
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N.R.G. E.I. **54/2019**
data udienza: 19/02/20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Marco Molendi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Fondo commerciale

Esperto alla stima: Marco Ceccarelli
Via Taffaria n. 2/a – 54100 Massa (MS)
Codice fiscale: CCCMRC65R30F023D
Email: ing.marcoceccarelli@alice.it
Pec: marco.ceccarelli@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

BENE: via Nazionale della Cisa - Loc. I Poggi - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 001 - Fondo commerciale

1 DATI CATASTALI

Corpo: Fondo commerciale

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 10, particella 866, subalterno 30, comune Villafranca in Lunigiana, categoria C/1, classe 7, consistenza 159 mq, superficie catastale 171 mq, rendita € 2.841,24

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Fondo commerciale

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Fondo commerciale al piano primo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Fondo commerciale

Creditori Iscritti: [REDACTED] – Agenzia delle Entrate Riscossione

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Fondo commerciale

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Fondo commerciale

Continuità delle trascrizioni riferita al ventennio: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: 102.000,00 €



Beni in **Villafranca In Lunigiana (MS)**
Località/Frazione **Loc. I Poggi**
via Nazionale della Cisa

Lotto: 001 Fondo commerciale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fondo commerciale.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Loc. I Poggi, via Nazionale della Cisa

Note: Immobile sito al piano primo di un complesso condominiale in località I Poggi a Villafranca in Lunigiana in via Nazionale della Cisa

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio **10**, particella **866**, subalterno **30**, comune Villafranca in Lunigiana, categoria C/1, classe 7, consistenza 159 mq, superficie catastale 171 mq, rendita € 2841.24

Confini: L'unità identificata al subalterno 30 oggetto di pignoramento, confina nel lato est ed ovest affaccia su area condominiale (piazzale) identificata con il subalterno 26, nel lato nord confina con il fondo adiacente identificato con il subalterno 18 mentre nel lato sud confina con il fondo adiacente identificato con il subalterno 29.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato attuale rilevato dal perito, differisce da quanto rappresentato nella planimetria catastale per:

- presenza di un muretto divisorio in corrispondenza della zona ingresso
- presenza di un motivo architettonico in muratura (pilastrini con ripiani costituiti da tavelloni in laterizio posti a varie altezze) in corrispondenza della parete situata nel lato nord
- presenza di alcune "riseghe" nella parete lato nord rappresentate nella planimetria catastale, ma non riscontrate sul posto durante il sopralluogo
- differenza dell'altezza interna in quanto nella planimetria catastale è riportato h:300 mentre sul posto è stata rilevata un'altezza variabile da 305 a 311 cm.

Regolarizzabili mediante: presentazione di DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: - Presenza di muretto divisorio in corrispondenza della zona dell'ingresso - Presenza di un motivo architettonico in muratura - Presenza di alcune "riseghe" nella parete lato nord, rappresentate nella planimetria catastale - Differenza dell'altezza interna

DOCFA per variazione della planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00



Note sulla conformità catastale:

il fabbricato di cui al foglio 10 mappale 866 del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di RGEI 54-19, risulta diviso in più subalterni. Il subalterno 30 costituente attualmente l'unità oggetto di esecuzione immobiliare, deriva dal frazionamento del subalterno 17 che ha generato il subalterno 29 e 30. Tale frazionamento non trova riscontro in nessuna pratica edilizia.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

