
TRIBUNALE DI MASSA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **155/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24/10/2018

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

Custode Giudiziario: **Dott. Roberto Serafini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
DI n. 11 LOTTI FACENTI
PARTE DI UN FABBRICATO
AD USO PRODUTTIVO
COMMERCIALE

Esperto alla stima: Arch. Livia Mascagni
Codice fiscale: MSCLVI64P66F952T
Partita IVA: 01033520451
Studio in: Via Roma 78 - 54038 Montignoso
Email: livia.mascagni@gmail.com
Pec: livia.mascagni@archiworldpec.it

PREMESSA

Riguardo agli immobili oggetto della presente procedura si precisa quanto segue.

Dall'Atto di Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara in data 2 novembre 2017 ai numeri **9651/7019**, i beni oggetto di esecuzione risultano:

- 1) Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **6** – ctg. C/3, Piano S1;
- 2) Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **7** – ctg. C/3, Piano S1;
- 3) Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **8** – ctg. C/3, Piano S1;
- 4) Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **9** – ctg. C/3, Piano S1;
- 5) Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **11** – ctg. C/1, Piano T;
- 6) Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **12** – ctg. C/3, Piano T;
- 7) Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **13** – ctg. C/3, Piano T;
- 8) Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **15** – ctg. C/3, Piano T;
- 9) Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **16** – ctg. C/3, Piano T;
- 10) Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **18** – ctg. C/3, Piano 1;
- 11) Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **19** – ctg. C/3, Piano 1;
- 12) Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **21** – ctg. C/3, Piano 1;
- 13) Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **22** – ctg. C/3, Piano 1.

Dall'analisi degli Atti Catastali e della Conservatoria dei Registri Immobiliari si è riscontrato che:

- il mappale 866 del Foglio 10 del Catasto Terreni deriva dall'ex mappale 23 e comprende i mappali ai numeri 24, 700, 702 e 795 a seguito di tipo mappale presentato all'UTE di Massa il 27/03/2003, prot. n. 26428;
- i mappali oggetto di Pignoramento derivano da nuova costituzione presentata all'UTE di Massa il 18/06/2003, prot. n. 56825 e sono stati oggetto di Divisione ed Ultimazione di Fabbricato del 22/07/2003;
- il subalterno n. **6**, Fg. 10 part. 866 è stato soppresso con denuncia di variazione per fusione del 19/09/2007, prot. n. MS0108739 generando l'attuale subalterno n. **31**;
- il subalterno n. **8**, Fg. 10 part. 866 è stato soppresso con divisione del 21/11/2011, prot. n. MS0116693 generando gli attuali subalterni n. **33** e **34**;
- il suddetto subalterno n. **33**, derivato dalla soppressione del sub. 8 è stato venduto a [REDACTED]

con Atto di Compravendita a rogito del Notaio Vertere Morichelli del 16/07/2014 rep. 86478/22693 trascritto a Massa Carrara l'01/08/2014 ai nn. 6321/4957;

- il subalterno n. **15**, Fg. 10 part. 866 è stato soppresso con divisione e fusione del 15/05/2006, prot. n. MS0161957 generando l'attuale subalterno n. **32**.

Per quanto sopra, secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, gli immobili in esecuzione di proprietà dell'esecutata risultano i seguenti:

- 1)** Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **7** – ctg. C/3, Piano S1;
- 2)** Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **9** – ctg. C/3, Piano S1;
- 3)** Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **11** – ctg. C/1, Piano T;
- 4)** Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **16** – ctg. C/1, Piano T;
- 5)** Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **18** – ctg. in corso di costruzione, Piano 1;
- 6)** Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **19** – ctg. in corso di costruzione, Piano 1;
- 7)** Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **21** – ctg. in corso di costruzione, Piano 1;
- 8)** Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **22** – ctg. in corso di costruzione, Piano 1;
- 9)** Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **27** – ctg. C/1, Piano T;
- 10)** Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **31** – ctg. D/8, Piano T-S1;
- 11)** Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **32** – ctg. C/1, Piano T;
- 12)** Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al:
- Foglio **10**, particella **866**, sub. **34** – ctg. C/3, Piano S1.

Si è proceduto dunque alla stima dei suddetti immobili, formandone n. 11 lotti, così come di seguito descritto.

Lotto: 006 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: F - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Categoria:

[REDACTED], foglio 10, particella 866, subalterno 19, indirizzo Via Nazionale snc, piano Primo, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), categoria In corso di costruzione

Lotto: 007 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: G - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Categoria:

[REDACTED], foglio 10, particella 866, subalterno 21, indirizzo Via Nazionale snc, piano Primo, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), categoria In corso di costruzione

Lotto: 008 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: H - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Categoria:

[REDACTED], foglio 10, particella 866, subalterno 22, indirizzo Via Nazionale snc, piano Primo, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), categoria In corso di costruzione

Lotto: 009 - LABORATORIO ARTIGIANO

Corpo: I - LABORATORIO ARTIGIANO

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

[REDACTED], foglio 10, particella 866, subalterno 7, indirizzo Via Nazionale snc, piano Seminterrato, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), categoria C/3, classe 7, consistenza 552 mq., superficie 567 mq., rendita € 1.796,03

Lotto: 010 - LABORATORIO ARTIGIANO AD USO CARROZZERIA

Corpo: L - LABORATORIO ARTIGIANO AD USO CARROZZERIA

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

[REDACTED], foglio 10, particella 866, subalterno 34, indirizzo Via Nazionale snc, piano Seminterrato, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), categoria C/3, classe 7, consistenza 252 mq., superficie 280 mq., rendita € 819,93

Lotto: 011 - LABORATORIO ARTIGIANO

Corpo: I - LABORATORIO ARTIGIANO

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

[REDACTED], foglio 10, particella 866, subalterno 9, indirizzo Via Nazionale snc, piano Seminterrato, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), categoria C/3, classe 7, consistenza 318 mq., superficie 335 mq., rendita €

1.034,67

2. Stato di possesso**Bene:** Via Nazionale - I Poggi - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028**Lotto:** 001 - LOCALI ADIBITI A RISTORANTE-PIZZERIA**Corpo:** A - LOCALI ADIBITI A RISTORANTE-PIZZERIA**Possesso:** Occupato da [REDACTED]

[REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 10/02/2005 per l'importo di euro 1.000,00 con cadenza mensile. Tipologia contratto: 6 + 6

Lotto: 002 - LOCALI ADIBITI A SUPERMERCATO**Corpo:** B - LOCALI ADIBITI A SUPERMERCATO**Possesso:** Occupato da [REDACTED]

[REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 22/01/2013 per l'importo di euro 50.000,00 annue. Tipologia contratto: 6 + 6

Lotto: 003 - LOCALE ADIBITO A BAR**Corpo:** C - LOCALI ADIBITI A BAR**Possesso:** Occupato [REDACTED]

[REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 26/01/2016 per l'importo di euro 1.225,00 con cadenza mensile. Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/01/2023

Lotto: 004 - LOCALI ADIBITI A LABORATORIO-MAGLIERIA**Corpo:** D - LOCALI ADIBITI A LABORATORIO-MAGLIERIA**Possesso:** Occupato da [REDACTED]

[REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 31/01/2017 per l'importo di euro 1.225,00 con cadenza mensile. Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/01/2022

Lotto: 005 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE**Corpo:** E - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE**Possesso:** Libero**Lotto:** 006 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE**Corpo:** F - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE**Possesso:** Libero**Lotto:** 007 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE**Corpo:** G - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE**Possesso:** Libero**Lotto:** 008 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE**Corpo:** H - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Possesso: Libero

Lotto: 009 - LABORATORIO ARTIGIANO

Corpo: I - LABORATORIO

Possesso: Libero

Lotto: 010 - LABORATORIO ARTIGIANO AD USO CARROZZERIA

Corpo: L - LABORATORIO ARTIGIANO AD USO CARROZZERIA

Possesso: Occupato da

[REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 20/12/2011 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile. Tipologia contratto: 6 + 6

Lotto: 011 - LABORATORIO ARTIGIANO

Corpo: I - LABORATORIO

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Nazionale - I Poggi - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 001 - LOCALI ADIBITI A RISTORANTE-PIZZERIA

Corpo: A - LOCALI ADIBITI A RISTORANTE-PIZZERIA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - LOCALI ADIBITI A SUPERMERCATO

Corpo: B - LOCALI ADIBITI A SUPERMERCATO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - LOCALE ADIBITO A BAR

Corpo: C - LOCALI ADIBITI A BAR

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 004 - LOCALI ADIBITI A LABORATORIO-MAGLIERIA

Corpo: D - LOCALI ADIBITI A LABORATORIO-MAGLIERIA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 005 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: E - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 006 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: F - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 007 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: G - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 008 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: H - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 009 - LABORATORIO ARTIGIANO

Corpo: I - LABORATORIO ARTIGIANO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 010 - LABORATORIO ARTIGIANO AD USO CARROZZERIA

Corpo: L - LABORATORIO ARTIGIANO AD USO CARROZZERIA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 011 - LABORATORIO ARTIGIANO

Corpo: I - LABORATORIO ARTIGIANO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Nazionale - I Poggi - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 001 - LOCALI ADIBITI A RISTORANTE-PIZZERIA

Corpo: A - LOCALI ADIBITI A RISTORANTE-PIZZERIA

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002 - LOCALI ADIBITI A SUPERMERCATO

Corpo: B - LOCALI ADIBITI A SUPERMERCATO

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 003 - LOCALE ADIBITO A BAR

Corpo: C - LOCALI ADIBITI A BAR

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 004 - LOCALI ADIBITI A LABORATORIO-MAGLIERIA

Corpo: D - LOCALI ADIBITI A LABORATORIO-MAGLIERIA

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 005 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: E - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 006 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: F - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 007 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: G - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 008 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: H - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 009 - LABORATORIO ARTIGIANO

Corpo: I - LABORATORIO ARTIGIANO

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 010 - LABORATORIO ARTIGIANO AD USO CARROZZERIA

Corpo: L - LABORATORIO ARTIGIANO AD USO CARROZZERIA

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 011 - LABORATORIO ARTIGIANO

Corpo: I - LABORATORIO ARTIGIANO

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5 Comproprietari

Beni: Via Nazionale - I Poggi - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 001 - LOCALI ADIBITI A RISTORANTE-PIZZERIA

Corpo: A - LOCALI ADIBITI A RISTORANTE-PIZZERIA

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - LOCALI ADIBITI A SUPERMERCATO

Corpo: B - LOCALI ADIBITI A SUPERMERCATO

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - LOCALE ADIBITO A BAR

Corpo: C - LOCALI ADIBITI A BAR

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - LOCALI ADIBITI A LABORATORIO-MAGLIERIA

Corpo: D - LOCALI ADIBITI A LABORATORIO-MAGLIERIA

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: E - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: F - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 007 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: G - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 008 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: H - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 009 - LABORATORIO ARTIGIANO

Corpo: I - LABORATORIO

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 010 - LABORATORIO ARTIGIANO AD USO CARROZZERIA

Corpo: L - LABORATORIO ARTIGIANO AD USO CARROZZERIA

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 011 - LABORATORIO ARTIGIANO

Corpo: I - LABORATORIO ARTIGIANO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Nazionale - I Poggi - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 001 - LOCALI ADIBITI A RISTORANTE-PIZZERIA

Corpo: A - LOCALI ADIBITI A RISTORANTE-PIZZERIA

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - LOCALI ADIBITI A SUPERMERCATO

Corpo: B - LOCALI ADIBITI A SUPERMERCATO

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - LOCALE ADIBITO A BAR

Corpo: C - LOCALI ADIBITI A BAR

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - LOCALI ADIBITI A LABORATORIO-MAGLIERIA

Corpo: D - LOCALI ADIBITI A LABORATORIO-MAGLIERIA

Misure Penali: NO

Lotto: 005 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: E - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Misure Penali: NO

Lotto: 006 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: F - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Misure Penali: NO

Lotto: 007 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: G - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Misure Penali: NO

Lotto: 008 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: H - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Misure Penali: NO

Lotto: 009 - LABORATORIO ARTIGIANO

Corpo: I - LABORATORIO ARTIGIANO

Misure Penali: NO

Lotto: 010 - LABORATORIO ARTIGIANO AD USO CARROZZERIA

Corpo: L - LABORATORIO ARTIGIANO AD USO CARROZZERIA

Misure Penali: NO

Lotto: 011 - LABORATORIO ARTIGIANO

Corpo: I - LABORATORIO ARTIGIANO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Nazionale - I Poggi - Villafranca In Lunigiana (MS) - 54028

Lotto: 001 - LOCALI ADIBITI A RISTORANTE-PIZZERIA

Corpo: A - LOCALI ADIBITI A RISTORANTE-PIZZERIA

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - LOCALI ADIBITI A SUPERMERCATO

Corpo: B - LOCALI ADIBITI A SUPERMERCATO

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - LOCALE ADIBITO A BAR

Corpo: C - LOCALI ADIBITI A BAR

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - LOCALI ADIBITI A LABORATORIO-MAGLIERIA

Corpo: D - LOCALI ADIBITI A LABORATORIO-MAGLIERIA

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: E - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: F - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 007 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: G - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 008 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: H - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 009 - LABORATORIO ARTIGIANO

Corpo: I - LABORATORIO ARTIGIANO

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 010 - LABORATORIO ARTIGIANO AD USO CARROZZERIA

Corpo: L - LABORATORIO ARTIGIANO AD USO CARROZZERIA

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 011 - LABORATORIO ARTIGIANO

Corpo: I - LABORATORIO ARTIGIANO

Continuità delle trascrizioni: SI

Beni in Villafranca In Lunigiana (MS)
Località/Frazione I Poggi
Via Nazionale

Lotto: 1 - LOCALE ADIBITO A RISTORANTE-PIZZERIA

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

Il creditore che richiede la vendita ha depositato **Certificato Notarile** redatto dal **Notaio Carmelo Candore** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia dell'estratto di mappa degli immobili oggetto di esecuzione effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e le visure storiche catastali degli immobili.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - LOCALI ADIBITI A RISTORANTE-PIZZERIA.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: I Poggi, Via Nazionale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 10, particella 866, subalterno 11,

indirizzo Via Nazionale snc, piano Terra, comune VILLAGRANCA IN LUNIGIANA (MS), categoria **C/1, classe 7, consistenza 150 mq., superficie 159 mq., rendita € 2.680,41.**

Confini: A nord con altra unità immobiliare alla stessa particella 866 sub. 31 medesima proprietà; ad ovest con aria su parte comune; a sud con altra unità immobiliare alla stessa particella 866 sub. 10; ad est con area parte comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto della presente, locale adibito a **Ristorante-Pizzeria**, è ubicato al piano terra di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), **Complesso Immobiliare denominato "I Poggi"**, sito in Via Nazionale - **Loc. I Poggi - Villafranca in Lunigiana (MS)**, un Comune di 4.777 abitanti della provincia di Massa-Carrara posto ad una altitudine di 138 m. s.l.m.

Più precisamente detto complesso è situato a Nord del capoluogo di Villafranca, in continuità con le zone di recente espansione lineare della struttura insediativa della quale va a completare lo sviluppo; è infatti interessato il tassello compreso tra la Strada Statale n. 62 (Statale della Cisa) e la linea ferroviaria, dalla quale è stata mantenuta una distanza delle costruzioni adeguata a quella prescritta. Il territorio del Comune di Villafranca Lunigiana si estende nella parte mediana della

vallata del fiume Magra; in parte lambito dalle limpide acque del fiume, esso è prevalentemente pianeggiante e collinare. Il paesaggio è caratterizzato da una vegetazione ricca e lussureggiante: ai castagneti e ai boschi di querce, frassini, roverelle e lecci si succedono ampi tratti con coltivazioni cerealicole e pascoli; i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati e meglio esposti. L'economia, un tempo prevalentemente agricola, si è trasformata a partire dalla fine del XIX secolo, e soprattutto dal dopoguerra: oggi a Villafranca hanno sede alcune importanti aziende produttive, e notevole incremento ha avuto il settore terziario in progressione con lo sviluppo urbano del capoluogo, polo di attrazione per i centri montani delle vallate circostanti. Il territorio comunale racchiude alcuni tra i borghi e centri storici più interessanti per conformazione urbanistica e collocazione ambientale dell'intera provincia: Filetto, Malgrate, Mocrone, Irola, Virgoletta, Merizzo, Fornoli.

Caratteristiche zona: di espansione

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Aulla, La Spezia, Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici:

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA: distanza 12,00 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI PONTREMOLI: distanza 12,20 km.,

STAZIONE FERROVIARIA VILAFRANCA-BAGNONE: distanza 1,20 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 10/02/2005 registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Torino 1 per l'importo di euro 1.000,00 con cadenza mensile.
Tipologia contratto: 6 + 6.

N.B. - Dalla scheda contabile del 03/09/2018 riferita al periodo dal 01/01/2006 al 31/12/2018, in allegato alla presente, inerente il suddetto Contratto di Locazione, risulta quanto segue:

[REDACTED] da [REDACTED]	: € 700.012,36
Avuto da [REDACTED] da [REDACTED]	: € 603.474,95
Saldo rimanente da [REDACTED] a [REDACTED]	: € 96.537,41

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si fa presente che il Contratto di Locazione inerente l'immobile in oggetto, stipulato a Torino il 10/02/2005, ha durata convenuta in anni 6 (più 6) con decorrenza dalla data di consegna dei locali, prevista entro 60 (sessanta) giorni dalla firma del contratto.

Fatto salvo quanto disposto dagli artt. 28 e 29 della Legge 392/78 qualora una delle parti non abbia disdetto il contratto almeno dodici mesi prima della scadenza, si intenderà rinnovato per un eguale periodo di tempo.

E' possibile recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore e/o al conduttore con lettera raccomandata A.R., almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

All'art. 3 – DESTINAZIONE – del citato Contratto di Locazione si riporta inoltre che: "L'immobile è concesso in locazione per essere destinato **esclusivamente ad uso terziario, commerciale**. I locali vengono consegnati dal locatore al conduttore finiti con pavimenti, servizi igienici, impianto elettrico e di riscaldamento. Mentre sono ad esclusivo carico della [REDACTED] tutte le pratiche e le spese inerenti e conseguenti al rilascio della licenza e delle autorizzazioni varie da parte

del Comune di Villafranca in Lunigiana e della A.S.L. per lo svolgimento dell'attività prescelta dalla parte conduttrice. Pertanto la [REDACTED] con la firma del presente contratto di locazione declina la [REDACTED] da qualsiasi responsabilità in merito. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34-35-37 della Legge 392/78, si dichiara che l'attività svolta dal conduttore comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori."

