seguenti zone:

Fg. 133, parte di mappale 274 di circa 930 mq e parte di mappale 489 di circa 5.300 mq;

ZONA C "Aree di consolidamento urbano destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali";

ZONA CS - Scheda Progettuale Attuativa n. 2 (allegata al presente certificato)

N.T.A. - Art. 13;

Fg. 133, mappali 282 e 490, parte restante dei mappali 274 e 489;

ZONA EIf "Aree agricole di tipo fluviale";

N.T.A. - Art. 21;

Che, a seguito dell'avvenuta adozione del Piano Strutturale con Deliberazione di C.C. n. 34 del 31.07.2012 e successiva approvazione con Deliberazione di C.C. n. 31 in data 27.07.2013, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'Art. 103 della L.R. 10.11.2014 n. 65, sino all'approvazione del P.O.C. (Piano Operativo Comunale) adottato con Deliberazione di C.C. n. 4 del 27.02.2016, pubblicato sul BURT n. 10 - Parte II - del 09.03.2016.

I sotto indicati immobili sono inclusi nel Piano Operativo Comunale adottato, come sopra precisato, nelle seguenti zone:

Fg. 133, mappali 489 e 490, parte del mappale 274 di circa 1350 mq e parte del mappale 282 di circa 550 mq ;

"Aree di trasformazione con Piani Attuativi Convenzionati – PA.2";

N.T.A. – Parte Prima: Disposizioni generali –Art. 5;

Fg. 133, parte di mappali 274 e 282;

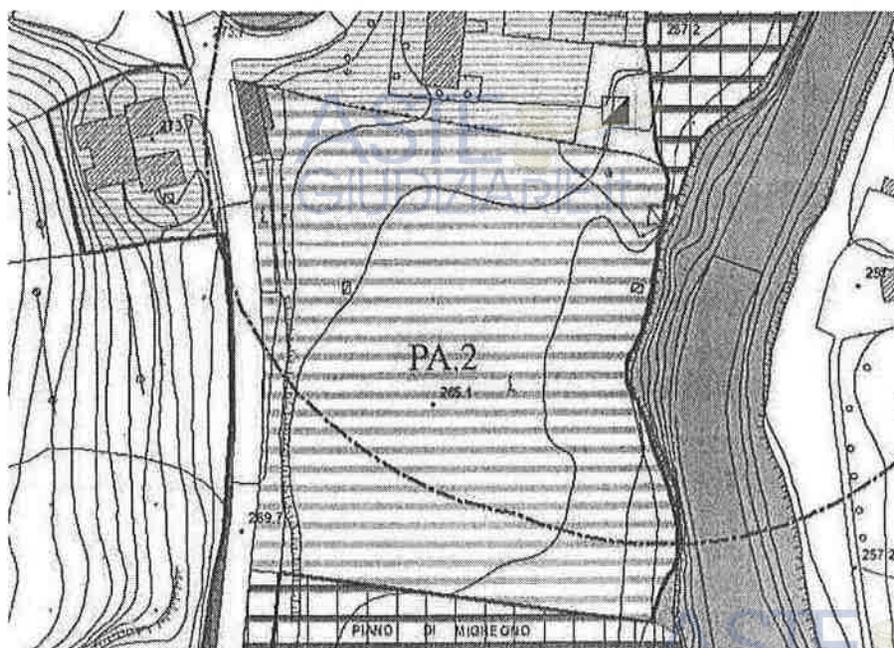
"Aree di tutela e riqualificazione storico – paesaggistica e ambientale";

N.T.A. – Parte Quinta: Disciplina del Territorio Rurale –Art. 66 comma 4.3 lettera a);

Fg. 133, parte dei mappali 274 e 282;

"Formazioni arboree di argine o ripariali";

N.T.A. – Parte Sesta: Disciplina ecologica ambientale e di protezione e tutela – Art. 68;



POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN LOTTI.

Il detto terreno si può alienare sia senza divisione in lotti, sia in lotti più piccoli – vedi ipotesi già presentata anno 2016.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEL LUOGO



Prima di procedere alla stima dei beni in oggetto, è necessario e doveroso andare ad indicare tutti gli elementi e le caratteristiche relativi alla loro struttura, al grado di rifinitura, alla superficie, nonché al contesto in cui si trovano.