Non presenti

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è situata in prossimità di via Nazionale della Cisa a circa 1 Km dal centro di Villafranca, in direzione Pontremoli. La zona è periferica e presenta per la maggioranza immobili destinati ad uso direzionale, commerciale o industriale. Sono presenti comunque anche abitazioni residenziali. L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un complesso condominiale (Centro Commerciale I Poggi) a due piani fuori terra più locali interrati. Nel lato opposto a quello della strada, i locali interrati si affacciano direttamente sul piazzale posto sul retro del fabbricato, data la presenza di un forte dislivello altimetrico del terreno tra fronte e retro dell'intero complesso. L'unità oggetto di pignoramento è posta al piano primo (ultimo piano) del fabbricato ed è accessibile tramite scala a chiocciola esterna condominiale (identificata con il subalterno 23 bene comune non censibile ai subalterni 18, 29 e 30) che arriva al porticato posto allo stesso piano primo. Il porticato è suddiviso in proprietà esclusive rispettivamente per ogni porzione antistante il relativo subalterno. Il subalterno 30 oggetto di pignoramento comprende quindi anche la porzione di porticato antistante allo stesso sub 30. Tale porzione di porticato, deve essere però obbligatoriamente attraversata per poter accedere al subalterno 29 adiacente (non è noto se siano presenti atti / documenti riguardo eventuali costituzioni di servitù di passaggio, derivanti a seguito del frazionamento dell'originale sub. 17 negli attuali sub. 29 e 30). Perimetralmente tutto il complesso è circondato da un area condominiale (sub. 26 bene comune non censibile a tutti i subalterni), destinata principalmente a vie di corsa e parcheggi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Direzionale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Scuole (buona), Farmacie (buona), Negozi (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste: uffici/negozi/industriali/residenziali

Importanti centri limitrofi: centro ricreativo le piscine di Villafranca.

Attrazioni paesaggistiche: Centro storico di Villafranca, borgo di Virgoletta, borgo di Filetto.

Attrazioni storiche: Museo etnografico della Lunigiana, oratorio di Filetto, castello di Malgrate.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 150 m, Casello autostradale di Aulla 14 Km, Stazione ferroviaria di Aulla 11 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione di lottizzazione Notaio Vertere Morichelli del 13/06/1996 repertorio n. 28250, trascritta il 26/06/1996

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili atto giudiziario n. 576 del 07/03/2019 trascritto a in data 11/04/2019 al n.3252 Reg. Gen. e 2470 Reg. Part.;
Note: Dall'ispezione ipotecaria è emersa anche un'annotazione per restrizione di beni. Annotazione del 03/04/2008 RP 558 RG 3554 inerente la restrizione sul subalterno 29 e 30, derivanti originariamente dal subalterno 17, riferita alla formalità originaria di cui al RP 280 del 26/02/2002. (vedi relativa ispezione allegata). Nell'ispezione ipotecaria relativa alla restrizione di cui sopra, alla "Sezione D - Ulteriori informazioni", viene riportato "LE PARTICELLE 866/20 e 866/30 derivano dalla particella 866/17". Tale precisazione risulta errata (menzionando il sub 20) in quanto il frazionamento dell'originario subalterno 17 ha generato il subalterno 29 e 30..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500 euro circa (vedi Pec dell'Amministratore allegata).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 20/12/19 : il debito residuo per quote condominiali non pagate risulta pari ad euro Euro 2.003,57 (di cui 1.500,08 euro saldo al 31/12/18 ed euro 502,69 quote scadute a preventivo 2019)