(Per maggiori specifiche si veda copia del Contratto di Locazione in allegato).

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:

- A favore del fondo identificato al **foglio 10 mappali 795-797-23-700-702-796.**

A rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI in data **13/06/1996** al. Rep. n. **28250** trascritto a MASSA CARRARA in data **26/06/1996** ai Reg. Gen. n. **4763/Reg. Part. n. 3366.**

Note: Trattasi di **CONVENZIONE EDILIZIA DI LOTTIZZAZIONE** a favore del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) - CF n. 00105700454 per il diritto della piena proprietà 1/1 contro la [REDACTED] riguardo ai terreni ai mappali 795-797-23-700-702 e contro il [REDACTED] riguardo al terreno al mappale 796.

Si precisa che il mappale 866 fg. 10 oggetto del presente pignoramento del Catasto Terreni deriva dall'ex mappale 23 e comprende i mappali 24, 700, 702 e 795 a seguito di tipo mappale presentato all'UTE di Massa il 27/03/2003 prot. n. 26428.

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:

- **IPOTECA VOLONTARIA;** A favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO;** Importo ipoteca: **€ 4.650.000,00;** Importo capitale: **€ 2.325.000,00;** A rogito del Notaio LUIGI MAZZUCCO in data **20/02/2002** al. Rep. n. **26215;** Iscritta a MASSA CARRARA in data **26/02/2002** ai Reg. Gen. n. **1911/Reg. Part. n. 280.**

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;** A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MASSA (MS) in data **10/10/2017** al. Rep. n. **2284**

trascritto a MASSA CARRARA in data **02/11/2017** ai Reg. Gen. n. **9651/Reg. Part. n. 7019**.

Note: RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA NOTA DI PIGNORAMENTO IN ALLEGATO ALLA PRESENTE, SI PRECISA CHE SONO UBICATI ALLA VIA NAZIONALE SNC DEL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA ED ATTUALMENTE AL NCEU RISULTANO CENSITI COME SEGUE:

FG. 10 MAPPALE 866 SUB.7, CAT.C/3, MQ 552, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.9, CAT.C/3, MQ 31 8, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.11, CAT.C/1, MQ 150, PIANO T;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.16, CAT.C/1, MQ 135, PIANO T;

FG 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 18-19-21-22, FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE, PIANO 1.

SI PRECISA INOLTRE QUANTO SEGUE:

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 6 E ' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 12 E 13 (SOPPRESSI) E SUB. 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 8 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 33 (VENDUTO) E 34 CAT. C/3 MQ. 252 PIANO S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB.12 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 13 (SOPPRESSI) E 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 13 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 12 (SOPPRESSI) E 31 CAT.D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 15 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 28 (SOPPRESSO) E 27 CAT. C/1 MQ. 123 PIANO T;

LA SOPPRESSIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 28 HA GENERATO IL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 32 CAT. C/1 MQ. 128 PIANO T.

SONO COMPRESSE LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE SUDETTE PORZIONI IMMOBILIARI COMPETONO SULL'AREA E SULLE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE SONO DA CONSIDERARSI COMUNI.

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:**

Dalla situazione contabile "Condominio CENTRO COMMERCIALE I POGGI" al 31/08/2018, tabella in allegato alla presente, risulta:

- Preventivo gestione anno 2018 a carico della [REDACTED]: € 453,88
- Preventivo gestione anno 2018 a carico di [REDACTED]: € 218,80

- Preventivo gestione anno 2018 Totale: € 672,68
- Saldo 2017 di [REDACTED]: € 891,58
- Saldo 2017 di [REDACTED]: € 4.840,67
- Saldo 2017 Totale: € 5.732,25
- Preventivo 2018 + Saldo 2017 per [REDACTED]: € 1.345,46
- Preventivo 2018 + Saldo 2017 [REDACTED]: € 5.059,47
- Totale Preventivo 2018 + Saldo 2017: € 6.404,93
- Versato al 31/08/2018 da [REDACTED]: € 470,40
- Versato al 31/08/2018 da [REDACTED]: € 4.661,48
- Totale Versato al 31/08/2018: € 5.131,88

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Spese condominiali insolute al 31/08/2018 da [REDACTED]: € 875,06
- Spese condominiali insolute al 31/08/2018 da [REDACTED]: € 397,99
- Totale Spese condominiali insolute al 31/08/2018: € 1.273,05

Millesimi di proprietà: 27,35

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si veda in allegato il Regolamento di Condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non rinvenuta.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

Dal 09/09/1981 al 12/05/1995.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito di Notaio ISIO ZANNONI, in data **09/09/1981**, al Rep. n. **50999**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **22/09/1981**, al Reg. Part. **5503**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** i Signori [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzati acquistano in regime di comunione legale dei beni la quota di 1/6 ciascuno di proprietà del terreno al Fg. 10 ex part. 24 dal Sig. [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI AULLA (MS), in data **12/05/1995**, al Rep. n. **24/514**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **08/08/1995**, ai Reg. Gen. n. **6282/Reg. Part. 4490**.

Note: Con la presente **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** ai Signori [REDACTED] [REDACTED], come sopra generalizzati, perviene la

quota di 1/9 ciascuno, diritto di proprietà, del terreno al Foglio 10 ex part. 24, in morte del Sig. [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

Dal 21/12/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio CARMELO CERAOLO, in data **21/12/1995**, al Rep. n. **107346**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **05/01/1996**, ai Reg. Gen. n. **136/Reg. Part. 101**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra identificata acquista per la quota in diritto di proprietà di 1/1 i terreni allora identificati al CT del Comune di Villafranca in Lunigiana al Foglio 10 particelle 21, 23, 700, 702 dalla [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

Dal 07/08/1997 al 31/10/2001.

In forza di **ATTO DI DONAZIONE** - a rogito del Notaio MARCO MAZIO, in data **07/08/1997**, al Rep. n. **5465**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **29/08/1997**, ai Reg. Gen. n. **6745/Reg. Part. 5090**.

Note: Con il presente **ATTO DI DONAZIONE** la [REDACTED] come sopra generalizzata riceve in proprietà per la quota di 2/3 il terreno al Foglio 10 ex part. 24 dai [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

dal 31/10/2001 al 06/11/2002.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data **31/10/2001**, al Rep. n. **53990**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **15/11/2001**, ai Reg. Gen. n. **10478/Reg. Part. 7637**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra generalizzata, acquista il terreno al Foglio 10 ex part. 24 per la quota in piena proprietà di 2/3 dalla [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la quota di 1/1.

dal 06/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data **06/11/2002**, al Rep. n. **59939/13756**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **26/11/2002**, ai Reg. Gen. n. **11634/Reg. Part. 8321**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** [REDACTED] come sopra generalizzata acquista per la quota di 1/1, diritto di proprietà, il Terreno al Foglio 10 ex part. 24 dai [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2196/1207 del 28/06/00**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **CONSTRUZIONE DI UN COMPLESSO ARTIGIANALE**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE E COMPLETAMENTO N. 2339/1278 del 14/11/03**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **VARIANTE E COMPLETAMENTO A LAVORI DI COSTRUZIONE DI COMPLESSO ARTIGIANALE-COMMERCIALE di cui alla C.E. n. 2196/1207**

Oggetto: variante

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2204/1208 del 28/06/2000**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2340/1277 del 14/11/2003**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **VARIANTE E COMPLETAMENTO DI LAVORI DI COSTRUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE di cui alla CONCESSIONE EDILIZIA 2204/1208 del 26/06/2000**

Oggetto: variante

Numero pratica: **D.I.A. N. 143/2005 del 05/12/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: **ATTUAZIONE DI LAVORI INTERNI DI VARIANTE E COMPLETAMENTO CON CAMBIO D'USO DI ALCUNI LOCALI AL PIANO TERRA DA ATTIVITA' ARTIGIANALE AD ATTIVITA' COMMERCIALE**

7.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1]****Note sulla conformità edilizia:**

Riguardo alla **Conformità Edilizia** dell'immobile in esecuzione si precisa quanto segue.

Successivamente al rilascio del Titolo Abilitativo originario, **Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000** che prevedeva la **realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita**, l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante allo strumento urbanistico che classificava la zona **DT** (mista commerciale-produttiva) e la zona di bordo come area per opere di urbanizzazione e impianti tecnologici; tale classificazione è stata confermata dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. È stata dunque presentata ed approvata successiva Variante alla C.E. principale, **Variante e Completamento del 14/11/2003 al prot. N. 2339/1278**, la quale, come dalla Relazione tecnica allegata dell'Arch. Lazzeroni *"inserisce alcune variazioni ed elementi di dettaglio che adeguano la struttura alla nuova possibilità di uso, senza variarne le connotazioni tipologiche; le variazioni si possono così schematizzare:*

- cambio d'uso di due limitate porzioni delle unità al pianoseminterrato;
- diversa dotazione interna di servizi e accessori per tre unità immobiliari al piano seminterrato;
- realizzazione della copertura della terrazza sul prospetto anteriore del piano primo, così da ricavare una

loggia di uso comune aperta su tre lati;

- incremento dell'altezza interna per il piano seminterrato;

- realizzazione di aperture di servizio al piano seminterrato verso l'intercapedine aerata."

Contestualmente ai Titoli Abilitativi succitati sono state presentate ed approvate la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e la **Concessione Edilizia di Variante e Completamento n. 2340/1277 del 14/11/03**, entrambe relative alle **Opere di Urbanizzazione**.

Singolarmente poi, per ogni singola unità immobiliare ceduta in locazione o sottoposta a compravendita, sono state apportate variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni, a seconda dell'attività svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana (Ufficio Tecnico per DIA o SCIA, SUAP) e altri Uffici competenti (ASL) degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

Nel caso specifico è stata presentata pratica **D.I.A. n. 143/2005 del 05/12/2005**, inerente l'attuazione di lavori interni di variante e completamento con cambio d'uso di alcuni locali al piano terra da attività artigianale ad attività commerciale.

Sono state inoltre depositate successivamente alla D.I.A. le seguenti pratiche:

- **Ultimazione dei Lavori** e la contestuale Dichiarazione del Direttore dei Lavori attestante, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere eseguite;
- **Relazione a Struttura Ultimata del Direttore dei Lavori** depositata al Genio Civile;
- **Certificato di Collaudo Statico**;
- **Denuncia di Variazione** presentata presso l'U.T.E. di Massa Carrara;
- **Dichiarazioni di Conformità** degli Impianti.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Note generali sulla conformità:

Riguardo alla **Conformità Urbanistica** dell'immobile oggetto di esecuzione, dalla **Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 23/07/2007** (relazione Arch. Gianfranco Lazzeroni), in allegato alla presente, si evince quanto segue.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 03/12/90** è stato approvato il **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** relativo all'area D in Località "I Poggi" che prevede la realizzazione di padiglioni a schiera, la viabilità di accesso, i relativi parcheggi e le opere di urbanizzazione a rete.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 12/06/96** è stata approvata la **Variante al Piano di Lottizzazione** relativo all'area D di cui al punto precedente.

In attuazione di quanto previsto nella **CONVENZIONE EDILIZIA conseguente al P. di L.** in allegato alla presente, stipulata il 13/06/96 tra l'Amministrazione (nella figura del Sindaco) e la Proprietà dell'area, a rogito del Notaio Vertere Morichelli, trascritta a Massa Carrara il 26/06/1996 ai nn. R. Gen. 4763/R. Part. 3366, venivano quantificate le aree da destinare agli standard urbanistici ed in particolare a parcheggio per un insediamento a carattere artigianale.

Conseguentemente sono stati presentati:

- il progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione che ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2340/1277 in data 14/11/03**;
- il progetto di realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita ed ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2196/1207 in data 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2339/1278 in data 14/11/03**.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha approvato una Variante allo strumento urbanistico che ha classificato l'area come **Zona DT ("mista commerciale-produttiva")** e la zona di bordo come area per **"opere di urbanizzazione e impianti tecnologici"**; tale classificazione è stata in buona sostanza confermata dal **Piano Strutturale** e poi dal **Regolamento Urbanistico** approvato con delibera C.C. n. 36 del 23/10/2002, che classifica l'area come **zona per Attrezzature Direzionali e Commerciali**, all'interno della quale sono ammesse **"attività direzionali, commerciali, espositive, ricreative e terziarie in genere"** (paragrafo 2.4.3 punto 1 delle **Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – TAV. 2**).

Il complesso previsto da Piano di Lottizzazione e dalle successive Concessioni Edilizie risulta realizzato con

alcune partizioni e sistemazioni interne da completare (interventi che vengono attuati attraverso la presentazione di D.I.A o S.C.I.A. di completamento).

La nuova classificazione dell'area introdotta dallo strumento urbanistico ha reso possibile prevedere destinazioni d'uso diversificate; il fabbricato è risultato idoneo alla nuova possibilità di uso artigianale/commerciale, senza variazioni tipologiche. Anche la rete delle urbanizzazioni e la sistemazione delle aree esterne è stata eseguita con minimi aggiustamenti rispetto al P. di L.

Per maggiori indicazioni circa disposizioni e/o vincoli disposti dalla suddetta Convenzione Edilizia per Lottizzazione, si rimanda alla consultazione della relativa documentazione del Comune di Villafranca in Lunigiana, allegata alla presente.

Per ciò che concerne i **Vincoli urbanistici e/o ambientali** gravanti sull'immobile di cui sopra, facendo eccezione per la "Convenzione Edilizia - Piano di Lottizzazione" stipulata tra il Comune di Villafranca in Lunigiana e la proprietà dell'area, si fa presente che:

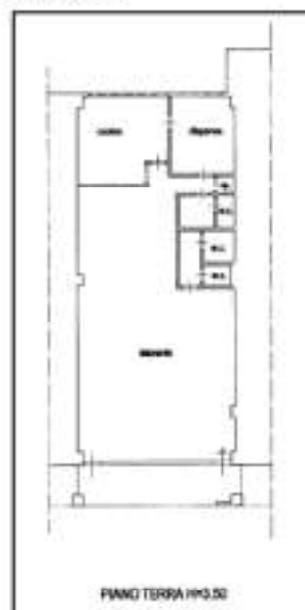
- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1089 del 1/06/1939 in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico;
- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1497 del 29/06/1939 in materia di protezione delle bellezze naturali;
- l'immobile non è assoggettato a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche storico-archeologiche;
- l'immobile non è assoggettato a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A - LOCALI ADIBITI A RISTORANTE-PIZZERIA**

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel Comune di **Villafranca in Lunigiana (MS)**, viene di seguito più precisamente descritto:

Unità immobiliare costituita da **Locali con servizi e porticato antistante di pertinenza ad uso Ristorante-Pizzeria** distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al Fg. 10, part. 866, sub. 11 – Piano T, categoria **C/1**, Classe **7**, Consistenza **150 mq.**, Sup. Catastale **159 mq.**, Rendita **€ 2.680,41**, sito in Via Nazionale – **Loc. "I Poggi" - Comune di Villafranca in Lunigiana (MS)**; l'immobile attualmente ad uso Ristorante-Pizzeria, ubicato al piano Terra di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi", è composto da un'ampia sala-ristorante, cucina, dispensa, ripostiglio, un servizio igienico con antibagno ad uso riservato al personale, due servizi igienici, di cui uno per disabili, con antibagno comune ad uso della clientela; antistante l'ingresso principale alla sala, si trova un porticato a "pilotis" di pertinenza (profondità ml. 3.00) ad uso pubblico adibito al servizio al tavolo all'esterno e sul quale si apre l'accesso al locale.

Per meglio comprendere la distribuzione interna dell'immobile in esecuzione si veda qui di seguito e in allegato alla presente la planimetria catastale, che è risultata conforme allo stato dei luoghi dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.



Come già precisato, l'immobile oggetto di esecuzione è ubicato al piano terra di un Complesso Commerciale-Produttivo denominato "I Poggi" edificato su tre piani: piano seminterrato, piano terra, piano primo.

Come si evince dalle relazioni tecniche in allegato alla presente del progettista Arch. Giancarlo Lazzeroni, per il Fabbricato *"la tipologia edilizia adottata è un sistema di capannoni aggregati "a schiera" che formano un nastro continuo a blocchi sfalsati (n. 6) per mantenere le distanze previste dal Regolamento Edilizio: dai confini (ml. 10,00), dalla strada statale (ml. 20,00) e dalla ferrovia (ml. 30,00).*

Gli organismi base di tale aggregazione sono costruiti in aderenza con la predisposizione di due giunti tecnici che dividono il fabbricato in tre blocchi staticamente indipendenti; sono previsti due piani furi terra con accessi dal fronte strada ed uno interrato, con accesso dal retro, secondo l'articolazione naturale del sito su due livelli. [...] Il sistema costruttivo previsto è una struttura in c.a.p. puntiforme (pilastri e travi) prefabbricata; il modulo strutturale adottato varia da ml. 11,90 a 7,50 sul fronte principale in profondità da ml. 10,00 a ml. 7,50; le fondazioni sono costituite da plinti a bicchiere gettati in opera (nei quali si inseriscono i pilastri) collegati da cordoli in c.a.; i solai sono in lastre prefabbricate; [...] la copertura è prevista con travi ad Y, travi canali e lastre di cemento curve colore naturale; le altezze di piano sono rispettivamente m. 4,50 nel seminterrato, m. 3,25 nel piano terra e 3,00 nel piano primo.

Le divisioni principali interne tra blocchi sono in pannelli c.a.p. (cm. 16) che, in corrispondenza dei giunti tecnici saranno tagliafuoco (cm. 20); la tamponatura esterna sarà realizzata con pannelli in c.a.p. con incapsulato polistirolo espanso (spessore complessivo cm. 20), finiti esternamente con graniglia di marmo lavata e bocciardata (colore "Giallo Siena") ed internamente in grigio naturale liscio; con infissi e vetrate cristallo (antisfondamento Visarm) e profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato"). Le pavimentazioni sono previste di tipo industriale al piano interrato (cemento al quarzo lucidato), in gres porcellanato liscio (cm. 40x40) al piano terra e al primo piano (colore grigio pietra), in gres porcellanato "strutturato" (colore grigio pietra) sotto i porticati e sulle terrazze; i rivestimenti dei servizi igienici saranno realizzati in ceramica (cm. 20x20) colore bianco; i marciapiedi e i percorsi esterni saranno realizzati con elementi in cemento colorato "autobloccanti".