Il lotto in oggetto, risulta inserito nella zona periferica della frazione di Migneno, costeggiante la S.S. n. 32 della Cisa, di espansione edificatoria, risalente ai primi anni 1990.

Detta frazione, se pur vicina al capoluogo di comune, risulta quella più lontana dalle zone più urbanizzate e, quindi, anche la più lontana dalle zone di lavoro.

Il lotto di terreno, come posizione geografica, risulta facilmente raggiungibile in merito agli eventuali lavori di costruzione.

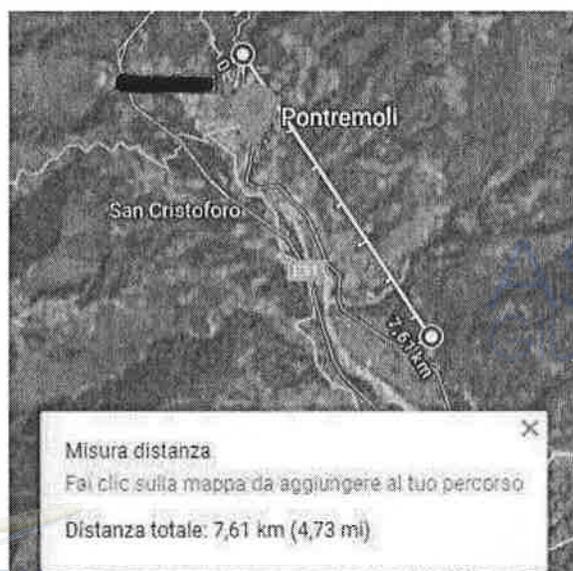
GIUDIZIO DI STIMA

Valore di mercato: "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Banca d'Italia, circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1).

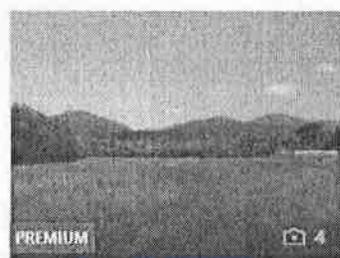
Alla luce di quanto sopra detto e ben specificato, paragonando la destinazione urbanistica attuale (PA.2) a terreno agricolo, si evince dai comparabili rintracciati (su offerte – vedi immagini sotto riportate),

Comparabile n. 1 – Filattiera

Distanza dal soggetto di stima



1 Annuncio



Terreno agricolo frazione di, Filattiera

€ 100.000 | 32.600 m² superficie

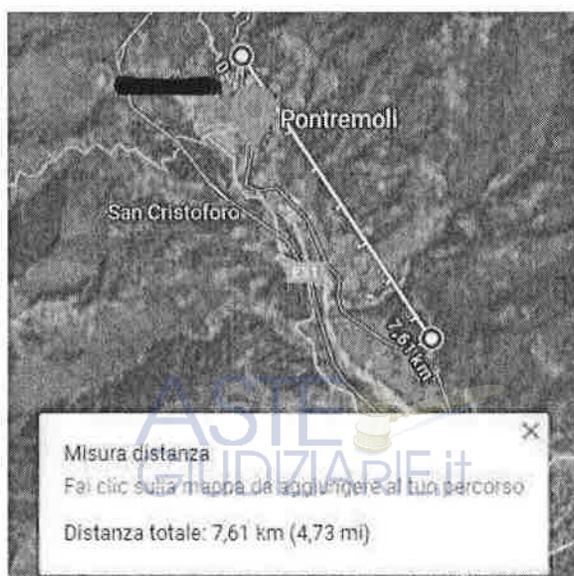
Proponiamo Terreni Agricoli per un totale di circa 32.000 mq. I terreni sono sparsi nel comune di Filattiera e nella maggioranza in zona Monteluscio. Troviamo ampio corpo centrale di circa 13.000 mq, tutto pianeggiante e confinante con torrente. Possibilità di acquistare alcuni terreni anche...