Millesimi di proprietà: 27,35

Spese straordinarie deliberate: Tra le spese straordinarie deliberate risulta la realizzazione di un'isola ecologica condominiale sul retro del fabbricato per la quale è stata accantonata una somma di euro 6.222,00 ma non ancora realizzata per necessarie verifiche presso il Comune in merito alla regolarità e fattibilità (vedi Pec dell'Amministratore allegata).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile oggetto di pignoramento si trova al piano primo del complesso condominiale, accessibile esclusivamente tramite scala esterna circolare condominiale, priva di servoscala. Pertanto allo stato attuale, l'immobile non è accessibile a soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedi regolamento condominiale allegato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: si evidenzia che il solaio di calpestio del portico del sub. 30 oggetto della presente RGEI, insieme a quello del portico dell'adiacente subalterno 29, presenta infiltrazioni d'acqua piovana, che attualmente hanno danneggiato il fondo sottostante adibito a centro fisioterapico. E' presente una perizia all'interno della procedura RGEI 14/2018 (procedura relativa all'adiacente subalterno 29), a seguito d'incarico del Giudice Dott. Elisa Pinna, per individuare le cause di tali infiltrazioni, corredata da relativo computo metrico estimativo, per il ripristino dell'impermeabilizzazione della pavimentazione del portico. Nel computo metrico estimativo allegato alla presente perizia, si riportano i costi di ripristino dell'impermeabilizzazione relativi al solaio di pavimentazione del portico di cui al sub. 30.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio fino ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carmelo Ceraolo, in data 21/12/1995, ai n. di Repertorio 107346 raccolta n. 9225; registrato a Torino, in data 05/01/1996, ai nn. 101.

Note: Con l'atto di compravendita la [REDACTED] acquistava dalla [REDACTED] terreno, sul quale la stessa [REDACTED] ha poi edificato il compendio condominiale (i lotti oggetto dell'atto di compravendita erano all'epoca identificati con i mappali 21-23-700-702 del foglio 10, che insieme hanno concorso a generare l'area su cui è stato realizzato il fabbricato).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Progetto di nuova edificazione di un complesso artigianale – commerciale – Località I Poggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/11/1998 al n. di prot. 10191

Rilascio in data 28/06/2000 al n. di prot. 2196/1207

NOTE:

in data 04/08/2000 è avvenuto il deposito della pratica sismica al Genio Civile al n. S/5539 di protocollo, pratica c.a. n. 574/00, a cui è seguita integrazione del 17/04/2003.

In data 29/04/2003 è stata inoltrata la relazione a struttura ultimata come risulta dalla lettera prot. n.



S/5942/6783 del 16/05/2003.

Con lettera del 19/9/2003 prot. S/n.13496/13788 il Genio Civile, con riferimento alla pratica n. 574/00 c.a., restituisce copia del "Certificato di collaudo" munita dell'attestazione dell'avvenuto deposito (all'interno del fascicolo relativo alla pratica edilizia non è stato rinvenuto il certificato di collaudo) vedi allegati

Numero pratica: Variante 2339/1278 del 14/11/2003 (vedi allegati)

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: variante alla Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000 per opere di urbanizzazione - opere civili

Variante e completamento lavori di costruzione di complesso artigianale commerciale di cui alla concessione edilizia 2196/1207 del 28/06/000 (cambio d'uso di due unità immobiliari al piano seminterrato da artigianale a commerciale / magazzino)

Presentazione in data 21/10/2003 al n. di prot. 7924

Rilascio in data 14/11/2003 al n. di prot. 2339/1278

NOTE: E' presente la comunicazione di fine lavori e dichiarazione di conformità relative al sub. 30 (oggetto di esecuzione immobiliare RGEI 54/2019) rilasciata dal tecnico Arch. [REDACTED] in data 17/08/2006 e protocollata in Comune di Villafranca in data 17/08/2006 al n. di protocollo 9889.

E' presente il certificato di Agibilità relativo al sub. 30 (oggetto di esecuzione immobiliare RGEI 54/2019) rilasciato dal tecnico Arch. [REDACTED] in data 22/12/06 e protocollata in Comune di Villafranca in data 22/12/2006 al n. di protocollo 14777.

Numero pratica: Variante 2340/1277 del 14/11/03

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica:

Variante e completamento lavori di costruzione di opere di urbanizzazione (opere di urbanizzazione, illuminazione pubblica, gas metano, impianto antincendio, linee Telecom-Enel)

Presentazione in data 21/10/2003 al n. di prot. 7924

Rilascio in data 14/11/2003 al n. di prot. 2340/1277

NOTE: E' presente la comunicazione di fine lavori e dichiarazione di conformità relative al sub. 30 (oggetto di esecuzione immobiliare RGEI 54/2019) rilasciata dal tecnico Arch. [REDACTED] in data 17/08/2006 e protocollata in Comune di Villafranca in data 17/08/2006 al n. di protocollo 9889.