Lungo tutto il fronte anteriore è prevista al piano terra la realizzazione di porticati a "pilotis" di uso pubblico (profondità ml. 3,00) sui quali si aprono gli accessi ai locali del piano terra; al piano primo sono invece previste delle terrazze che fungono da elemento distributore per gli ingressi ai locali; alle terrazze si accede attraverso tre scale esterne ad elica prefabbricate in c.a. (larghezza della scala ml. 1,20); al piano seminterrato si accede dai piazzali/parcheggio posti sul retro dell'edificio.

Come anticipato al precedente punto 7, il progetto principale, come da Concessione Edilizia n. 2196/1207 (si veda la Relazione Tecnica del progettista Arch. Lazzeroni), prevedeva la realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita, i cui padiglioni, nella fase iniziale, *"sono stati lasciati liberi da tramezzi interni dal momento che si tratta di immobili da commercializzare per i quali non sono ancora definiti gli acquirenti e gli usi specifici; sono stati previsti solo le pareti (in gas-beton cm. 15) dei blocchi dei servizi igienici e degli spogliatoi (suddivisi per sesso); in fase attuativa si preciseranno eventuali organizzazioni funzionali diverse. Anche i collegamenti verticali tra i piani (scale interne o esterne, ascensori e montacarichi) potranno essere suscettibili di variazione in relazione alle effettive funzioni d'uso che saranno precisate in fase attuativa, nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.*

Le destinazioni previste al momento attuale (prima fase di progettazione – n.d.r.) sono: al piano seminterrato attività artigianali con relativi depositi e magazzini, al piano terra attività artigianali con magazzini e spazi accessori (uffici, vendita, mostra), al piano primo attività artigianali con spazi accessori (uffici, vendita, mostre, abitazione eventuale del custode); nell'organizzazione funzionale definitiva degli spazi il volume destinato agli spazi accessori (locali per l'abitazione del custode, locali per uffici, mense aziendali, sale di mostra e di vendita all'ingrosso e al minuto) non supererà il 20 % di quello totale."

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ████████ – Piena

proprietà Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **205,00**

Condizioni generali dell'immobile:

Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, così come dimostrato dalla documentazione fotografica in allegato, se ne riferisce un buono stato di conservazione.

L'intera unità immobiliare è pavimentata in gres porcellanato liscio e antibagni, ripostigli e servizi igienici sono rivestiti in materiale ceramico. Le pareti sono pitturate a tempera di colore bianco. Le porte interne sono in legno laccato bianco; gli infissi esterni, dotati di vetrate in cristallo (antifondamento Visarm), hanno profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato"). Il porticato è pavimentato in gres porcellanato "strutturato" (colore grigio pietra).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. COMMERCIALE LOCALI RISTORANTE-PIZZERIA + PORTICATO al 50%	superf. esterna lorda	205,00	1,00	205,00
		205,00		205,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato, tenendo conto dello stato di manutenzione, si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA;

Uffici del registro di MASSA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate).

8.3 Valutazione corpi:

A - LOCALI ADIBITI A RISTORANTE-PIZZERIA. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 143.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. COMMERCIALE LOCALI RISTORANTE- PIZZERIA + PORTICATO al 50%	205,00	€ 700,00	€ 143.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 143.500,00
Valore corpo			€ 143.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 143.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 143.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - LOCALI ADIBITI A RISTORANTE- PIZZERIA	Negozi, botteghe [C1]	205,00	€ 143.500,00	€ 143.500,00

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%)	€ 21.525,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 121.975,00
---	---------------------

Lotto: 2 - LOCALI ADIBITI A SUPERMERCATO**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Il creditore che richiede la vendita ha depositato **Certificato Notarile** redatto dal **Notaio Carmelo Candore** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia dell'estratto di mappa degli immobili oggetto di esecuzione effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e le visure storiche catastali degli immobili.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: B - LOCALI ADIBITI A SUPERMERCATO.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: I Poggi, Via Nazionale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

foglio **10**, particella **866**, subalterno **31**, indirizzo Via Nazionale snc, piano Terra - Seminterrato, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), categoria **D/8**, rendita **€ 12.864,00**.

Confini: A nord con altre unità immobiliari alla stessa particella 866 subb. 35 e 36 al piano terra medesima proprietà, sub. 7 al piano seminterrato; ad ovest con aria su parte comune al piano terra, con area parte comune al piano seminterrato; a sud con altra unità immobiliare alla stessa particella 866 sub. 11 stessa proprietà al piano terra, con altra unità immobiliare stessa particella 866 sub. 4 al piano seminterrato; ad est con area parte comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto della presente, costituito da locali adibiti a **Supermercato**, è ubicato al piano terra e piano seminterrato (magazzino-deposito) di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi", sito in Via Nazionale - Loc. I Poggi - Villafranca in Lunigiana (MS), un Comune di 4.777 abitanti della provincia di Massa-Carrara posto ad una altitudine di 138 m. s.l.m. Più precisamente detto complesso è situato a Nord del capoluogo di Villafranca, in continuità con le zone di recente espansione lineare della struttura insediativa della quale va a completare lo sviluppo; è infatti interessato il tassello compreso tra la Strada Statale n. 62 (Statale della Cisa) e la linea ferroviaria, dalla quale è stata mantenuta una distanza delle costruzioni adeguata a quella prescritta. Il territorio del Comune di Villafranca Lunigiana si estende nella parte mediana della vallata del fiume Magra; in parte lambito dalle limpide acque del fiume, esso è prevalentemente pianeggiante e collinare. Il paesaggio è caratterizzato da una vegetazione ricca e lussureggiante: ai castagneti e ai boschi di querce, frassini, roverelle e lecci si succedono ampi tratti con coltivazioni cerealicole e pascoli; i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati e meglio esposti. L'economia, un tempo prevalentemente agricola, si è trasformata a partire dalla fine del XIX secolo, e

soprattutto dal dopoguerra: oggi a Villafranca hanno sede alcune importanti aziende produttive, e notevole incremento ha avuto il settore terziario in progressione con lo sviluppo urbano del capoluogo, polo di attrazione per i centri montani delle vallate circostanti. Il territorio comunale racchiude alcuni tra i borghi e centri storici più interessanti per conformazione urbanistica e collocazione ambientale dell'intera provincia: Filetto, Malgrate, Mocrone, Irola, Virgoletta, Merizzo, Fornoli.

Caratteristiche zona: di espansione

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Aulla, La Spezia, Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici:

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 12,00 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI PONTREMOLI distanza 12,20 km.,

STAZIONE FERROVIARIA VILAFRANCA-BAGNONE distanza 1,20 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 22/01/2013 e registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Torino 1 (anno 2013 serie 3T n. 747) per l'importo di euro 50.000,00 annue.
Tipologia contratto: **6 + 6**

N.B. - Dalla scheda contabile del 03/09/2018 riferita al periodo dal 01/01/2006 al 31/12/2018, in allegato alla presente, inerente il suddetto Contratto di Locazione, risulta quanto segue:

Dovuto a [REDACTED] da [REDACTED]	: € 378.048,18
Avuto da [REDACTED] da [REDACTED]	: € 313.235,60
Saldo rimanente [REDACTED] a [REDACTED]	: € 64.812,58

Si precisa che, come comunicato via email dalla [REDACTED] alla sottoscritta, contrariamente a quanto riportato nella scheda contabile, l'inquilino [REDACTED] è in regola con i pagamenti. La scheda in allegato evidenzia una sospensione dei pagamenti scaturita da un pignoramento presso terzi promosso dal Condominio "I Poggi" che è stato regolarmente chiuso ed è solo in attesa della regolare formalità esecutiva.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si fa presente che il Contratto di Locazione inerente l'immobile in oggetto concesso in locazione ad uso commerciale/supermercato, stipulato a Villafranca in Lunigiana (MS) il 22/01/20013, ha durata convenuta in anni 6 (sei) a decorrere dal 22 gennaio 2013 e si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di anni 6 (sei), e così di seguito, qualora non venga data disdetta da una delle parti a mezzo di lettera raccomandata spedita almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza della locazione. La Conduttrice avrà facoltà di recedere anticipatamente ed in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso alla Locatrice mediante lettera raccomandata, spedita almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, ai sensi dell'art. 27 c. 7 L. 392/78. Il canone di locazione viene consensualmente fissato in misura pari ad euro 50.000,00 (cinquantamila/00) annuali da corrispondersi mediante bonifico bancario sul c/c bancario che il Locatore comunicherà anzitempo alla Conduttrice. Il canone verrà versato in rate mensili anticipate da corrispondersi entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese. La Conduttrice si impegna

a far progettare ed a far eseguire, a proprio onere, cura e spesa, le opere, non strutturali, ad oggi necessarie al fine di adeguare l'immobile alle proprie esigenze nonché ad ottenere il Certificato Prevenzione Incendi e le ulteriori autorizzazioni amministrative/certificazioni necessarie al fine di svolgere l'attività pattuita. (Per maggiori specifiche si veda copia del Contratto di Locazione in allegato per maggiori specifiche).

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:

- A favore del fondo identificato al foglio 10 mappali 795-797-23-700-702-796.

A rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI in data 13/06/1996 al. Rep. n. 28250 trascritto a MASSA CARRARA in data 26/06/1996 ai Reg. Gen. n. 4763/Reg. Part. n. 3366.

Note: Trattasi di **CONVENZIONE EDILIZIA DI LOTTIZZAZIONE** a favore del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) - CF n. 00105700454 per il diritto della piena proprietà 1/1 contro la [REDACTED] riguardo ai terreni ai mappali 795-797-23-700-702 e contro il [REDACTED] riguardo al terreno al mappale 796.

Si precisa che il mappale 866 fg. 10 oggetto del presente pignoramento del Catasto Terreni deriva dall'ex mappale 23 e comprende i mappali 24, 700, 702 e 795 a seguito di tipo mappale presentato all'UTE di Massa il 27/03/2003 prot. n. 26428.

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:

- **IPOTECA VOLONTARIA;** A favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTU FONDIARIO; Importo ipoteca: € 4.650.000,00; Importo capitale: € 2.325.000,00; A rogito del Notaio LUIGI MAZZUCCO in data 20/02/2002 al. Rep. n. 26215; Iscritta a MASSA CARRARA in data 26/02/2002 ai Reg. Gen. n. 1911/Reg. Part. n. 280.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MASSA (MS) in data 10/10/2017 al. Rep. n. 2284 trascritto a MASSA CARRARA in data 02/11/2017 ai Reg. Gen. n. 9651/Reg. Part. n.

7019.

Note: RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA NOTA DI PIGNORAMENTO IN ALLEGATO ALLA PRESENTE, SI PRECISA CHE SONO UBICATI ALLA VIA NAZIONALE SNC DEL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA ED ATTUALMENTE AL NCEU RISULTANO CENSITI COME SEGUE:

FG. 10 MAPPALE 866 SUB.7, CAT.C/3, MQ 552, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.9, CAT.C/3, MQ 31 8, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.11, CAT.C/1, MQ 150, PIANO T;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.16, CAT.C/1, MQ 135, PIANO T;

FG 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 18-19-21-22, FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE, PIANO 1.

SI PRECISA INOLTRE QUANTO SEGUE:

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 6 E ' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 12 E 13 (SOPPRESSI) E SUB. 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 8 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 33 (VENDUTO) E 34 CAT. C/3 MQ. 252 PIANO S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB.12 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 13 (SOPPRESSI) E 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 13 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 12 (SOPPRESSI) E 31 CAT.D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 15 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 28 (SOPPRESSO) E 27 CAT. C/1 MQ. 123 PIANO T;

LA SOPPRESSIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 28 HA GENERATO IL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 32 CAT. C/1 MQ. 128 PIANO T.

SONO COMPRESSE LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE SUDETTE PORZIONI IMMOBILIARI COMPETONO SULL'AREA E SULLE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE SONO DA CONSIDERARSI COMUNI.

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:

Dalla situazione contabile "Condominio CENTRO COMMERCIALE I POGGI" al 31/08/2018, tabella in allegato alla presente, risulta:

- Preventivo gestione anno 2018 a carico della ██████████: € 3.621,38

- Preventivo gestione anno 2018 a carico di [REDACTED]: € 4.867,85
- Preventivo gestione anno 2018 Totale: € 8.489,23
- Saldo 2017 di [REDACTED]: € 6.962,01
- Saldo 2017 di [REDACTED]: € 22.999,03
- Saldo 2017 Totale: € 29.961,04
- Preventivo 2018 + Saldo 2017 per [REDACTED]: € 10.583,39
- Preventivo 2018 + Saldo 2017 per [REDACTED]: € 27.866,88
- Totale Preventivo 2018 + Saldo 2017: € 38.450,27
- Versato al 31/08/2018 da [REDACTED]: € 3.578,27
- Versato al 31/08/2018 da [REDACTED]: € 23.935,25
- Totale Versato al 31/08/2018: € 27.513,52

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

- Spese condominiali insolte al 31/08/2018 da [REDACTED]: € 7.005,12
- Spese condominiali insolte al 31/08/2018 da [REDACTED]: € 3.931,63
- Totale Spese condominiali insolte al 31/08/2018: € 10.936,74

Millesimi di proprietà: 218,22

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si veda in allegato il Regolamento di Condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non rinvenuta

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito di Notaio ISIO ZANNONI, in data **09/09/1981**, al Rep. n. **50999**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **22/09/1981**, al Reg. Part. **5503**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** i [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzati acquistano in regime di comunione legale dei beni la quota di 1/6 ciascuno di proprietà del terreno al Fg. 10 ex part. 24 dal [REDACTED] [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI AULLA (MS), in data **12/05/1995**, al Rep. n. **24/514**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **08/08/1995**, ai Reg. Gen. n. **6282/Reg. Part. 4490**.

Note: Con la presente **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** ai [REDACTED] [REDACTED], come sopra generalizzati, perviene la quota di 1/9 ciascuno, diritto di proprietà, del terreno al Foglio 10 ex part. 24, in morte del [REDACTED] [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 21/12/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio CARMELO CERAOLO, in data **21/12/1995**, al Rep. n. **107346**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **05/01/1996**, ai Reg. Gen. n. **136/Reg. Part. 101**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra identificata acquista per la quota in diritto di proprietà di 1/1 i terreni allora identificati al CT del Comune di Villafranca in Lunigiana al Foglio 10 particelle 21, 23, 700, 702 dalla [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 07/08/1997 al 31/10/2001.

In forza di **ATTO DI DONAZIONE** - a rogito del Notaio MARCO MAZIO, in data **07/08/1997**, al Rep. n. **5465**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **29/08/1997**, ai Reg. Gen. n. **6745/Reg. Part. 5090**.

Note: Con il presente **ATTO DI DONAZIONE** la [REDACTED] come sopra generalizzata riceve in proprietà per la quota di 2/3 il terreno al Foglio 10 ex part. 24 dai [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data **31/10/2001**, al Rep. n. **53990**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **15/11/2001**, ai Reg. Gen. n. **10478/Reg. Part. 7637**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra generalizzata, acquista il terreno al Foglio 10 ex part. 24 per la quota in piena proprietà di 2/3 dalla [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 06/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data **06/11/2002**, al Rep. n. **59939/13756**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **26/11/2002**, ai Reg. Gen. n. **11634/Reg. Part. 8321**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra generalizzata acquista per la quota di 1/1, diritto di proprietà, il Terreno al Foglio 10 ex part. 24 dai [REDACTED].

[REDACTED] per la quota di 1/8, [REDACTED] per la quota di 4/18.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2196/1207 del 28/06/00**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO ARTIGIANALE**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE E COMPLETAMENTO N. 2339/1278 del 14/11/03**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **VARIANTE E COMPLETAMENTO A LAVORI DI COSTRUZIONE DI COMPLESSO ARTIGIANALE-**

COMMERCIALE di cui alla C.E. n. 2196/1207

Oggetto: variante

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2204/1208 del 28/06/2000**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2340/1277 del 14/11/2003**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **VARIANTE E COMPLETAMENTO DI LAVORI DI COSTRUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE di cui alla CONCESSIONE EDILIZIA 2204/1208 del 26/06/2000**

Oggetto: variante

Numero pratica: **S.C.I.A. N. 922/2013 del 31/01/2013**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di inizio attività

Per lavori: **REALIZZAZIONE DI SPOGLIATOI PER DIPENDENTI DIVISI PER SESSO, DI LOCALI TECNICI E CREAZIONE DI ACCESSO ESTERNO PER DIPENDENTI**Numero pratica: **S.C.I.A. N. 88/2013 del 19/08/2013**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di inizio attività

Per lavori: **INSTALLAZIONE INSEGNE PUBBLICITARIE E SOSTITUZIONE DI QUELLE ESISTENTI NELL'IMMOBILE AD USO SUPERMERCATO****7.1 Conformità edilizia:****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]****Note sulla conformità edilizia:**Riguardo alla **Conformità Edilizia** dell'immobile in esecuzione si precisa quanto segue.

Successivamente al rilascio del Titolo Abilitativo originario, **Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000** che prevedeva la **realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita**, l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante allo strumento urbanistico che classificava la zona **DT** (mista commerciale-produttiva) e la zona di bordo come area per opere di urbanizzazione e impianti tecnologici; tale classificazione è stata confermata dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. È stata dunque presentata ed approvata successiva Variante alla C.E. principale, **Variante e Completamento del 14/11/2003 al prot. N. 2339/1278**, la quale, come dalla Relazione tecnica allegata dell'Arch. Lazzeroni *"inserisce alcune variazioni ed elementi di dettaglio che adeguano la struttura alla nuova possibilità di uso, senza variarne le connotazioni tipologiche; le variazioni si possono così schematizzare:*

- cambio d'uso di due limitate porzioni delle unità al pianoseminterrato;
- diversa dotazione interna di servizi e accessori per tre unità immobiliari al piano seminterrato;
- realizzazione della copertura della terrazza sul prospetto anteriore del piano primo, così da ricavare una loggia di uso comune aperta su tre lati;
- incremento dell'altezza interna per il piano seminterrato;
- realizzazione di aperture di servizio al piano seminterrato verso l'intercapedine aerata."