CONTATTA

Offerta con richiesta pari ad **€/mq. 3,07**

Comparabile n. 2 - Filattiera

Distanza dal soggetto di stima



Terreno agricolo in Vendita

Filattiera

€ 80.000 | 20.000 m² superficie

Troviamo il mutuo ideale per te

Rata mutuo da € 188/mese

Descrizione

Vendesi TERRENO AGRICOLO di circa 20.000 mq in zona pianeggiante, ben servita e accessibile, ideale per l'attività agricola. Con piccolo fabbricattino accatastato; possibilità di ampliamento.

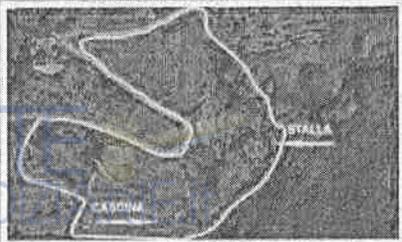
Offerta con richiesta pari ad **€/mq. 4,00**

Comparabile n. 3 – Collina di Pontremoli

Distanza dal soggetto di stima – vedi annuncio

rustico con terreno - €5.000 euro

B-102 - Pontremoli



in collina, a circa 5 km dal centro, proponiamo appezzamento di terreno di circa 5 ettari prevalentemente adibito a pascolo e pianeggiato in produzione. All'interno piccola cantina di 34 mq con tetto e tavole rifanti. Stalla in legno in discreto stato. Per animali della pace e della natura.

Tipologia:	Rustico
Contratto:	Vendita
Riferimento:	B-102
Superficie:	34 Mq
Locali:	Non indicato
Bagni:	Non indicato
Cantina:	Non indicato
francidamento:	Non indicato
Nota riscaldamento:	
Cucina:	
Soggiorno:	
Ripostiglio:	
Intesi interni:	Non indicato
Intesi esterni:	Non indicato
Porto blindata:	
Cantina:	
terrazzo:	
Balconi:	
Piani:	Non indicato
Azienda:	
Box:	
Posto auto:	Non indicato
Giardino:	50.40000 Mq
Sito:	Non indicato
Arredamento:	Non indicato
Spese condominiali:	Non indicato
Classe energetica:	Classe energetica non indicata

CONTATTACI

Nome:

Cognome:

Email:

Telefono:

Messaggio:

leggi normativa privacy

Accordo al trattamento dei dati personali

Offerta con richiesta pari ad **€/mq. 1,63**

Comparabile n. 4 – Filattiera

Distanza dal soggetto di stima



Misura distanza

Fai clic sulla mappa da aggiungere al tuo percorso

Distanza totale: 7,61 km (4,73 mi)



Cod. 1282 - Podere di Quasi 6 Ettari con
Fabbricato in Pietra

Filattiera

Nelle vicinanze di Filattiera e dei principali servizi, in
posizione facilmente accessibile, proponiamo Podere con
quasi 6 ettari di Terreno completamente pianeggiante. Al
suo interno troviamo Fabbricato...

60.000 EUR

Offerta con richiesta pari ad **€/mq. 1,00**

considerando in oltre (come in precedenza precisato) che il lotto si trova tra 2 zone urbanizzate e di conseguenza non solo facilmente raggiungibile ma anche con la possibilità che sia utilizzato come "giardino/orto" delle U.I. abitative limitrofe, il sottoscritto C.T.U. ritiene di essere nel giusto attribuendo i seguenti valori unitari al mq.:

mq. 12.091,00 x 4,00 = €. 48.364,00 (quarantottomiltrecentosessantaquattro/00)

Arrotondato a € 48.000,00 (quarantottomila/00).

PROPRIETA'

I beni sopra descritti risultano di proprietà della società



PROVENIENZA

Atto rogato Notaio Nencioni Fabrizio del 18/03/2010, repertorio 1910/1455, trascritto a Massa Carrara il 29/03/2010 al numero di R. P. n. 2049 R. G. n. 2967.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Non si è provveduto ad aggiornare tale dato in quanto non specificato nell'incarico e per non gravare sulle spese della procedura.

Quanto doveva il sottoscritto per adempiere bene e fedelmente all'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice della Cancelleria Fallimentare per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Campo Tizzoro lì 10.02.2021.

Il tecnico
Geom. Gabrio Fini