E' presente il certificato di Agibilità relativo al sub. 30 (oggetto di esecuzione immobiliare RGEI 54/2019) rilasciato dal tecnico Arch. [REDACTED] in data 22/12/06 e protocollata in Comune di Villafranca in data 22/12/2006 al n. di protocollo 14777.

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività prot. 7195 del 16/6/2006

Intestazione: [REDACTED]

NOTE: La Denuncia di inizio attività riguarda l'attuazioni di lavori interni di variante e completamento del complesso artigianale (di cui alla Concessione Edilizia 2196/1207 del 28/06/2000 e Concessione Edilizia 2339/1278 del 14/11/2003) con cambio d'uso di una porzione di un locale al piano primo da attività artigianale con spazi accessori (uffici, vendita, mostre) ad attività commerciale. In particolar modo la pratica riguardava una porzione del subalterno 17 e più precisamente l'attuale subalterno 30 oggetto del presente pignoramento.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La larghezza del fabbricato misurata dal Perito durante il sopralluogo risulta essere metri 20,55 non considerando la larghezza del portico che risulta variabile da metri 2,70 a metri 2,87 (larghezza media portico metri 2,785). Nei grafici allegati alla Concessione edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000 e successiva



variante, la larghezza del fabbricato senza portico risulta m 20,80 mentre la larghezza del portico è di metri 2,50. Da quanto sopra si riscontra che allo stato attuale la larghezza del fabbricato senza portico, risulta inferiore di circa 25 cm rispetto a quanto concesso, mentre il portico risulta più largo in media di circa 28,5 cm rispetto a quanto riportato nei grafici concessione.

Quindi considerando il fabbricato + il portico, la larghezza media complessiva rilevata dal Perito risulta pari a metri 23,335 mentre nei grafici concessione la larghezza complessiva riportata è metri 23,30. Internamente il lato corto in corrispondenza dell'ingresso, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta a seguito di misurazione del perito pari a metri 8,61 mentre nella DIA prot. 7195 del 16/6/2006 risulta pari a metri 8,65.

Le irregolarità sopra descritte, pur rimanendo all'interno dei limiti di tolleranza, possono essere sanate con un accertamento di conformità ai sensi dell'art 209 della LR 65/2014, " fatto salvo comunque che il Comune di Villafranca in Lunigiana non neghi il parere favorevole".

(L'art 209 della LR 65/2014 recita:

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere la sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda..

2....

3....

4....

5....

6. Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento....)

Tale accertamento di conformità dovrà essere presentato dal Condominio i Possessori oppure con l'autorizzazione dello stesso Condominio, in quanto trattasi di sanatoria che riguarda anche la sagoma del complesso condominiale.

Dopo la Concessione edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000 e successive varianti, è stata presentata dalla società [REDACTED] (proprietaria dell'attuale sub. 30) la DIA prot. 7195 del 16/6/2006 per variazioni interne e cambio di destinazione.

Si evidenzia per chiarimento, che all'Ufficio del Territorio, a seguito di variazione MS0049011 del 11/08/2006, l'originario subalterno n. 17 è stato soppresso ed ha originato i subalterni nn. 29 e 30.

Si sottolinea che il frazionamento catastale sopra detto (con conseguente realizzazione di parete divisoria tra il sub 29 e 30), non è stato però preceduto da un atto amministrativo edilizio, che avrebbe dovuto legittimare il frazionamento stesso.