Contestualmente ai Titoli Abilitativi succitati sono state presentate ed approvate la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e la **Concessione Edilizia di Variante e Completamento n. 2340/1277 del 14/11/03**, entrambe relative alle **Opere di Urbanizzazione**.

Singolarmente poi, per ogni singola unità immobiliare ceduta in locazione o sottoposta a compravendita, sono state apportate variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni, a seconda dell'attività svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana (Ufficio Tecnico per DIA o SCIA, SUAP) e altri Uffici competenti (ASL) degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

Nel caso specifico è stata presentata pratica **S.C.I.A. N. 922/2013 del 31/01/2013**, inerente la realizzazione di spogliatoi per dipendenti divisi per sesso e pratica **S.C.I.A. N. 88/2013 del 19/08/2013**, per installazione di insegne pubblicitarie e sostituzione di quelle esistenti nell'immobile ad uso supermercato.

Sono state inoltre depositate successivamente alla D.I.A. le seguenti pratiche:

- **Ultimazione dei Lavori** e la contestuale Dichiarazione del Direttore dei Lavori attestante, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere eseguite;
- **Relazione a Struttura Ultimata del Direttore dei Lavori** depositata al Genio Civile;
- **Certificato di Collaudo Statico**;
- **Denuncia di Variazione** presentata presso l'U.T.E. di Massa Carrara;
- **Dichiarazioni di Conformità** degli Impianti

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Note generali sulla conformità:

Riguardo alla **Conformità Urbanistica** dell'immobile oggetto di esecuzione, dalla **Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 23/07/2007** (relazione Arch. Gianfranco Lazzeroni), in allegato alla presente, si evince quanto segue.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 03/12/90** è stato approvato il **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** relativo all'area D in Località "I Poggi" che prevede la realizzazione di padiglioni a schiera, la viabilità di accesso, i relativi parcheggi e le opere di urbanizzazione a rete.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 12/06/96** è stata approvata la **Variante al Piano di Lottizzazione** relativo all'area D di cui al punto precedente.

In attuazione di quanto previsto nella **CONVENZIONE EDILIZIA conseguente al P. di L.** in allegato alla presente, stipulata il 13/06/96 tra l'Amministrazione (nella figura del Sindaco) e la Proprietà dell'area, a rogito del Notaio Vertere Morichelli, trascritta a Massa Carrara il 26/06/1996 ai nn. R. Gen. 4763/R. Part. 3366, venivano quantificate le aree da destinare agli standard urbanistici ed in particolare a parcheggio per un insediamento a carattere artigianale.

Conseguentemente sono stati presentati:

- il progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione che ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2340/1277 in data 14/11/03**;
- il progetto di realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita ed ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2196/1207 in data 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2339/1278 in data 14/11/03**.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha approvato una Variante allo strumento urbanistico che ha classificato l'area come **Zona DT ("mista commerciale-produttiva")** e la zona di bordo come area per *"opere di urbanizzazione e impianti tecnologici"*; tale classificazione è stata in buona sostanza confermata dal **Piano Strutturale** e poi dal **Regolamento Urbanistico** approvato con delibera C.C. n. 36 del 23/10/2002, che classifica l'area come **zona per Attrezzature Direzionali e Commerciali**, all'interno della quale sono ammesse *"attività direzionali, commerciali, espositive, ricreative e terziarie in genere"* (paragrafo 2.4.3 punto 1 delle **Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – TAV. 2**).

Il complesso previsto da Piano di Lottizzazione e dalle successive Concessioni Edilizie risulta realizzato con alcune partizioni e sistemazioni interne da completare (interventi che vengono attuati attraverso la presentazione di D.I.A o S.C.I.A. di completamento).

La nuova classificazione dell'area introdotta dallo strumento urbanistico ha reso possibile prevedere destinazioni d'uso diversificate; il fabbricato è risultato idoneo alla nuova possibilità di uso artigianale/commerciale, senza variazioni tipologiche. Anche la rete delle urbanizzazioni e la sistemazione

delle aree esterne è stata eseguita con minimi aggiustamenti rispetto al P. di L.

Per maggiori indicazioni circa disposizioni e/o vincoli disposti dalla suddetta Convenzione Edilizia per Lottizzazione, si rimanda alla consultazione della relativa documentazione del Comune di Villafranca in Lunigiana, allegata alla presente.

Per ciò che concerne i **Vincoli urbanistici e/o ambientali** gravanti sull'immobile di cui sopra, facendo eccezione per la "Convenzione Edilizia - Piano di Lottizzazione" stipulata tra il Comune di Villafranca in Lunigiana e la proprietà dell'area, si fa presente che:

- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1089 del 1/06/1939 in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico;
- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1497 del 29/06/1939 in materia di protezione delle bellezze naturali;
- l'immobile non è assoggettato a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche storico-archeologiche;
- l'immobile non è assoggettato a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto B - LOCALI ADIBITI A SUPERMERCATO

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel **Comune di Villafranca in Lunigiana (MS)**, viene di seguito più precisamente descritto:

Unità immobiliare costituita da **Locali commerciali con idonei servizi ad uso Supermercato** distinta al Catasto Fabbricati del **Comune di Villafranca in Lunigiana** al

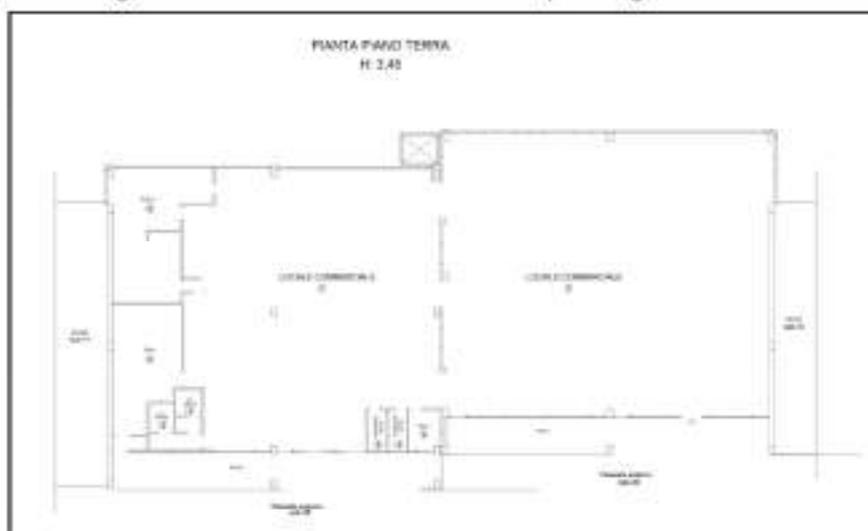
Fig. 10, part. 866, sub. 31 – Piano T-51, categoria **D/8**, Rendita **€ 12.864,00**, sito in Via Nazionale – Loc. "I Poggi" - Comune di Villafranca in Lunigiana (MS).

L'immobile, attualmente ad uso Supermercato, è ubicato al piano Terra e piano Seminterrato di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi".

Al piano Terra è composto da due ampi locali commerciali dove sono dislocati i vari scaffali espositivi oltre a banchi frigo e apposite casse-pagamento, due vani adibiti alla preparazione e confezionamento dei prodotti freschi (carne, ecc.), servizio igienico uomini, servizio igienico donne e disabili con antibagno, spogliatoio donne, spogliatoio uomini e ufficio direzione; antistante l'ingresso principale alla sala, si trova un porticato a "pilotis" di pertinenza (profondità ml. 3.00) ad uso pubblico.

A collegamento con il piano seminterrato è presente un ascensore. Il piano sottostante è comunque raggiungibile anche attraverso rampe carrabili di collegamento con il piazzale antistante il piano terra. Dalla porzione di piazzale ad uso esclusivo dell'immobile (profondità ca. ml. 6.60) e adibito al solo carico e scarico, si accede direttamente ad un ampio locale adibito a deposito-magazzino, nonché alla Centrale Frigo; oltre ai suddetti locali al piano sono presenti spogliatoi uomini e donna con relativi servizi igienici.

Per meglio comprendere la distribuzione interna dell'immobile in esecuzione si veda qui di seguito e in allegato alla presente la planimetria catastale, che è risultata conforme allo stato dei luoghi dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi



Come già precisato, l'immobile oggetto di esecuzione è ubicato al piano terra e piano seminterrato di un Complesso Commerciale-Produttivo denominato "I Poggi" edificato su tre piani: piano seminterrato, piano terra, piano primo.

Come si evince dalle relazioni tecniche in allegato alla presente del progettista Arch. Giancarlo Lazzeroni, per il Fabbricato *"la tipologia edilizia adottata è un sistema di capannoni aggregati "a schiera" che formano un nastro continuo a blocchi sfalsati (n. 6) per mantenere le distanze previste dal Regolamento Edilizio: dai confini (ml. 10,00), dalla strada statale (ml. 20,00) e dalla ferrovia (ml. 30,00).*

Gli organismi base di tale aggregazione sono costruiti in aderenza con la predisposizione di due giunti tecnici che dividono il fabbricato in tre blocchi staticamente indipendenti; sono previsti due piani fuori terra con accessi dal fronte strada ed uno interrato, con accesso dal retro, secondo l'articolazione naturale del sito su due livelli.

[...] Il sistema costruttivo previsto è una struttura in c.a.p. puntiforme (pilastri e travi) prefabbricata; il modulo strutturale adottato varia da ml. 11,90 a 7,50 sul fronte principale in profondità da ml. 10,00 a ml. 7,50; le fondazioni sono costituite da plinti a bicchiere gettati in opera (nei quali si inseriscono i pilastri) collegati da cordoli in c.a.; i solai sono in lastre prefabbricate; [...] la copertura è prevista con travi ad Y, travi canali e lastre di cemento curve colore naturale; le altezze di piano sono rispettivamente m. 4,50 nel seminterrato, m. 3,25 nel piano terra e 3,00 nel piano primo.

Le divisioni principali interne tra blocchi sono in pannelli c.a.p. (cm. 16) che, in corrispondenza dei giunti tecnici saranno tagliafuoco (cm. 20); la tamponatura esterna sarà realizzata con pannelli in c.a.p. con incapsulato polistirolo espanso (spessore complessivo cm. 20), finiti esternamente con graniglia di marmo lavata e bocciardata (colore "Giallo Siena") ed internamente in grigio naturale liscio; con infissi e vetrate cristallo (antifondamento Visarm) e profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato"). Le pavimentazioni sono previste di tipo industriale al piano interrato (cemento al quarzo lucidato), in gres porcellanato liscio (cm. 40x40) al piano terra e al primo piano (colore grigio pietra), in gres porcellanato "strutturato" (colore grigio pietra) sotto i porticati e sulle terrazze; i rivestimenti dei servizi igienici saranno realizzati in ceramica (cm. 20x20) colore bianco; i marciapiedi e i percorsi esterni saranno realizzati con elementi in cemento colorato "autobloccanti".

Lungo tutto il fronte anteriore è prevista al piano terra la realizzazione di porticati a "pilotis" di uso pubblico (profondità ml. 3,00) sui quali si aprono gli accessi ai locali del piano terra; al piano primo sono invece previste delle terrazze che fungono da elemento distributore per gli ingressi ai locali; alle terrazze si accede attraverso tre scale esterne ad elica prefabbricate in c.a. (larghezza della scala ml. 1,20); al piano seminterrato si accede dai piazzali/parcheggio posti sul retro dell'edificio.

Come anticipato al precedente punto 7, il progetto principale, come da Concessione Edilizia n. 2196/1207 (si veda la Relazione Tecnica del progettista Arch. Lazzeroni), prevedeva la realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita, i cui padiglioni, nella fase iniziale, *"sono stati lasciati liberi da tramezzi interni dal momento che si tratta di immobili da commercializzare per i quali non sono ancora definiti gli acquirenti e gli usi specifici; sono stati previsti solo le pareti (in gas-beton cm. 15) dei blocchi dei servizi igienici e degli spogliatoi (suddivisi per sesso); in fase attuativa si preciseranno eventuali organizzazioni funzionali diverse. Anche i collegamenti verticali tra i piani (scale interne o esterne, ascensori e montacarichi) potranno essere suscettibili di variazione in relazione alle effettive funzioni d'uso che saranno precisate in fase attuativa, nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.*

Le destinazioni previste al momento attuale (prima fase di progettazione - n.d.r.) sono: al piano seminterrato attività artigianali con relativi depositi e magazzini, al piano terra attività artigianali con magazzini e spazi accessori (uffici, vendita, mostra), al piano primo attività artigianali con spazi accessori (uffici, vendita, mostre, abitazione eventuale del custode); nell'organizzazione funzionale definitiva degli spazi il volume destinato agli spazi accessori (locali per l'abitazione del custode, locali per uffici, mense aziendali, sale di mostra e di vendita all'ingrosso e al minuto) non supererà il 20 % di quello totale."

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.655,00**

Condizioni generali dell'immobile:

Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, così come dimostrato dalla documentazione fotografica in allegato, se ne riferisce un buono stato di conservazione per quanto riguarda il piano terra dove si svolge l'attività di vendita. Al piano seminterrato si è riscontrato invece un mancato utilizzo del deposito-magazzino nonché degli spogliatoi e dei servizi igienici con conseguente stato di noncuranza e parziale degrado.

Al piano terra l'intera unità immobiliare è pavimentata in gres porcellanato liscio e i retro-bottega e i servizi igienici sono rivestiti in materiale ceramico. Le pareti sono pitturate a tempera di colore bianco. Gli infissi esterni, dotati di vetrate in cristallo (antifondamento Visarm), hanno profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato"). Il porticato è pavimentato in gres porcellanato "strutturato" (colore grigio pietra). Al piano seminterrato medesimi infissi; le pavimentazioni sono di tipo industriale (cemento al quarzo lucidato), ad esclusione di servizi igienici e spogliatoi che presentano pavimentazione e rivestimento in materiale ceramico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. COMMERCIALE LOCALI AL PIANO TERRA + SUP. PORTICO al 50%	superf. esterna lorda	1.030,00	1,00	1.030,00
SUP. COMMERCIALE LOCALI MAGAZZINI-DEPOSITO P. INT. + PIAZZALE USO ESCLUSIVO al 50%	superf. esterna lorda	625,00	1,00	625,00
		1.655,00		1.655,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato, tenendo conto dello stato di manutenzione, si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI -Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA;

Uffici del registro di MASSA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate).

8.3 Valutazione corpi:**B - LOCALI ADIBITI A SUPERMERCATO. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 939.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. COMMERCIALE LOCALI AL PIANO TERRA + SUP. PORTICO al 50%	1.030,00	€ 700,00	€ 721.000,00
SUP. COMMERCIALE LOCALI MAGAZZINI- DEPOSITO P. INT. + PIAZZALE USO ESCLUSIVO al 50%	625,00	€ 350,00	€ 218.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 939.750,00
Valore corpo			€ 939.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 939.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 939.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - LOCALI ADIBITI A SUPERMERCATO	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	1.655,00	€ 939.750,00	€ 939.750,00

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%)	€ 140.962,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 798.787,50
---	---------------------

Lotto: 3 - LOCALI ADIBITI A BAR**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Il creditore che richiede la vendita ha depositato **Certificato Notarile** redatto dal **Notaio Carmelo Candore** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia dell'estratto di mappa degli immobili oggetto di esecuzione effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e le visure storiche catastali degli immobili.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: C - LOCALI ADIBITI A BAR.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: I Poggi, Via Nazionale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

foglio 10, particella 866, subalterno 27, indirizzo Via Nazionale snc, piano Terra, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), categoria C/1, classe 7, consistenza 123 mq., superficie 129 mq., rendita € 2.197,94.

Confini: A nord con altra unità immobiliare alla stessa particella 866 sub. 32 medesima proprietà; ad ovest con aria su parte comune; a sud con altra unità immobiliare alla stessa particella 866 sub. 36; ad est con area parte comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto della presente, locale adibito a **Bar**, è ubicato al piano terra di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi", sito in Via Nazionale - **Loc. I Poggi - Villafranca in Lunigiana (MS)**, un Comune di 4.777 abitanti della provincia di Massa-Carrara posto ad una altitudine di 138 m. s.l.m. Più precisamente detto complesso è situato a Nord del capoluogo di Villafranca, in continuità con le zone di recente espansione lineare della struttura insediativa della quale va a completare lo sviluppo; è infatti interessato il tassello compreso tra la Strada Statale n. 62 (Statale della Cisa) e la linea ferroviaria, dalla quale è stata mantenuta una distanza delle costruzioni adeguata a quella prescritta. Il territorio del Comune di Villafranca Lunigiana si estende nella parte mediana della vallata del fiume Magra; in parte lambito dalle limpide acque del fiume, esso è prevalentemente pianeggiante e collinare. Il paesaggio è caratterizzato da una vegetazione ricca e lussureggiante: ai castagneti e ai boschi di querce, frassini, roverelle e lecci si succedono ampi tratti con coltivazioni cerealicole e pascoli; i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati e meglio esposti. L'economia, un tempo prevalentemente agricola, si è trasformata a partire dalla fine del XIX secolo, e soprattutto dal dopoguerra: oggi a Villafranca hanno sede alcune importanti aziende produttive, e notevole incremento ha avuto il settore terziario in progressione con lo sviluppo urbano del capoluogo, polo di attrazione per i centri

montani delle vallate circostanti. Il territorio comunale racchiude alcuni tra i borghi e centri storici più interessanti per conformazione urbanistica e collocazione ambientale dell'intera provincia: Filetto, Malgrate, Mocrone, Irola, Virgoletta, Merizzo, Fornoli.

Caratteristiche zona: di espansione

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Aulla, La Spezia, Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici:

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 12,00 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI PONTREMOLI distanza 12,20 km.,

STAZIONE FERROVIARIA VILAFRANCA-BAGNONE distanza 1,20 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

con **contratto di locazione** stipulato in data 26/01/2016, registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Torino 1 (anno 2016 codice identificativo TTK16T003232000NE) per l'importo di euro 1.225,00 con cadenza mensile.

Tipologia contratto: **6 + 6**, scadenza 31/01/2023

N.B. - Dalla **scheda contabile** del 03/09/2018 riferita al periodo dal 01/01/2006 al 31/12/2018, in allegato alla presente, inerente il suddetto Contratto di Locazione, risulta quanto segue:

Dovuto a da : € 27.228,20

Avuto da da : € 25.348,64

Saldo rimanente da a : € 1.879,56

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si fa presente che il **Contratto di Locazione** inerente l'immobile in oggetto, stipulato a Torino il 26/01/2016, ha durata convenuta in anni sei con inizio il giorno 01/02/2016 e termine il 31/01/2022 e si intenderà tacitamente rinnovata per egual periodo salvo disdetta da parte della locatrice da inviarsi almeno dodici mesi prima della scadenza mediante lettera racc. A/R. Al termine del primo seennio la Locatrice potrà disdettare il contratto solamente per i motivi previsti dall'art. 29 L. 392/78. La Condittrice avrà facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore con raccomandata A/R almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione. Durante il termine di preavviso sopra indicato il canone sarà comunque dovuto, ancorchè i locali vengano occupati dalla Condittrice. Il canone di locazione è pattuito, per il primo anno, in Euro 7.600,00 oltre ad IVA alla aliquota di legge, da pagarsi in rate mensili di euro 633,50. L'immobile è concesso in locazione per essere destinato esclusivamente ad uso commerciale di bar. E' vietata la modifica della destinazione d'uso, salvo consenso scritto della Locatrice. La Condittrice si impegna a richiedere tutte le concessioni, autorizzazioni, e/o nulla osta necessari e previsti per l'esercizio dell'attività svolta nei locali oggetto della locazione, manlevando espressamente la Locatrice da ogni responsabilità in merito alla mancanza delle predette autorizzazioni, concessioni e/o nulla osta. (Per maggiori specifiche si veda copia del Contratto di Locazione in allegato).

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:

- A favore del fondo identificato al foglio 10 mappali 795-797-23-700-702-796.

A rogito del Notaio VERTERÉ MORICHELLI in data 13/06/1996 al. Rep. n. 28250 trascritto a MASSA CARRARA in data 26/06/1996 ai Reg. Gen. n. 4763/Reg. Part. n. 3366.

Note: Trattasi di **CONVENZIONE EDILIZIA DI LOTTIZZAZIONE** a favore del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) - CF n. 00105700454 per il diritto della piena proprietà 1/1 contro la [REDACTED] riguardo ai terreni ai mappali 795-797-23-700-702 e contro il [REDACTED] riguardo al terreno al mappale 796.

Si precisa che il mappale 866 fg. 10 oggetto del presente pignoramento del Catasto Terreni deriva dall'ex mappale 23 e comprende i mappali 24, 700, 702 e 795 a seguito di tipo mappale presentato all'UTE di Massa il 27/03/2003 prot. n. 26428.

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:**

- **IPOTECA VOLONTARIA;** A favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 4.650.000,00; Importo capitale: € 2.325.000,00; A rogito del Notaio LUIGI MAZZUCCO in data 20/02/2002 al Rep. n. 26215; Iscritta a MASSA CARRARA in data 26/02/2002 ai Reg. Gen. n. 1911/Reg. Part. n. 280.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MASSA (MS) in data 10/10/2017 al. Rep. n. 2284 trascritto a MASSA CARRARA in data 02/11/2017 ai Reg. Gen. n. 9651/Reg. Part. n. 7019.

Note: RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA NOTA DI PIGNORAMENTO IN ALLEGATO ALLA PRESENTE, SI PRECISA CHE SONO UBICATI ALLA VIA NAZIONALE SNC DEL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA ED ATTUALMENTE AL NCEU RISULTANO CENSITI COME SEGUE:

FG. 10 MAPPALE 866 SUB.7, CAT.C/3, MQ 552, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.9, CAT.C/3, MQ 31 8, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.11, CAT.C/1, MQ 150, PIANO T;
 FG 10 MAPPALE 866 SUB.16, CAT.C/1, MQ 135, PIANO T;
 FG 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 18-19-21-22, FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE, PIANO 1.

SI PRECISA INOLTRE QUANTO SEGUE:

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 6 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 12 E 13 (SOPPRESSI) E SUB. 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 8 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 33 (VENDUTO) E 34 CAT. C/3 MQ. 252 PIANO S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB.12 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 13 (SOPPRESSI) E 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 13 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 12 (SOPPRESSI) E 31 CAT.D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 15 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 28 (SOPPRESSO) E 27 CAT. C/1 MQ. 123 PIANO T;

LA SOPPRESSIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 28 HA GENERATO IL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 32 CAT. C/1 MQ. 128 PIANO T.

SONO COMPRESSE LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE SUDETTE PORZIONI IMMOBILIARI COMPETONO SULL'AREA E SULLE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE SONO DA CONSIDERARSI COMUNI.

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:

Dalla situazione contabile "Condominio CENTRO COMMERCIALE I POGGI" al 31/08/2018, tabella in allegato alla presente, risulta:

- Preventivo gestione anno 2018 a carico della [REDACTED] : € 335,55
- Preventivo gestione anno 2018 a carico di [REDACTED] : € 1.225,71
- Preventivo gestione anno 2018 Totale: € 1.561,26
- Saldo 2017 di [REDACTED] : € 440,76
- Saldo 2017 di [REDACTED] : € 2.012,23
- Saldo 2017 Totale: € 2.452,99
- Preventivo 2018 + Saldo 2017 per [REDACTED] : € 776,31
- Preventivo 2018 + Saldo 2017 per [REDACTED] : € 3.237,94
- Totale Preventivo 2018 + Saldo 2017: € 4.014,25

- Versato al 31/08/2018 da [REDACTED] : € 133,08
- Versato al 31/08/2018 da [REDACTED] : € 732,54
- Totale Versato al 31/08/2018: € 865,62

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Spese condominiali insolute al 31/08/2018 da [REDACTED] : € 643,23
- Spese condominiali insolute al 31/08/2018 da [REDACTED] : € 2.505,40
- Totale Spese condominiali insolute al 31/08/2018: € 3.148,63

Millesimi di proprietà: 20,22

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si veda in allegato il Regolamento di Condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non rinvenuta

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

Dal 09/09/1981 al 12/05/1995.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito di Notaio ISIO ZANNONI, in data **09/09/1981**, al Rep. n. **50999**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **22/09/1981**, al Reg. Part. **5503**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** i [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzati acquistano in regime di comunione legale dei beni la quota di 1/6 ciascuno di proprietà del terreno al Fg. 10 ex part. 24 dal [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI AULLA (MS), in data **12/05/1995**, al Rep. n. **24/514**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **08/08/1995**, ai Reg. Gen. n. **6282/Reg. Part. 4490**.

Note: Con la presente **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** ai [REDACTED] [REDACTED], come sopra generalizzati, perviene la quota di 1/9 ciascuno, diritto di proprietà, del terreno al Foglio 10 ex part. 24, in morte del [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 21/12/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio CARMELO CERAOLO, in data **21/12/1995**, al Rep. n. **107346**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **05/01/1996**, ai Reg. Gen. n. **136/Reg. Part. 101**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** [REDACTED] come sopra identificata acquista per la quota in diritto di proprietà di 1/1 i terreni allora identificati al CT del Comune di Villafranca in Lunigiana al Foglio 10 particelle 21, 23, 700, 702 dalla [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 07/08/1997 al 31/10/2001.

In forza di **ATTO DI DONAZIONE** - a rogito del Notaio MARCO MAZIO, in data **07/08/1997**, al Rep. n. **5465**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **29/08/1997**, ai Reg. Gen. n. **6745/Reg. Part. 5090**.

Note: Con il presente **ATTO DI DONAZIONE** la [REDACTED] come sopra generalizzata riceve in proprietà per la quota di 2/3 il terreno al Foglio 10 ex part. 24 dai [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data **31/10/2001**, al Rep. n. **53990**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **15/11/2001**, ai Reg. Gen. n. **10478/Reg. Part. 7637**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra generalizzata, acquista il terreno al Foglio 10 ex part. 24 per la quota in piena proprietà di 2/3 dalla [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 06/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data **06/11/2002**, al Rep. n. **59939/13756**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **26/11/2002**, ai Reg. Gen. n. **11634/Reg. Part. 8321**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra generalizzata acquista per la quota di 1/1, diritto di proprietà, il Terreno al Foglio 10 ex part. 24 dai [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/8,

per la quota di 4/18.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2196/1207 del 28/06/00**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **Costruzione di un complesso artigianale**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE E COMPLETAMENTO N. 2339/1278 del 14/11/03**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **Variante e completamento a lavori di costruzione di complesso artigianale-commerciale di cui alla C.E. n. 2196/1207**

Oggetto: variante

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2204/1208 del 28/06/2000**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **Opere di urbanizzazione**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2340/1277 del 14/11/2003**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **VARIANTE E COMPLETAMENTO DI LAVORI DI COSTRUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE di cui alla CONCESSIONE EDILIZIA 2204/1208 del 26/06/2000**

Oggetto: variante

Numero pratica: **D.I.A. N. 143/2005 del 05/12/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: **ATTUAZIONE DI LAVORI INTERNI DI VARIANTE E COMPLETAMENTO CON CAMBIO D'USO DI ALCUNI LOCALI AL PIANO TERRA DA ATTIVITA' ARTIGIANALE AD ATTIVITA' COMMERCIALE**

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Note sulla conformità edilizia:

Riguardo alla **Conformità Edilizia** dell'immobile in esecuzione si precisa quanto segue.

Successivamente al rilascio del Titolo Abilitativo originario, **Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000** che prevedeva la **realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita**, l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante allo strumento urbanistico che classificava la zona **DT** (mista commerciale-produttiva) e la zona di bordo come area per opere di urbanizzazione e impianti tecnologici; tale classificazione è stata confermata dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. E' stata dunque presentata ed approvata successiva Variante alla C.E. principale, **Variante e Completamento del 14/11/2003 al prot. N. 2339/1278**, la quale, come dalla Relazione tecnica allegata dell'Arch. Lazzeroni *"inserisce alcune variazioni ed elementi di dettaglio che adeguano la struttura alla nuova possibilità di uso, senza variarne le connotazioni tipologiche; le variazioni si possono così schematizzare:*

- *cambio d'uso di due limitate porzioni delle unità al pianoseminterrato;*
- *diversa dotazione interna di servizi e accessori per tre unità immobiliari al piano seminterrato;*
- *realizzazione della copertura della terrazza sul prospetto anteriore del piano primo, così da ricavare una loggia di uso comune aperta su tre lati;*
- *incremento dell'altezza interna per il piano seminterrato;*
- *realizzazione di aperture di servizio al piano seminterrato verso l'intercapedine aerata."*

Contestualmente ai Titoli Abilitativi succitati sono state presentate ed approvate la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e la **Concessione Edilizia di Variante e Completamento n. 2340/1277 del 14/11/03**, entrambe relative alle **Opere di Urbanizzazione**.

Singularmente poi, per ogni singola unità immobiliare ceduta in locazione o sottoposta a compravendita, sono state apportate variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni, a seconda dell'attività svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana (Ufficio Tecnico per DIA o SCIA, SUAP) e altri Uffici competenti (ASL) degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

Nel caso specifico è stata presentata pratica **D.I.A. N. 143/2005 del 05/12/2005**, inerente l'attuazione di lavori interni di variante e completamento con cambio d'uso di alcuni locali al piano terra da attività artigianale ad attività commerciale.

Sono state inoltre depositate successivamente alla D.I.A. le seguenti pratiche:

- **Ultimazione dei Lavori** e la contestuale Dichiarazione del Direttore dei Lavori attestante, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere eseguite;
- **Relazione a Struttura Ultimata del Direttore dei Lavori** depositata al Genio Civile;

- **Certificato di Collaudo Statico;**
- **Denuncia di Variazione** presentata presso l'U.T.E. di Massa Carrara;
- **Dichiarazioni di Conformità** degli Impianti

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Note generali sulla conformità:

Riguardo alla **Conformità Urbanistica** dell'immobile oggetto di esecuzione, dalla **Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 23/07/2007** (relazione Arch. Gianfranco Lazzeroni), in allegato alla presente, si evince quanto segue.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 03/12/90** è stato approvato il **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** relativo all'area D in Località "I Poggi" che prevede la realizzazione di padiglioni a schiera, la viabilità di accesso, i relativi parcheggi e le opere di urbanizzazione a rete.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 12/06/96** è stata approvata la **Variante al Piano di Lottizzazione** relativo all'area D di cui al punto precedente.

In attuazione di quanto previsto nella **CONVENZIONE EDILIZIA conseguente al P. di L.** in allegato alla presente, stipulata il 13/06/96 tra l'Amministrazione (nella figura del Sindaco) e la Proprietà dell'area, a rogito del Notaio Vertere Morichelli, trascritta a Massa Carrara il 26/06/1996 ai nn. R. Gen. 4763/R. Part. 3366, venivano quantificate le aree da destinare agli standard urbanistici ed in particolare a parcheggio per un insediamento a carattere artigianale.

Conseguentemente sono stati presentati:

- il progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione che ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2340/1277 in data 14/11/03;**
- il progetto di realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita ed ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2196/1207 in data 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2339/1278 in data 14/11/03.**

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha approvato una Variante allo strumento urbanistico che ha classificato l'area come **Zona DT ("mista commerciale-produttiva")** e la zona di bordo come area per *"opere di urbanizzazione e impianti tecnologici"*; tale classificazione è stata in buona sostanza confermata dal **Piano Strutturale** e poi dal **Regolamento Urbanistico** approvato con delibera C.C. n. 36 del 23/10/2002, che classifica l'area come **zona per Attrezzature Direzionali e Commerciali**, all'interno della quale sono ammesse *"attività direzionali, commerciali, espositive, ricreative e terziarie in genere"* (paragrafo 2.4.3 punto 1 delle **Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – TAV. 2**).

Il complesso previsto da Piano di Lottizzazione e dalle successive Concessioni Edilizie risulta realizzato con alcune partizioni e sistemazioni interne da completare (interventi che vengono attuati attraverso la presentazione di D.I.A o S.C.I.A. di completamento).

La nuova classificazione dell'area introdotta dallo strumento urbanistico ha reso possibile prevedere destinazioni d'uso diversificate; il fabbricato è risultato idoneo alla nuova possibilità di uso artigianale/commerciale, senza variazioni tipologiche. Anche la rete delle urbanizzazioni e la sistemazione delle aree esterne è stata eseguita con minimi aggiustamenti rispetto al P. di L.

Per maggiori indicazioni circa disposizioni e/o vincoli disposti dalla suddetta Convenzione Edilizia per Lottizzazione, si rimanda alla consultazione della relativa documentazione del Comune di Villafranca in Lunigiana, allegata alla presente.

Per ciò che concerne i **Vincoli urbanistici e/o ambientali** gravanti sull'immobile di cui sopra, facendo eccezione per la "Convenzione Edilizia - Piano di Lottizzazione" stipulata tra il Comune di Villafranca in Lunigiana e la proprietà dell'area, si fa presente che:

- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1089 del 1/06/1939 in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico;
- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1497 del 29/06/1939 in materia di protezione delle bellezze naturali;

- l'immobile non è assoggettato a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche storico-archeologiche;
- l'immobile non è assoggettato a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

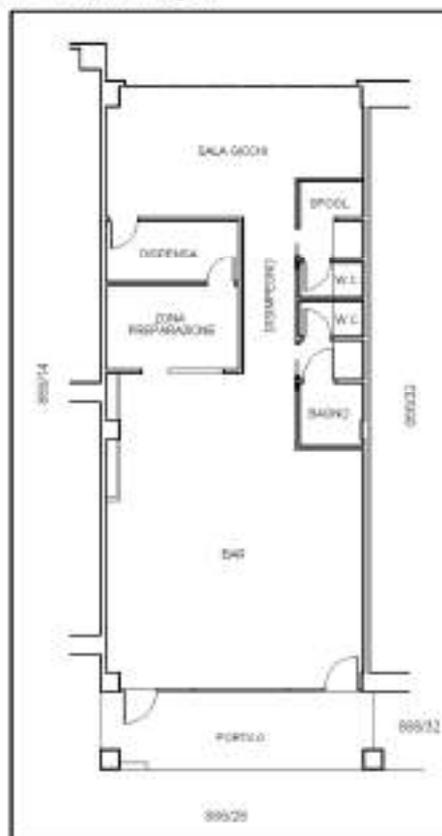
Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **C - LOCALI ADIBITI A BAR**

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel **Comune di Villafranca in Lunigiana (MS)**, viene di seguito più precisamente descritto:

Unità immobiliare costituita da Locali **con servizi e porticato antistante di pertinenza ad uso Bar** distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al **Fg. 10, part. 866, sub. 27** – Piano **T**, categoria **C/1**, Classe **7**, Consistenza **123 mq.**, Sup. Catastale **129 mq.**, Rendita **€ 2.197,94**, sito in Via Nazionale – Loc. "I Poggi" - Comune di Villafranca in Lunigiana (MS).

L'immobile, attualmente ad uso Bar, ubicato al piano Terra di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi", è composto da un'ampia sala-bar, in adiacenza un vano per la preparazione in comunicazione con la dispensa, un disimpegno attraverso il quale si giunge alla sala giochi posta sul retro dell'immobile, uno spogliatoio con servizio igienico ad uso riservato al personale, due servizi igienici, di cui uno per disabili, con antibagno comune ad uso della clientela; antistante l'ingresso principale alla sala, si trova un porticato a "pilotis" di pertinenza (profondità ml. 3.00) ad uso pubblico adibito al servizio al tavolo all'esterno e sul quale si apre l'accesso al locale.

Per meglio comprendere la distribuzione interna dell'immobile in esecuzione si veda qui di seguito e in allegato alla presente la planimetria catastale, che è risultata conforme allo stato dei luoghi dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.



Come già precisato, l'immobile oggetto di esecuzione è ubicato al piano terra di un Complesso Commerciale-Produttivo denominato "I Poggi" edificato su tre piani: piano seminterrato, piano terra, piano primo.

Come si evince dalle relazioni tecniche in allegato alla presente del progettista Arch. Giancarlo Lazzeroni, per il Fabbricato "la tipologia edilizia adottata è un sistema di capannoni aggregati "a schiera" che formano un nastro continuo a blocchi sfalsati (n. 6) per mantenere le distanze previste dal Regolamento Edilizio: dai

confini (ml. 10,00), dalla strada statale (ml. 20,00) e dalla ferrovia (ml. 30,00).