Nella DIA n. 7195/2006 si fa riferimento al primo titolo rilasciato (Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000) e non si menziona in alcun modo il frazionamento; se ne deduce quindi che è stato omesso un passaggio di pratica edilizia, riguardante appunto il frazionamento dell'originario sub 17 in due unità sub 29 e sub 30. Le tramezzature interne rappresentate nel grafico allegato alla DIA sono per numero, posizione e morfologia come quelle rilevate, ma si riscontrano differenze tra le dimensioni riportate nel grafico della DIA, rispetto a quelle rilevate dal Perito. Ugualmente si notano differenze dimensionali delle due porte esterne, differenze nella disposizione di alcuni sanitari e nella presenza di un muretto ed un motivo architettonico in muratura in corrispondenza dell'ingresso.

A seguito del sopralluogo si è inoltre riscontrato un diverso posizionamento della scala a chiocciola (sub. 23 bene comune non censibile ai sub 18-29-30) rispetto a quanto riportato nella Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000.

Con la sanatoria sopra detta, si dovrà anche regolarizzare il frazionamento eseguito in assenza di titolo edilizio, che ha dato origine ai subalterni 29 e 30 ed il cambio d'uso da attività artigianale ad attività commerciale. Si sottolinea che il frazionamento ed il cambio di destinazione, possono essere sanati con l'accertamento di conformità ai sensi dell'art 209 della LR 65/2014 sopra detto, " fatto salvo comunque che il Comune di Villafranca in Lunigiana, non neghi il parere favorevole". (Per il parere il Comune si esprime entro sessanta giorni successivi alla presentazione della pratica di sanatoria). Il CTU evidenzia che risulta presente una dichiarazione rilasciata dal responsabile del Settore Urbanistica Arch. Walter Riani



del Comune di Villafranca in Lunigiana (vedi allegati), con la quale lo stesso Arch. Riani, conferma la possibilità di effettuare il frazionamento dell'unità immobiliare oggetto di perizia, sia in base al Regolamento Urbanistico approvato CC n.36 in data 23.10.2002, sia in base al Regolamento Urbanistico vigente approvato CC n.04 in data 11.02.2010. Tale documento riportato negli allegati, era stato rilasciato dal Comune, su richiesta dell'Arch. [REDACTED] in merito al sub. 29, oggetto di RGEI 14/18.

La pratica di sanatoria inerente il frazionamento dovrà essere inoltrata da entrambi i proprietari dei subalterni n. 29 e n. 30 in quanto li interessa ambedue.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

- Differenza dimensionale dell'involucro edilizio rispetto alla Concessione Edilizia originaria 2196 del 2000.
- Differenze dimensionali degli ambienti interni, aperture e presenza di muretto ed elemento architettonico in muratura, rispetto a quanto concesso.
- Mancanza del passaggio edilizio inerente il frazionamento dell'originale subalterno 17 in n. 2 subalterni distinti (29 e 30), con cambio d'uso da attività artigianale ad attività commerciale
- Diverso posizionamento della scala esterna per accedere sub 18-29-30

Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, (sub. 30) : € 4.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione pratica sismica per il solo sub. 30: € 4.000,00

Oneri Totali: € 8.500,00

Note: Non è al momento quantificabile la somma necessaria inerente gli oneri di sanatoria (oneri concessori, sanzioni e diritti di segreteria da versare al Comune di Villafranca in Lunigiana) in quanto la quantificazione di tale importo, è a carico dell'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Villafranca in Lunigiana, una volta presentata la pratica di sanatoria.

Si evidenzia inoltre che anche la pratica di sanatoria sismica, potrebbe coinvolgere l'intero Condominio, visto che le differenze dimensionali interessano anche la struttura portante dell'immobile, pertanto in tal caso, la pratica non può riferirsi solo al sub. 30.