Gli organismi base di tale aggregazione sono costruiti in aderenza con la predisposizione di due giunti tecnici che dividono il fabbricato in tre blocchi staticamente indipendenti; sono previsti due piani fuori terra con accessi dal fronte strada ed uno interrato, con accesso dal retro, secondo l'articolazione naturale del sito su due livelli.

[...] Il sistema costruttivo previsto è una struttura in c.a.p. puntiforme (pilastri e travi) prefabbricata; il modulo strutturale adottato varia da ml. 11,90 a 7,50 sul fronte principale in profondità da ml. 10,00 a ml. 7,50; le fondazioni sono costituite da plinti a bicchiere gettati in opera (nei quali si inseriscono i pilastri) collegati da cordoli in c.a.; i solai sono in lastre prefabbricate; [...] la copertura è prevista con travi ad Y, travi canali e lastre di cemento curve colore naturale; le altezze di piano sono rispettivamente m. 4,50 nel seminterrato, m. 3,25 nel piano terra e 3,00 nel piano primo.

Le divisioni principali interne tra blocchi sono in pannelli c.a.p. (cm. 16) che, in corrispondenza dei giunti tecnici saranno tagliafuoco (cm. 20); la tamponatura esterna sarà realizzata con pannelli in c.a.p. con incapsulato polistirolo espanso (spessore complessivo cm. 20), finiti esternamente con graniglia di marmo lavata e boccia data (colore "Giallo Siena") ed internamente in grigio naturale liscio; con infissi e vetrate cristallo (antisfondamento Visarm) e profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato"). Le pavimentazioni sono previste di tipo industriale al piano interrato (cemento al quarzo lucidato), in gres porcellanato liscio (cm. 40x40) al piano terra e al primo piano (colore grigio pietra), in gres porcellanato "strutturato" (colore grigio pietra) sotto i porticati e sulle terrazze; i rivestimenti dei servizi igienici saranno realizzati in ceramica (cm. 20x20) colore bianco; i marciapiedi e i percorsi esterni saranno realizzati con elementi in cemento colorato "autobloccanti".

Lungo tutto il fronte anteriore è prevista al piano terra la realizzazione di porticati a "pilotis" di uso pubblico (profondità ml. 3,00) sui quali si aprono gli accessi ai locali del piano terra; al piano primo sono invece previste delle terrazze che fungono da elemento distributore per gli ingressi ai locali; alle terrazze si accede attraverso tre scale esterne ad elica prefabbricate in c.a. (larghezza della scala ml. 1,20); al piano seminterrato si accede dai piazzali/parcheggio posti sul retro dell'edificio.

Come anticipato al precedente punto 7, il progetto principale, come da Concessione Edilizia n. 2196/1207 (si veda la Relazione Tecnica del progettista Arch. Lazzeroni), prevedeva la realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita, i cui padiglioni, nella fase iniziale, "sono stati lasciati liberi da tramezzi interni dal momento che si tratta di immobili da commercializzare per i quali non sono ancora definiti gli acquirenti e gli usi specifici; sono stati previsti solo le pareti (in gas-beton cm. 15) dei blocchi dei servizi igienici e degli spogliatoi (suddivisi per sesso); in fase attuativa si preciseranno eventuali organizzazioni funzionali diverse. Anche i collegamenti verticali tra i piani (scale interne o esterne, ascensori e montacarichi) potranno essere suscettibili di variazione in relazione alle effettive funzioni d'uso che saranno precisate in fase attuativa, nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

Le destinazioni previste al momento attuale (prima fase di progettazione - n.d.r.) sono: al piano seminterrato attività artigianali con relativi depositi e magazzini, al piano terra attività artigianali con magazzini e spazi accessori (uffici, vendita, mostra), al piano primo attività artigianali con spazi accessori (uffici, vendita, mostre, abitazione eventuale del custode); nell'organizzazione funzionale definitiva degli spazi il volume destinato agli spazi accessori (locali per l'abitazione del custode, locali per uffici, mense aziendali, sale di mostra e di vendita all'ingrosso e al minuto) non supererà il 20 % di quello totale."

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ████████ - Piena

proprietà Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **150,00**

Condizioni generali dell'immobile:

Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, così come dimostrato dalla documentazione fotografica in allegato, se ne riferisce un buono stato di conservazione.

L'intera unità immobiliare è pavimentata in gres porcellanato liscio e la cucina-preparazione, la dispensa e i servizi igienici sono rivestiti in materiale ceramico. Le pareti sono pitturate a stucco di colore grigio chiaro. Le porte interne sono in legno; gli infissi esterni, dotati di vetrate in cristallo (antifondamento Visarm), hanno profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato"). Il porticato è pavimentato in gres porcellanato "strutturato" (colore grigio pietra).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. COMMERCIALE LOCALI BAR + PORTICATO al 50%	superf. esterna lorda	150,00	1,00	150,00
		150,00		150,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato, tenendo conto dello stato di manutenzione, si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI -Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA;

Uffici del registro di MASSA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate).

8.3 Valutazione corpi:

C - LOCALI ADIBITI A BAR. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SUP. COMMERCIALE LOCALI BAR + PORTICATO al 50%	150,00	€ 700,00	€ 105.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.000,00
Valore corpo			€ 105.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C - LOCALI ADIBITI A BAR	Negozi, botteghe [C1]	150,00	€ 105.000,00	€ 105.000,00

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%) € 15.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 89.250,00

Lotto: 4 - LOCALI ADIBITI A LABORATORIO-MAGLIERIA**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Il creditore che richiede la vendita ha depositato **Certificato Notarile** redatto dal **Notaio Carmelo Candore** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia dell'estratto di mappa degli immobili oggetto di esecuzione effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e le visure storiche catastali degli immobili.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D - LOCALI ADIBITI A LABORATORIO-MAGLIERIA.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: I Poggi, Via Nazionale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 10, particella 866, subalterno 16, indirizzo Via Nazionale snc, piano Terra, comune VILLAGRANCA IN LUNIGIANA (MS), categoria **C/1**, classe **7**, consistenza **135 mq.**, superficie **156 mq.**, rendita **€ 2.412,37**.

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 4430.1/2018 del 04/06/2018 protocollo n. MS0028652 in atti dal 06/06/2018.

Confini: A nord con area parte comune; ad ovest con aria su parte comune; a sud con altra unità immobiliare medesima proprietà alla stessa particella 866 sub. 32; ad est con area parte comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 10, particella 866, subalterno 32, indirizzo Via Nazionale snc, piano Terra, comune VILLAGRANCA IN LUNIGIANA (MS), categoria **C/1**, classe **7**, consistenza **128 mq.**, superficie **139 mq.**, rendita **€ 2.287,28**.

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 4430.1/2018 del 04/06/2018 protocollo n. MS0028652 in atti dal 06/06/2018.

Confini: A nord con altra unità immobiliare medesima proprietà alla stessa particella 866 sub. 16; ad ovest con aria su parte comune; a sud con altra unità immobiliare alla stessa particella 866 sub. 36; ad est con area parte comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto della presente, locale adibito a **Laboratorio-Maglieria**, è ubicato al piano terra di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi", sito in Via Nazionale - **Loc. I Poggi - Villafranca in Lunigiana (MS)**, un Comune di 4.777 abitanti della provincia di Massa-Carrara posto ad una altitudine di 138 m. s.l.m.

Più precisamente detto complesso è situato a Nord del capoluogo di Villafranca, in continuità con le zone di recente espansione lineare della struttura insediativa della quale va a completare lo sviluppo; è infatti interessato il tassello compreso tra la Strada Statale n. 62 (Statale della Cisa) e la linea ferroviaria, dalla quale è stata mantenuta una distanza delle costruzioni adeguata a quella prescritta. Il territorio del Comune di Villafranca Lunigiana si estende nella parte mediana della vallata del fiume Magra; in parte lambito dalle limpide acque del fiume, esso è prevalentemente pianeggiante e collinare. Il paesaggio è caratterizzato da una vegetazione ricca e lussureggiante: ai castagneti e ai boschi di querce, frassini, roverelle e lecci si succedono ampi tratti con coltivazioni cerealicole e pascoli; i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati e meglio esposti. L'economia, un tempo prevalentemente agricola, si è trasformata a partire dalla fine del XIX secolo, e soprattutto dal dopoguerra: oggi a Villafranca hanno sede alcune importanti aziende produttive, e notevole incremento ha avuto il settore terziario in progressione con lo sviluppo urbano del capoluogo, polo di attrazione per i centri montani delle vallate circostanti. Il territorio comunale racchiude alcuni tra i borghi e centri storici più interessanti per conformazione urbanistica e collocazione ambientale dell'intera provincia: Filetto, Malgrate, Mocrone, Irola, Virgoletta, Merizzo, Fornoli.

Caratteristiche zona: di espansione

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Aulla, La Spezia, Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici:

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 12,00 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI PONTREMOLI distanza 12,20 km.,

STAZIONE FERROVIARIA VILAFRANCA-BAGNONE distanza 1,20 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

[REDACTED], con **contratto di locazione** stipulato in data 31/01/2017, registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Torino 1 (anno 2017 serie 3T n. 4193) per l'importo di euro 1.225,00 con cadenza mensile.

Tipologia contratto: **6 + 6**, scadenza 31/01/2023

Si precisa che la [REDACTED] era già conduttrice di contratto di locazione avente per oggetto la sola unità immobiliare al subalterno 32, regolarmente risolto per la stipula del succitato nuovo contratto inerente gli immobili ai subalterni 16 e 32.

N.B. - Dalla **scheda contabile** del 03/09/2018 riferita al periodo dal 01/01/2006 al 31/12/2018, in allegato alla presente, inerente il suddetto Contratto di Locazione, risulta quanto segue:

Dovuto a [REDACTED] da [REDACTED] : € 56.972,36
 Avuto da [REDACTED] da [REDACTED] : € 53.983,36
Saldo rimanente da [REDACTED] a [REDACTED] : € 2.989,00

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si fa presente che il **Contratto di Locazione** inerente gli immobili in oggetto, ha durata convenuta in anni sei (più sei) con inizio il giorno 01/02/2017 e termine il 31/01/2023 e si intenderà tacitamente rinnovata per egual periodo salvo disdetta da parte della locatrice da inviarsi almeno dodici mesi prima della scadenza mediante lettera racc. A/R. Al termine del primo seennio la Locatrice potrà disdettare il contratto solamente per i motivi previsti dall'art. 29 L. 392/78. La Condittrice avrà facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore con raccomandata A/R almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione. Durante il termine di preavviso sopra indicato il canone sarà comunque dovuto, ancorchè i locali vengano occupati dalla Condittrice. Il canone di locazione è pattuito in annue Euro 14.700,00 oltre ad IVA, da pagarsi in rate mensili di Euro 1.225,00 oltre ad IVA da versarsi entro il giorno cinque di ogni mese. Il canone pattuito decorre dall'01/02/2018 in quanto il conduttore si è accollato le spese di ristrutturazione (completamento e sistemazione dell'immobile per adeguamento all'uso di destinazione) e per il primo anno dall'01/02/17 al 31/01/2018 ha corrisposto un canone annuo pari ad euro 1,00. Gli immobili sono concessi in locazione per essere destinati esclusivamente a laboratorio per la produzione o vendita di capi di maglieria. (Per maggiori specifiche si veda copia del Contratto di Locazione in allegato).

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:

- A favore del fondo identificato al **foglio 10 mappali 795-797-23-700-702-796.**

A rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI in data **13/06/1996** al. Rep. n. **28250** trascritto a MASSA CARRARA in data **26/06/1996** ai Reg. Gen. n. **4763/Reg. Part. n. 3366.**

Note: Trattasi di **CONVENZIONE EDILIZIA DI LOTTIZZAZIONE** a favore del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) - CF n. 00105700454 per il diritto della piena proprietà 1/1 contro la [REDACTED] riguardo ai terreni ai mappali 795-797-23-700-702 e contro il [REDACTED] riguardo al terreno al mappale 796.

Si precisa che il mappale 866 fg. 10 oggetto del presente pignoramento del Catasto Terreni deriva dall'ex mappale 23 e comprende i mappali 24, 700, 702 e 795 a seguito di tipo mappale presentato all'UTE di Massa il 27/03/2003 prot. n. 26428.

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:**

- **IPOTECA VOLONTARIA:** A favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 4.650.000,00; Importo capitale: € 2.325.000,00; A rogito del Notaio LUIGI MAZZUCCO in data 20/02/2002 al Rep. n. 26215; Iscritta a MASSA CARRARA in data 26/02/2002 ai Reg. Gen. n. 1911/Reg. Part. n. 280.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MASSA (MS) in data 10/10/2017 al. Rep. n. 2284 trascritto a MASSA CARRARA in data 02/11/2017 ai Reg. Gen. n. 9651/Reg. Part. n. 7019.

Note: RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA NOTA DI PIGNORAMENTO IN ALLEGATO ALLA PRESENTE, SI PRECISA CHE SONO UBICATI ALLA VIA NAZIONALE SNC DEL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA ED ATTUALMENTE AL NCEU RISULTANO CENSITI COME SEGUE:

FG. 10 MAPPALE 866 SUB.7, CAT.C/3, MQ 552, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.9, CAT.C/3, MQ 31 8, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.11, CAT.C/1, MQ 150, PIANO T;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.16, CAT.C/1, MQ 135, PIANO T;

FG 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 18-19-21-22, FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE, PIANO 1.

SI PRECISA INOLTRE QUANTO SEGUE:

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 6 E ' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 12 E 13 (SOPPRESSI) E SUB. 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 8 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 33 (VENDUTO) E 34 CAT. C/3 MQ. 252 PIANO S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB.12 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 13 (SOPPRESSI) E 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 13 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 12 (SOPPRESSI) E 31 CAT.D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 15 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 28 (SOPPRESSO) E 27 CAT. C/1 MQ. 123 PIANO T;

LA SOPPRESSIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 28 HA GENERATO IL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 32 CAT. C/1 MQ. 128 PIANO T.

SONO COMPRESSE LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE SUDETTE PORZIONI IMMOBILIARI COMPETONO SULL'AREA E SULLE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE SONO DA CONSIDERARSI COMUNI.

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:**

Dalla situazione contabile "Condominio CENTRO COMMERCIALE I POGGI" al 31/08/2018, tabella in allegato alla presente, risulta:

- Preventivo gestione anno 2018 a carico della [REDACTED] : € 725,53
- Preventivo gestione anno 2018 a carico di [REDACTED] : € 716,04
- Preventivo gestione anno 2018 Totale: € 1.441,57
- Saldo 2017 di [REDACTED] : € 8.579,30
- Saldo 2017 di [REDACTED] : € - 109,44
- Saldo 2017 Totale: € 8.469,86
- Preventivo 2018 + Saldo 2017 per [REDACTED] : € 9.304,83
- Preventivo 2018 + Saldo 2017 per [REDACTED] : € 606,60
- Totale Preventivo 2018 + Saldo 2017: € 9.911,43
- Versato al 31/08/2018 da [REDACTED] : € 8.448,04
- Versato al 31/08/2018 da [REDACTED] : € 606,60
- Totale Versato al 31/08/2018: € 9.054,64

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Spese condominiali insolute al 31/08/2018 da [REDACTED] : € 856,79
- Spese condominiali insolute al 31/08/2018 da [REDACTED] : € 0,00
- Totale Spese condominiali insolute al 31/08/2018: € 856,79

Millesimi di proprietà: 20,22 (sub. 32) + 23,50 (sub. 16) = 43,72

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si veda in allegato il Regolamento di Condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non rinvenuta

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito di Notaio ISIO ZANNONI, in data **09/09/1981**, al Rep. n. **50999**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **22/09/1981**, al Reg. Part. **5503**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** i [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzati acquistano in regime di comunione legale dei beni la quota di 1/6 ciascuno di proprietà del terreno al Fg. 10 ex part. 24 dal [REDACTED] [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 12/05/1995 al 06/11/2002.

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI AULLA (MS), in data 12/05/1995, al Rep. n. 24/514; trascritto a MASSA CARRARA, in data 08/08/1995, ai Reg. Gen. n. 6282/Reg. Part. 4490.

Note: Con la presente **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** ai [REDACTED], come sopra generalizzati, perviene la quota di 1/9 ciascuno, diritto di proprietà, del terreno al Foglio 10 ex part. 24, in morte del [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 21/12/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio CARMELO CERAOLO, in data 21/12/1995, al Rep. n. 107346; trascritto a MASSA CARRARA, in data 05/01/1996, ai Reg. Gen. n. 136/Reg. Part. 101.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra identificata acquista per la quota in diritto di proprietà di 1/1 i terreni allora identificati al CT del Comune di Villafranca in Lunigiana al Foglio 10 particelle 21, 23, 700, 702 dalla [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 07/08/1997 al 31/10/2001.

In forza di **ATTO DI DONAZIONE** - a rogito del Notaio MARCO MAZIO, in data 07/08/1997, al Rep. n. 5465; trascritto a MASSA CARRARA, in data 29/08/1997, ai Reg. Gen. n. 6745/Reg. Part. 5090.

Note: Con il presente **ATTO DI DONAZIONE** la [REDACTED] come sopra generalizzata riceve in proprietà per la quota di 2/3 il terreno al Foglio 10 ex part. 24 dai [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data 31/10/2001, al Rep. n. 53990; trascritto a MASSA CARRARA, in data 15/11/2001, ai Reg. Gen. n. 10478/Reg. Part. 7637.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra generalizzata, acquista il terreno al Foglio 10 ex part. 24 per la quota in piena proprietà di 2/3 dalla [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la quota di 1/1.

dal 06/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data 06/11/2002, al Rep. n. 59939/13756; trascritto a MASSA CARRARA, in data 26/11/2002, ai Reg. Gen. n. 11634/Reg. Part. 8321.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra generalizzata acquista

per la quota di 1/1, diritto di proprietà, il Terreno al Foglio 10 ex part. 24 dai

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 13/18

per la quota di 1/8

per la quota di 4/18.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2196/1207 del 28/06/00**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO ARTIGIANALE**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE E COMPLETAMENTO N. 2339/1278 del 14/11/03**

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **VARIANTE E COMPLETAMENTO A LAVORI DI COSTRUZIONE DI COMPLESSO ARTIGIANALE-COMMERCIALE di cui alla C.E. n. 2196/1207**

Oggetto: variante

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2204/1208 del 28/06/2000**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2340/1277 del 14/11/2003**

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **VARIANTE E COMPLETAMENTO DI LAVORI DI COSTRUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE di cui alla CONCESSIONE EDILIZIA 2204/1208 del 26/06/2000**

Oggetto: variante

Numero pratica: **D.I.A. N. 143/2005 del 05/12/2005**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: **ATTUAZIONE DI LAVORI INTERNI DI VARIANTE E COMPLETAMENTO CON CAMBIO D'USO DI ALCUNI LOCALI AL PIANO TERRA DA ATTIVITA' ARTIGIANALE AD ATTIVITA' COMMERCIALE**

Nota: la presente pratica DIA è inerente al mappale n. 16 per l'attività svolta dal precedente affittuario.

Numero pratica: **S.C.I.A. N. 1239/2017 del 01/03/2017**

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di inizio attività

Per lavori: **AMPLIAMENTO DI LABORATORIO ARTIGIANO PER LA PRODUZIONE/VENDITA DI CAPI DI MAGLIERIA**

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Note sulla conformità edilizia:

Riguardo alla **Conformità Edilizia** dell'immobile in esecuzione si precisa quanto segue.

Successivamente al rilascio del Titolo Abilitativo originario, **Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000** che prevedeva la **realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita**, l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante allo strumento urbanistico che classificava la zona **DT** (mista commerciale-produttiva) e la zona di bordo come area per opere di urbanizzazione e impianti tecnologici; tale classificazione è stata confermata dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. È stata dunque presentata ed approvata successiva Variante alla C.E. principale, **Variante e Completamento del 14/11/2003 al prot. N. 2339/1278**, la quale, come dalla Relazione tecnica allegata dell'Arch. Lazzeroni *"inserisce alcune variazioni ed elementi di dettaglio che adeguano la struttura alla nuova possibilità di uso, senza variarne le connotazioni tipologiche; le variazioni si possono così schematizzare:*

- cambio d'uso di due limitate porzioni delle unità al pianoseminterrato;
- diversa dotazione interna di servizi e accessori per tre unità immobiliari al piano seminterrato;
- realizzazione della copertura della terrazza sul prospetto anteriore del piano primo, così da ricavare una loggia di uso comune aperta su tre lati;
- incremento dell'altezza interna per il piano seminterrato;
- realizzazione di aperture di servizio al piano seminterrato verso l'intercapedine aerata."

Contestualmente ai Titoli Abilitativi succitati sono state presentate ed approvate la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e la **Concessione Edilizia di Variante e Completamento n. 2340/1277 del 14/11/03**, entrambe relative alle **Opere di Urbanizzazione**.

Singularmente poi, per ogni singola unità immobiliare ceduta in locazione o sottoposta a compravendita, sono state apportate variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni, a seconda dell'attività svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana (Ufficio Tecnico per DIA o SCIA, SUAP) e altri Uffici competenti (ASL) degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

Nel caso specifico è stata presentata pratica **S.C.I.A. N. 1239/2017 del 01/03/2017**, inerente l'ampliamento di laboratorio artigiano per la produzione/vendita di capi di maglieria, mettendo in comunicazione i due subalterni occupati dall'attività ai numeri 16 e 32 tramite apertura nel setto verticale di separazione fra gli stessi.

Sono state inoltre depositate successivamente alla D.I.A. le seguenti pratiche:

- **Ultimazione dei Lavori** e la contestuale Dichiarazione del Direttore dei Lavori attestante, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere eseguite;
- **Relazione a Struttura Ultimata del Direttore dei Lavori** depositata al Genio Civile;
- **Certificato di Collaudo Statico**;
- **Denuncia di Variazione** presentata presso l'U.T.E. di Massa Carrara;
- **Dichiarazioni di Conformità** degli Impianti

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Note generali sulla conformità:

Riguardo alla **Conformità Urbanistica** dell'immobile oggetto di esecuzione, dalla **Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 23/07/2007** (relazione Arch. Gianfranco Lazzeroni), in allegato alla presente, si evince quanto segue.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 03/12/90** è stato approvato il **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** relativo all'area D in Località "I Poggi" che prevede la realizzazione di padiglioni a schiera, la viabilità di accesso, i relativi parcheggi e le opere di urbanizzazione a rete.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 12/06/96** è stata approvata la **Variante al Piano di Lottizzazione** relativo all'area D di cui al punto precedente.

In attuazione di quanto previsto nella **CONVENZIONE EDILIZIA conseguente al P. di L.** in allegato alla presente, stipulata il 13/06/96 tra l'Amministrazione (nella figura del Sindaco) e la Proprietà dell'area, a rogito del Notaio Vertere Morichelli, trascritta a Massa Carrara il 26/06/1996 ai nn. R. Gen. 4763/R. Part. 3366, venivano quantificate le aree da destinare agli standard urbanistici ed in particolare a parcheggio per un insediamento a carattere artigianale.

Conseguentemente sono stati presentati:

- il progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione che ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2340/1277 in data 14/11/03**;
- il progetto di realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita ed ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2196/1207 in data 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2339/1278 in data 14/11/03**.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha approvato una Variante allo strumento urbanistico che ha classificato l'area come **Zona DT ("mista commerciale-produttiva")** e la zona di bordo come area per *"opere di urbanizzazione e impianti tecnologici"*; tale classificazione è stata in buona sostanza confermata dal **Piano Strutturale** e poi dal **Regolamento Urbanistico** approvato con delibera C.C. n. 36 del 23/10/2002, che classifica l'area come **zona per Attrezzature Direzionali e Commerciali**, all'interno della quale sono ammesse *"attività direzionali, commerciali, espositive, ricreative e terziarie in genere"* (paragrafo 2.4.3 punto 1 delle **Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – TAV. 2**).

Il complesso previsto da Piano di Lottizzazione e dalle successive Concessioni Edilizie risulta realizzato con alcune partizioni e sistemazioni interne da completare (interventi che vengono attuati attraverso la presentazione di D.I.A o S.C.I.A. di completamento).

La nuova classificazione dell'area introdotta dallo strumento urbanistico ha reso possibile prevedere destinazioni d'uso diversificate; il fabbricato è risultato idoneo alla nuova possibilità di uso artigianale/commerciale, senza variazioni tipologiche. Anche la rete delle urbanizzazioni e la sistemazione delle aree esterne è stata eseguita con minimi aggiustamenti rispetto al P. di L.

Per maggiori indicazioni circa disposizioni e/o vincoli disposti dalla suddetta Convenzione Edilizia per Lottizzazione, si rimanda alla consultazione della relativa documentazione del Comune di Villafranca in Lunigiana, allegata alla presente.

Per ciò che concerne i **Vincoli urbanistici e/o ambientali** gravanti sull'immobile di cui sopra, facendo eccezione per la "Convenzione Edilizia - Piano di Lottizzazione" stipulata tra il Comune di Villafranca in Lunigiana e la proprietà dell'area, si fa presente che:

- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1089 del 1/06/1939 in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico;
- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1497 del 29/06/1939 in materia di protezione delle bellezze naturali;
- l'immobile non è assoggettato a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche storico-archeologiche;
- l'immobile non è assoggettato a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **D - LOCALI ADIBITI A LABORATORIO-MAGLIERIA**

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel **Comune di Villafranca in Lunigiana (MS)**, viene di seguito più precisamente descritto:

Unità immobiliare costituita da **Locali con servizi e porticato antistante di pertinenza ad uso Laboratorio-Maglieria** distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al **Fg. 10, part. 866, sub. 16 – Piano T, categoria C/1, Classe 7, Consistenza 135 mq., Sup. Catastale 156 mq., Rendita € 2.412,37 e Fg. 10, part. 866, sub. 32 – Piano T, categoria C/1, Classe 7, Consistenza 128 mq., Sup. Catastale 139 mq., Rendita € 2.287,28**, site in Via Nazionale – Loc. "I Poggi" - Comune di Villafranca in Lunigiana (MS).

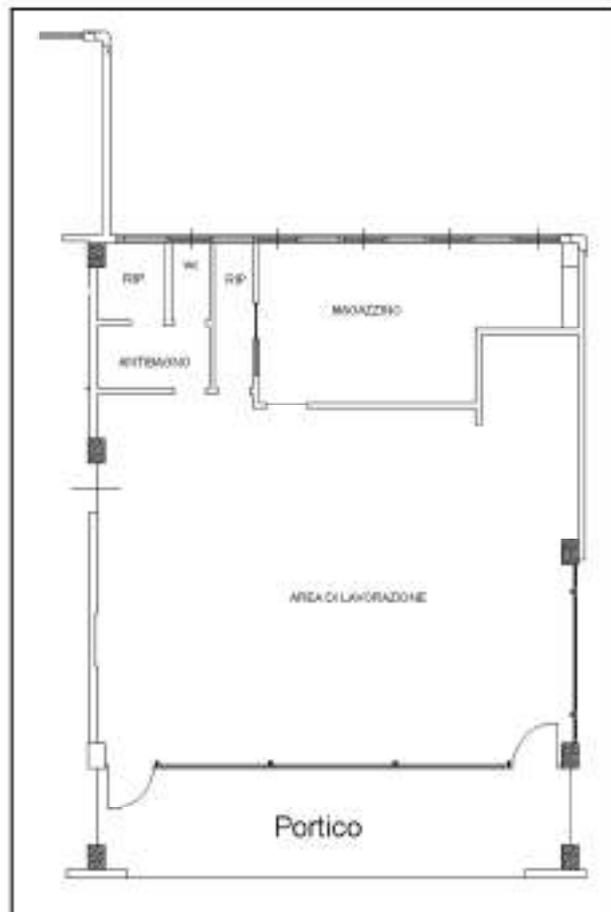
L'immobile, costituito da due distinte unità immobiliari (sub. 16 e sub. 32) in adiacenza e in comunicazione tra di loro tramite apertura nel setto verticale in comune, attualmente ad uso **Laboratorio-Maglieria**, è ubicato al piano Terra di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi". E' composto, al sub. 32, da un vano situato all'ingresso adibito ad esposizione e vendita del prodotto finito, un ufficio direzionale, un'area retrostante per il deposito delle merci finite dalla quale si accede ad antibagno-ripostiglio collegato al servizio igienico; al sub.16, in collegamento con il precedente, è situata l'ampia area di lavorazione dalla quale si raggiungono un vano adibito a magazzino, un ripostiglio, servizio igienico e locale

tecnico con antibagno; antistante l'ingresso principale, si trova un porticato a "pilotis" di pertinenza (profondità ml. 3.00) ad uso pubblico adibito al raggiungimento dell'immobile da parte del personale e della clientela.

Per meglio comprendere la distribuzione interna dell'immobile in esecuzione si veda qui di seguito e in allegato alla presente la planimetria catastale, che è risultata conforme allo stato dei luoghi dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.



Sub. 32



Sub. 16

Come già precisato, l'immobile oggetto di esecuzione è ubicato al piano terra di un Complesso Commerciale-Produttivo denominato "I Poggi" edificato su tre piani: piano seminterrato, piano terra, piano primo.

Come si evince dalle relazioni tecniche in allegato alla presente del progettista Arch. Giancarlo Lazzeroni, per il Fabbricato "la tipologia edilizia adottata è un sistema di capannoni aggregati "a schiera" che formano un nastro continuo a blocchi sfalsati (n. 6) per mantenere le distanze previste dal Regolamento Edilizio: dai confini (ml. 10,00), dalla strada statale (ml. 20,00) e dalla ferrovia (ml. 30,00).

Gli organismi base di tale aggregazione sono costruiti in aderenza con la predisposizione di due giunti tecnici che dividono il fabbricato in tre blocchi staticamente indipendenti; sono previsti due piani fuori terra con accessi dal fronte strada ed uno interrato, con accesso dal retro, secondo l'articolazione naturale del sito su due livelli.

[...] Il sistema costruttivo previsto è una struttura in c.a.p. puntiforme (pilastri e travi) prefabbricata; il modulo strutturale adottato varia da ml. 11,90 a 7,50 sul fronte principale in profondità da ml. 10,00 a ml. 7,50; le fondazioni sono costituite da plinti a bicchiere gettati in opera (nei quali si inseriscono i pilastri) collegati da cordoli in c.a.; i solai sono in lastre prefabbricate; [...] la copertura è prevista con travi ad Y, travi canali e lastre di cemento curve colore naturale; le altezze di piano sono rispettivamente m. 4,50 nel seminterrato, m. 3,25 nel piano terra e 3,00 nel piano primo.

Le divisioni principali interne tra blocchi sono in pannelli c.a.p. (cm. 16) che, in corrispondenza dei giunti tecnici saranno tagliafuoco (cm. 20); la tamponatura esterna sarà realizzata con pannelli in c.a.p. con incapsulato polistirolo espanso (spessore complessivo cm. 20), finiti esternamente con graniglia di marmo lavata e bocciardata (colore "Giallo Siena") ed internamente in grigio naturale liscio; con infissi e vetrate cristallo (antisfondamento Visarm) e profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato").

Le pavimentazioni sono previste di tipo industriale al piano interrato (cemento al quarzo lucidato), in gres porcellanato liscio (cm. 40x40) al piano terra e al primo piano (colore grigio pietra), in gres porcellanato "strutturato" (colore grigio pietra) sotto i porticati e sulle terrazze; i rivestimenti dei servizi igienici saranno realizzati in ceramica (cm. 20x20) colore bianco; i marciapiedi e i percorsi esterni saranno realizzati con elementi in cemento colorato "autobloccanti".

Lungo tutto il fronte anteriore è prevista al piano terra la realizzazione di porticati a "pilotis" di uso pubblico (profondità ml. 3,00) sui quali si aprono gli accessi ai locali del piano terra; al piano primo sono invece previste delle terrazze che fungono da elemento distributore per gli ingressi ai locali; alle terrazze si accede attraverso tre scale esterne ad elica prefabbricate in c.a. (larghezza della scala ml. 1,20); al piano seminterrato si accede dai piazzali/parcheggio posti sul retro dell'edificio.

Come anticipato al precedente punto 7, il progetto principale, come da Concessione Edilizia n. 2196/1207 (si veda la Relazione Tecnica del progettista Arch. Lazzeroni), prevedeva la realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita, i cui padiglioni, nella fase iniziale, "sono stati lasciati liberi da tramezzi interni dal momento che si tratta di immobili da commercializzare per i quali non sono ancora definiti gli acquirenti e gli usi specifici; sono stati previsti solo le pareti (in gas-beton cm. 15) dei blocchi dei servizi igienici e degli spogliatoi (suddivisi per sesso); in fase attuativa si preciseranno eventuali organizzazioni funzionali diverse. Anche i collegamenti verticali tra i piani (scale interne o esterne, ascensori e montacarichi) potranno essere suscettibili di variazione in relazione alle effettive funzioni d'uso che saranno precisate in fase attuativa, nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

Le destinazioni previste al momento attuale (prima fase di progettazione - n.d.r.) sono: al piano seminterrato attività artigianali con relativi depositi e magazzini, al piano terra attività artigianali con magazzini e spazi accessori (uffici, vendita, mostra), al piano primo attività artigianali con spazi accessori (uffici, vendita, mostre, abitazione eventuale del custode); nell'organizzazione funzionale definitiva degli spazi il volume destinato agli spazi accessori (locali per l'abitazione del custode, locali per uffici, mense aziendali, sale di mostra e di vendita all'ingrosso e al minuto) non supererà il 20 % di quello totale."

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **330,00**

Condizioni generali dell'immobile:

Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, così come dimostrato dalla documentazione fotografica in allegato, se ne riferisce un buono stato di conservazione.

L'intera unità immobiliare è pavimentata in gres porcellanato liscio e la cucina-preparazione, la dispensa e i servizi igienici sono rivestiti in materiale ceramico. Le pareti sono pitturate a stucco di colore grigio chiaro. Le porte interne sono in legno; gli infissi esterni, dotati di vetrate in cristallo (antifondamento Visarm), hanno profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato"). Il porticato è pavimentato in gres porcellanato "strutturato" (colore grigio pietra).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. COMMERCIALE LOCALI AL SUB. 32 + PORTICATO al 50%	superf. esterna lorda	150,00	1,00	150,00
SUP. COMMERCIALE LOCALI AL SUB. 16 + PORTICATO al 50%	superf. esterna lorda	180,00	1,00	180,00
		330,00		330,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato, tenendo conto dello stato di manutenzione, si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA;

Uffici del registro di MASSA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate).

8.3 Valutazione corpi:**D - LOCALI ADIBITI A LABORATORIO-MAGLIERIA. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 231.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. COMMERCIALE LOCALI AL SUB. 32 + PORTICATO al 50%	150,00	€ 700,00	€ 105.000,00
SUP. COMMERCIALE LOCALI AL SUB. 16 + PORTICATO al 50%	180,00	€ 700,00	€ 126.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 231.000,00
Valore corpo			€ 231.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 231.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 231.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D - LOCALI ADIBITI A LABORATORIO-MAGLIERIA	Negozi, botteghe [C1]	330,00	€ 231.000,00	€ 231.000,00

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%)

€ 34.650,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 196.350,00

Lotto: 5 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Il creditore che richiede la vendita ha depositato **Certificato Notarile** redatto dal **Notaio Carmelo Candore** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia dell'estratto di mappa degli immobili oggetto di esecuzione effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e le visure storiche catastali degli immobili.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: E - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE.

sito in frazione: I Poggi, Via Nazionale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 10, particella 866, subalterno 18, indirizzo Via Nazionale snc, piano **Primo**, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), categoria **In corso di costruzione**.