La copertura del porticato (lato est) al piano primo non era presente nella prima Concessione Edilizia 2196 del 2000, ma è stata inserita nella successiva variante 2339 del 2003.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 4 del 11/02/2010
Zona omogenea:	Zona C - Direzionali e commerciali
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 29
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione di Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Notaio Vertere Morichelli in data 13/06/1996 Rep. 28250 trascritto il 26/06/1996 al n. 3366 di Reg. Part.
Obblighi derivanti:	Vedi convenzione allegata



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi art. 29 NTA
Rapporto di copertura:	Vedi art. 29 NTA
Altezza massima ammessa:	Vedi art. 29 NTA

Note sulla conformità:

La costruzione del compendio immobiliare, di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia, è stata edificata per effetto di un "Piano di Lottizzazione Convenzionato" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 16/02/1996 integrata con delibera di CC del 28/03/1996 regolarmente approvata dall'Autorità Tutoria.

Dal colloquio con i preposti tecnici comunali del settore urbanistica, sembrerebbe che le opere di urbanizzazione previste dal Piano di lottizzazione e dalla citata convenzione siano state realizzate, **"anche se non è stato rintracciato il verbale di collaudo e consegna delle opere pubbliche eseguite"**.

L'art. 4 della convenzione prevede che il lottizzante ceda gratuitamente le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria... detta concessione avverrà su richiesta del Comune.

Il Comune di Villafranca in Lunigiana, anche se ad oggi non proceduto in tal senso, potrebbe richiedere ai lottizzanti o nuovi proprietari degli immobili che fanno parte del compendio, la cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione e che al momento sono di **"uso pubblico"**

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto Fondo commerciale

L'unità immobiliare (sub. 30) oggetto del presente pignoramento è costituita da un fondo commerciale posto al piano primo di un complesso condominiale denominato "centro commerciale I Poggi" sito in via Nazionale della Cisa a Villafranca in Lunigiana. L'unità si compone principalmente di un grande vano dal quale è possibile accedere ad alcuni piccoli locali di servizio (wc e piccolo vano dotato di lavello). L'unità immobiliare comprende anche la porzione di porticato antistante il fondo stesso. L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento avviene tramite una scala esterna circolare (bene comune non censibile). Il fondo commerciale risulta finestrato nei due lati stretti, (est ed ovest) mentre in entrambi i lati lunghi (nord e sud) risulta confinante con i fondi adiacenti. Al momento del sopralluogo eseguito dal perito, all'interno dei locali erano presenti ancora alcuni arredi rimasti dall'ultima attività svolta all'interno dell'unità immobiliare e risultavano mancanti le porte interne. Oltre ad un bancone da bar e ad un banco frigo, erano presenti anche due pedane in legno nel vano principale ed un'ulteriore pedana in legno all'interno di un piccolo vano. Al momento del sopralluogo, risultava presente in alcune zone dell'unità immobiliare, uno strato di guano di piccioni, che sicuramente hanno occupato gli ambienti per un lungo periodo.

L'area di parcheggio esterna, risulta di uso comune a favore dei condomini (vedi art. 3 del Regolamento di condominio allegato)

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **209,18**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2000

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: è senza numero civico;

ha un'altezza utile interna di circa 3,05 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui due fuori terra ed uno seminterrato (che risulta a quota piazzale nel retro del fabbricato, mentre lato via Nazionale della Cisa risulta completamente



interrato)

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Esternamente il fabbricato e più precisamente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta in discreto stato conservativo. Gli elementi costituenti la facciata appaiono in buono stato. La pavimentazione del porticato pertinenziale, presenta invece vistose efflorescenze ed infiltrazioni d'acqua piovana nel massetto sottostante. Si evidenzia che per il ripristino di tali infiltrazioni, risulta presente una perizia (corredata di computo metrico estimativo) all'interno del fascicolo inerente la RGEI 14/2018, poiché tali infiltrazioni riguardano anche il portico del subalterno 29 oggetto della stessa RGEI 14/18.

Al momento del sopralluogo l'interno dell'unità immobiliare (sub. 30) risultava presente uno strato di guano di piccioni. Sulle pareti sono presenti delle decorazioni (disegni) ed un manufatto in muratura, realizzato presumibilmente durante l'ultima attività praticata all'interno dello stesso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Porticato	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: strutture in travi di c.a. precompresso manto: realizzato con lastre curve in fibrocemento (non noto se è eternit) condizioni: discreto
Fondazioni	tipologia: non note materiale: c.a. condizioni: non rilevabile
Strutture verticali	materiale: pilastri in c.a. precompresso condizioni: buone
Travi	materiale: cemento armato precompresso prefabbricato condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fisse materiale: alluminio protezione: inferriate non presenti condizioni: buone Note: Infissi in alluminio di colore rosso con vetrocamera
Infissi interni	Risultano mancanti al momento del sopralluogo. Risultano presenti appoggiate alle pareti solo due porte, ma sono danneggiate
Manto di copertura	materiale: fibrocemento coibentazione: non nota condizioni: discrete Note: il fondo commerciale essendo situato al piano primo e cioè al sottotetto dell'edificio, risulta posto direttamente sotto alla copertura costituita da lastre in fibrocemento ondulate e curve. Il controsoffitto è costituito da lastre grecate anch'esse in fibrocemento. Non è noto se le lastre di copertura siano di fibrocemento ecologico o tipo eternit.
Pareti esterne	materiale: pannelli prefabbricati in cls



	coibentazione: non rilevabile rivestimento interno: intonaco rifinito al civile condizioni: buone Note: Le pareti perimetrali (verso l'esterno) risultano costituite da pannellature prefabbricate mentre le pareti di divisione tra le unità adiacenti, risultano in muratura di elementi di laterizio.
Pavim. Esterna	materiale: ceramica-Klinker condizioni: scarse Note: La pavimentazione in corrispondenza del portico esterno risulta in gres/klinker, ma presenta segni di importanti infiltrazioni d'acqua nel massetto sottostante.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: discrete
Plafoni	materiale: fibrocemento condizioni: buone Note: Non è noto se le lastre del controsoffitto siano di fibrocemento ecologico o tipo eternit.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone Note: una delle due porte presenti è dotata di maniglione antipanico con apertura verso l'esterno. Tutta la facciata degli infissi posta nel lato porticato, dove sono presenti anche le porte d'accesso, necessita di intervento in quanto allo stato attuale non è adeguatamente fissata alle strutture portanti poste in sommità, pertanto non è stabile.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone Note: Risultano rivestite anche due pareti di un piccolo locale, adibito presumibilmente a preparazione cibi, nell'ultima attività che ha occupato il fondo.
Impianti: Elettrico	tipologia: misto in canalette/sottotraccia tensione: non nota condizioni: da ristrutturare conformità: non presente Note: Allo stato attuale l'impianto elettrico risulta danneggiato, parzialmente assente, con i cavi tagliati ed il quadro generale di distribuzione completamente rimosso
Fognatura	tipologia: non rilevabile rete di smaltimento: condominiale recapito: in fossa biologica (secondo quanto riportato nella Relazione igienico sanitaria USL presente nella Concessione Edilizia) ispezionabilità : non rilevata condizioni: non rilevate conformità: non presente



Gas

Note: Non noto se presente (non è stato riscontrato il contatore)

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**
 condizioni: **da ristrutturare**
 conformità: **non presente**

Note: Allo stato attuale alcune tubazioni che servivano il bancone bar risultano scollegate. Ugualmente risultano scollegate le tubazioni in corrispondenza della caldaia/scalda acqua che non risulta più presente. Non è stato possibile individuare il contatore

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Esiste l'impianto elettrico, in parte in traccia in parte in canalette a vista, ma allo stato attuale risulta danneggiato, con i cavi tagliati e privo totalmente del quadro di distribuzione.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO. Attualmente non è presente
--	--------------------------------

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	No
Data di rilascio	
Scadenza	



Note	E' presente una colonnina per allaccio dei VVFF nel piazzale condominiale posto nel retro del fabbricato. Non è noto se tale colonnina sia funzionante o meno.
------	--

Note: Si precisa che durante il sopralluogo non è stata riscontrata la presenza di elementi radianti quali termosifoni o loro tubazioni, in quanto con molta probabilità l'ambiente veniva riscaldato mediante climatizzatori a pompa di calore, non più presenti. Per tale motivo non si prevede la fornitura e posa in opera di impianto di riscaldamento e relativa caldaia.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza e quindi della superficie commerciale, il sottoscritto ha eseguito un rilievo dimensionale sul posto. Dal rilievo è stato possibile ricavare la superficie lorda commerciale del bene oggetto di pignoramento, applicando le adeguate percentuali di riduzione per quanto riguarda le superfici accessorie (porticato).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fondo commerciale	sup reale lorda	183,00	1,00	183,00
porticato pertinenziale	sup reale lorda	25,00	0,35	8,75
porticato pertinenziale	sup reale lorda	1,18	0,10	0,12
		209,18		191,87

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Villafranca in Lunigiana

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Fondo commerciale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1150,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In relazione alle caratteristiche del bene (caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato), consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa Carrara, verificata la domanda immobiliare relativamente alla zona dove risulta ubicato il bene oggetto di pignoramento, il Perito ha ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella zona, alla data della presente



relazione, dopo aver eseguito le necessarie indagini tra operatori del settore, le comparazioni con vendite di immobili in condizioni e posizioni simili, tenendo conto del particolare stato del bene e dell'attuale crisi di mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Territorio;

Uffici del registro di Massa Carrara Territorio;

Ufficio tecnico di Comune di Villafranca in Lunigiana - settore Edilizia Privata;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Tabelle OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori medi per tipologia di immobile ad uso commerciale:

Valore di mercato minimo: €/mq 700,00

Valore di mercato massimo: €/mq 1.150,00;

Altre fonti di informazione: Consultazione di annunci di vendite online e di immobili simili nella zona..

8.3 Valutazione corpi:

Fondo commerciale. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 153.496,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fondo commerciale	183,00	€ 830,00	€ 151.890,00
porticato pertinenziale	8,75	€ 830,00	€ 7.262,50
porticato pertinenziale	0,12	€ 830,00	€ 99,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 159.252,10
Valore corpo			€ 159.252,10
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 159.252,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 159.252,10

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fondo commerciale	Negozi, botteghe [C1]	191,87	€ 159.252,10	€ 159.252,10

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 23.887,82

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: € 2.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.100,00



Costi necessari per il ripristino dell'unità immobiliare (vedi computo allegato) € 22.064,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 102.200,28

Prezzo di vendita arrotondato dell'immobile nello stato di "libero" € 102.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Operazione soggetta ad imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

Allegati:

- Documentazione fotografica RGEI 54/2019
- Rilievo del Perito Estimatore
- Visura catastale storica
- Planimetria catastale del fabbricato
- Estratto di mappa catastale
- Elaborato planimetrico + subalterni
- Tabelle OMI
- Ispezione ipotecaria del 16-12-2019
- Nota pignoramento del 11-04-19
- Nota restrizione del 03-04-2008
- Computo metrico estimativo preliminare
- Concessione edilizia 2196/2000
- Variante C.E. n. 2339/2003
- Variante C.E. n. 2340/2003
- DIA del 2006
- Relazione igienico sanitaria - fognature
- Fine lavori – agibilità – dichiarazione di conformità
- Pratica sismica n. 574/2000 ditta [REDACTED]
- Estratto NTA Comune di Villafranca in Lunigiana
- Convenzione di lottizzazione
- Dichiarazione di fattibilità frazionamento
- PEC Amministratore di Condominio
- Regolamento di condominio
- Preventivo rimozione guano

Data generazione:
23-01-2020

L'Esperto alla stima
Marco Ceccarelli