Confini: A nord con altra unità immobiliare medesima proprietà alla stessa particella 866 sub. 19; ad ovest con aria su parte comune; a sud con altra unità immobiliare alla stessa particella 866 sub. 30; ad est con aria su parte comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto della presente, **laboratorio artigiano in corso di costruzione**, è ubicato al piano primo di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi", sito in Via Nazionale - Loc. I Poggi - Villafranca in Lunigiana (MS), un Comune di 4.777 abitanti della provincia di Massa-Carrara posto ad una altitudine di 138 m. s.l.m. Più precisamente detto complesso è situato a Nord del capoluogo di Villafranca, in continuità con le zone di recente espansione lineare della struttura insediativa della quale va a completare lo sviluppo; è infatti interessato il tassello compreso tra la Strada Statale n. 62 (Statale della Cisa) e la linea ferroviaria, dalla quale è stata mantenuta una distanza delle costruzioni adeguata a quella prescritta. Il territorio del Comune di Villafranca Lunigiana si estende nella parte mediana della vallata del fiume Magra; in parte lambito dalle limpide acque del fiume, esso è prevalentemente pianeggiante e collinare. Il paesaggio è caratterizzato da una vegetazione ricca e lussureggiante: ai castagneti e ai boschi di querce, frassini, roverelle e lecci si succedono ampi tratti con coltivazioni cerealicole e pascoli; i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati e meglio esposti. L'economia, un tempo prevalentemente agricola, si è trasformata a partire dalla fine del XIX secolo, e soprattutto dal dopoguerra: oggi a Villafranca hanno sede alcune importanti aziende produttive, e notevole incremento ha avuto il settore terziario in progressione con lo sviluppo urbano del capoluogo, polo di attrazione per i centri

montani delle vallate circostanti. Il territorio comunale racchiude alcuni tra i borghi e centri storici più interessanti per conformazione urbanistica e collocazione ambientale dell'intera provincia: Filetto, Malgrate, Mocrone, Irola, Virgoletta, Merizzo, Fornoli.

Caratteristiche zona: di espansione

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Aulla, La Spezia, Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici:

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 12,00 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI PONTREMOLI distanza 12,20 km.,

STAZIONE FERROVIARIA VILAFRANCA-BAGNONE distanza 1,20 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: nessuna.

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:

- A favore del fondo identificato al **foglio 10 mappali 795-797-23-700-702-796.**

A rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI in data **13/06/1996** al. Rep. n. **28250** trascritto a MASSA CARRARA in data **26/06/1996** ai Reg. Gen. n. **4763/Reg. Part. n. 3366.**

Note: Trattasi di **CONVENZIONE EDILIZIA DI LOTTIZZAZIONE** a favore del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) - CF n. 00105700454 per il diritto della piena proprietà 1/1 contro la [REDACTED] riguardo ai terreni ai mappali 795-797-23-700-702 e contro il [REDACTED] riguardo al terreno al mappale 796.

Si precisa che il mappale 866 fg. 10 oggetto del presente pignoramento del Catasto Terreni deriva dall'ex mappale 23 e comprende i mappali 24, 700, 702 e 795 a seguito di tipo mappale presentato all'UTE di Massa il 27/03/2003 prot. n. 26428.

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:*

- **IPOTECA VOLONTARIA**; A favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 4.650.000,00; Importo capitale: € 2.325.000,00; A rogito del Notaio LUIGI MAZZUCCO in data 20/02/2002 al Rep. n. 26215; Iscritta a MASSA CARRARA in data 26/02/2002 al Reg. Gen. n. 1911/Reg. Part. n. 280.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **PIGNORAMENTO** a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MASSA (MS) in data 10/10/2017 al. Rep. n. 2284 trascritto a MASSA CARRARA in data 02/11/2017 al Reg. Gen. n. 9651/Reg. Part. n. 7019.

Note: RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA NOTA DI PIGNORAMENTO IN ALLEGATO ALLA PRESENTE, SI PRECISA CHE SONO UBICATI ALLA VIA NAZIONALE SNC DEL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA ED ATTUALMENTE AL NCEU RISULTANO CENSITI COME SEGUE:

FG. 10 MAPPALE 866 SUB.7, CAT.C/3, MQ 552, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.9, CAT.C/3, MQ 31 8, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.11, CAT.C/1, MQ 150, PIANO T;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.16, CAT.C/1, MQ 135, PIANO T;

FG 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 18-19-21-22, FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE, PIANO 1.

SI PRECISA INOLTRE QUANTO SEGUE:

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 6 E ' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 12 E 13 (SOPPRESSI) E SUB. 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 8 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 33 (VENDUTO) E 34 CAT. C/3 MQ. 252 PIANO S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB.12 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 13 (SOPPRESSI) E 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 13 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 12 (SOPPRESSI) E 31 CAT.D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 15 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 28 (SOPPRESSO) E 27 CAT. C/1 MQ. 123 PIANO T;

LA SOPPRESSIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 28 HA GENERATO IL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 32 CAT. C/1 MQ. 128 PIANO T.

SONO COMPRESSE LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE SUDETTE PORZIONI IMMOBILIARI COMPETONO SULL'AREA E SULLE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE SONO DA CONSIDERARSI COMUNI.

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:**

Dalla situazione contabile "Condominio CENTRO COMMERCIALE I POGGI" al 31/08/2018, tabella in allegato alla presente, risulta:

- Preventivo gestione anno 2018 a carico della [REDACTED] : € 1.716,74
- Saldo 2017 di [REDACTED] : € 5.302,78
- Preventivo 2018 + Saldo 2017 per [REDACTED] : € 7.019,52
- Versato al 31/08/2018 da [REDACTED] : € 4.009,14

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Spese condominiali insolute al 31/08/2018 da [REDACTED] : € 3.010,38

Millesimi di proprietà: 69,80

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si veda in allegato il Regolamento di Condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 09/09/1981 al 12/05/1995.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito di Notaio ISIO ZANNONI, in data **09/09/1981**, al Rep. n. **50999**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **22/09/1981**, al Reg. Part. **5503**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** i [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzati acquistano in regime di comunione legale dei beni la quota di 1/6 ciascuno di proprietà del terreno al Fg. 10 ex part. 24 dal [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 12/05/1995 al 06/11/2002.

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI AULLA (MS), in data **12/05/1995**, al Rep. n. **24/514**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **08/08/1995**, al Reg. Gen. n. **6282/Reg. Part. 4490**.

Note: Con la presente **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** ai [REDACTED] [REDACTED], come sopra generalizzati, perviene la quota di 1/9 ciascuno, diritto di proprietà, del terreno al Foglio 10 ex part. 24, in morte del [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 21/12/1995

Dal 21/12/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio CARMELO CERAOLO, in data **21/12/1995**, al Rep. n. **107346**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **05/01/1996**, ai Reg. Gen. n. **136/Reg. Part. 101**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED], come sopra identificata acquista per la quota in diritto di proprietà di 1/1 i terreni allora identificati al CT del Comune di Villafranca in Lunigiana al Foglio 10 particelle 21, 23, 700, 702 dalla [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 07/08/1997 al 31/10/2001.

In forza di **ATTO DI DONAZIONE** - a rogito del Notaio MARCO MAZIO, in data **07/08/1997**, al Rep. n. **5465**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **29/08/1997**, ai Reg. Gen. n. **6745/Reg. Part. 5090**.

Note: Con il presente **ATTO DI DONAZIONE** la [REDACTED] come sopra generalizzata riceve in proprietà per la quota di 2/3 il terreno al Foglio 10 ex part. 24 dai [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 31/10/2001 al 06/11/2002.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data **31/10/2001**, al Rep. n. **53990**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **15/11/2001**, ai Reg. Gen. n. **10478/Reg. Part. 7637**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra generalizzata, acquista il terreno al Foglio 10 ex part. 24 per la quota in piena proprietà di 2/3 dalla [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la quota di 1/1.

dal 06/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data **06/11/2002**, al Rep. n. **59939/13756**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **26/11/2002**, ai Reg. Gen. n. **11634/Reg. Part. 8321**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra generalizzata acquista per la quota di 1/1, diritto di proprietà, il Terreno al Foglio 10 ex part. 24 dai [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 13/18,

[REDACTED] per la quota di 1/8,

[REDACTED] per la quota di 4/18.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2196/1207 del 28/06/00**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO ARTIGIANALE**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE E COMPLETAMENTO N. 2339/1278 del 14/11/03**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **VARIANTE E COMPLETAMENTO A LAVORI DI COSTRUZIONE DI COMPLESSO ARTIGIANALE-COMMERCIALE di cui alla C.E. n. 2196/1207**

Oggetto: variante

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2204/1208 del 28/06/2000**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2340/1277 del 14/11/2003**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **VARIANTE E COMPLETAMENTO DI LAVORI DI COSTRUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE di cui alla CONCESSIONE EDILIZIA 2204/1208 del 26/06/2000**

Oggetto: variante

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia:

Riguardo alla **Conformità Edilizia** dell'immobile in esecuzione si precisa quanto segue.

Successivamente al rilascio del Titolo Abilitativo originario, **Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000** che prevedeva la **realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita**, l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante allo strumento urbanistico che classificava la zona **DT** (mista commerciale-produttiva) e la zona di bordo come area per opere di urbanizzazione e impianti tecnologici; tale classificazione è stata confermata dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. E' stata dunque presentata ed approvata successiva Variante alla C.E. principale, **Variante e Completamento del 14/11/2003 al prot. N. 2339/1278**, la quale, come dalla Relazione tecnica allegata dell'Arch. Lazzeroni *"inserisce alcune variazioni ed elementi di dettaglio che adeguano la struttura alla nuova possibilità di uso, senza variarne le connotazioni tipologiche; le variazioni si possono così schematizzare:*

- cambio d'uso di due limitate porzioni delle unità al pianoseminterrato;
- diversa dotazione interna di servizi e accessori per tre unità immobiliari al piano seminterrato;
- realizzazione della copertura della terrazza sul prospetto anteriore del piano primo, così da ricavare una loggia di uso comune aperta su tre lati;
- incremento dell'altezza interna per il piano seminterrato;
- realizzazione di aperture di servizio al piano seminterrato verso l'intercapedine aerata."

Contestualmente ai Titoli Abilitativi succitati sono state presentate ed approvate la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e la **Concessione Edilizia di Variante e Completamento n. 2340/1277 del 14/11/03**, entrambe relative alle **Opere di Urbanizzazione**.

Singolarmente poi, per ogni singola unità immobiliare ceduta in locazione o sottoposta a compravendita, sono state apportate variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni, a seconda dell'attività svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana (Ufficio Tecnico per DIA o SCIA, SUAP) e altri Uffici competenti (ASL) degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

7.2 Conformità urbanistica:

Note generali sulla conformità:

Riguardo alla **Conformità Urbanistica** dell'immobile oggetto di esecuzione, dalla **Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 23/07/2007** (relazione Arch. Gianfranco Lazzeroni), in allegato alla presente, si evince quanto segue.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 03/12/90** è stato approvato il **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** relativo all'area D in Località "I Poggi" che prevede la realizzazione di padiglioni a schiera, la viabilità di accesso, i relativi parcheggi e le opere di urbanizzazione a rete.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 12/06/96** è stata approvata la **Variante al Piano di Lottizzazione** relativo all'area D di cui al punto precedente.

In attuazione di quanto previsto nella **CONVENZIONE EDILIZIA conseguente al P. di L.** in allegato alla presente, stipulata il 13/06/96 tra l'Amministrazione (nella figura del Sindaco) e la Proprietà dell'area, a rogito del Notaio Vertere Morichelli, trascritta a Massa Carrara il 26/06/1996 ai nn. R. Gen. 4763/R. Part. 3366, venivano quantificate le aree da destinare agli standard urbanistici ed in particolare a parcheggio per un insediamento a carattere artigianale.

Conseguentemente sono stati presentati:

- il progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione che ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2340/1277 in data 14/11/03;**

- il progetto di realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita ed ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2196/1207 in data 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2339/1278 in data 14/11/03.**

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha approvato una Variante allo strumento urbanistico che ha classificato l'area come **Zona DT ("mista commerciale-produttiva")** e la zona di bordo come area per *"opere di urbanizzazione e impianti tecnologici"*; tale classificazione è stata in buona sostanza confermata dal **Piano Strutturale** e poi dal **Regolamento Urbanistico** approvato con delibera C.C. n. 36 del 23/10/2002, che classifica l'area come **zona per Attrezzature Direzionali e Commerciali**, all'interno della quale sono ammesse *"attività direzionali, commerciali, espositive, ricreative e terziarie in genere"* (paragrafo 2.4.3 punto 1 delle **Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – TAV. 2**).

Il complesso previsto da Piano di Lottizzazione e dalle successive Concessioni Edilizie risulta realizzato con alcune partizioni e sistemazioni interne da completare (interventi che vengono attuati attraverso la presentazione di D.I.A o S.C.I.A. di completamento).

La nuova classificazione dell'area introdotta dallo strumento urbanistico ha reso possibile prevedere destinazioni d'uso diversificate; il fabbricato è risultato idoneo alla nuova possibilità di uso artigianale/commerciale, senza variazioni tipologiche. Anche la rete delle urbanizzazioni e la sistemazione delle aree esterne è stata eseguita con minimi aggiustamenti rispetto al P. di L.

Per maggiori indicazioni circa disposizioni e/o vincoli disposti dalla suddetta Convenzione Edilizia per Lottizzazione, si rimanda alla consultazione della relativa documentazione del Comune di Villafranca in Lunigiana, allegata alla presente.

Per ciò che concerne i **Vincoli urbanistici e/o ambientali** gravanti sull'immobile di cui sopra, facendo eccezione per la "Convenzione Edilizia - Piano di Lottizzazione" stipulata tra il Comune di Villafranca in Lunigiana e la proprietà dell'area, si fa presente che:

- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1089 del 1/06/1939 in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico;
- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1497 del 29/06/1939 in materia di protezione delle bellezze naturali;
- l'immobile non è assoggettato a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche storico-archeologiche;
- l'immobile non è assoggettato a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Descrizione: di cui al punto E - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel **Comune di Villafranca in Lunigiana (MS)**, viene di seguito più precisamente descritto:

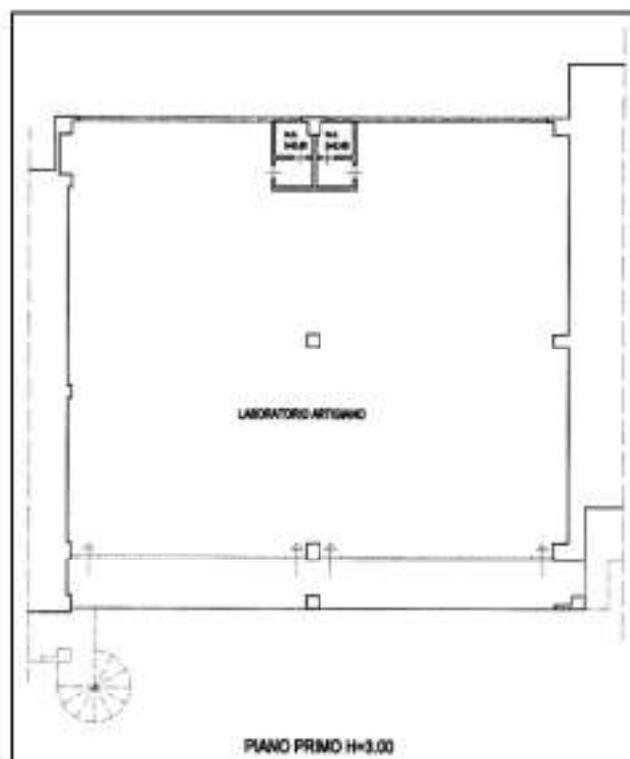
Unità immobiliare costituita da **Laboratorio artigiano in corso di costruzione** distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al **Fig. 10, part. 866, sub. 18 – Piano Primo, in corso di costruzione**, sita in Via Nazionale – Loc. "I Poggi" - Comune di Villafranca in Lunigiana (MS).

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano Primo di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi".

L'immobile, in corso di costruzione, è costituito attualmente da un unico grande vano senza alcuna partizione interna, così come atteso dal progetto principale dell'intero complesso che prevedeva la realizzazione di spazi di vendita, i cui padiglioni, nella fase iniziale, sarebbero stati lasciati liberi da tramezzi interni, in vista di future variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni da applicarsi in seguito alla locazione o vendita dei singoli immobili a seconda delle esigenze dettate dall'attività che sarà svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana e altri organi competenti degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

In fase di progettazione iniziale sono state infatti previste solo le pareti dei blocchi dei servizi igienici e degli spogliatoi (suddivisi per sesso) rimandando alla fase attuativa la precisazione di eventuali organizzazioni funzionali diverse. Nel caso specifico, detti blocchi non sono stati realizzati.

L'immobile è dotato di terrazzo di pertinenza (profondità ml. 2,50) che funge da elemento distributore per l'ingresso ai locali e che è raggiungibile attraverso scala esterna elicoidale prefabbricata in c.a. Pur essendo in corso di costruzione l'immobile in oggetto è stato accatastato; qui di seguito e in allegato alla presente, la relativa planimetria catastale, nella quale, a differenza dell'attuale stato dei luoghi verificato durante gli accessi, vengono rappresentati i suddetti blocchi dei servizi igienici, in realtà non edificati.



Come già precisato, l'immobile oggetto di esecuzione è ubicato al piano primo di un Complesso Commerciale-Produttivo denominato "I Poggi" edificato su tre piani: piano seminterrato, piano terra, piano primo.

Come si evince dalle relazioni tecniche in allegato alla presente del progettista Arch. Giancarlo Lazzeroni, per il Fabbricato *"la tipologia edilizia adottata è un sistema di capannoni aggregati "a schiera" che formano un nastro continuo a blocchi sfalsati (n. 6) per mantenere le distanze previste dal Regolamento Edilizio: dai confini (ml. 10,00), dalla strada statale (ml. 20,00) e dalla ferrovia (ml. 30,00).*

Gli organismi base di tale aggregazione sono costruiti in aderenza con la predisposizione di due giunti tecnici che dividono il fabbricato in tre blocchi staticamente indipendenti; sono previsti due piani furi terra con accessi dal fronte strada ed uno interrato, con accesso dal retro, secondo l'articolazione naturale del sito su due livelli. [...] Il sistema costruttivo previsto è una struttura in c.a.p. puntiforme (pilastrini e travi) prefabbricata; il modulo strutturale adottato varia da ml. 11,90 a 7,50 sul fronte principale in profondità da ml. 10,00 a ml. 7,50; le fondazioni sono costituite da plinti a bicchiere gettati in opera (nei quali si inseriscono i pilastrini) collegati da cordoli in c.a.; i solai sono in lastre prefabbricate; [...] la copertura è prevista con travi ad Y, travi canali e lastre di cemento curve colore naturale; le altezze di piano sono rispettivamente m. 4,50 nel seminterrato, m. 3,25 nel piano terra e 3,00 nel piano primo.

Le divisioni principali interne tra blocchi sono in pannelli c.a.p. (cm. 16) che, in corrispondenza dei giunti tecnici saranno tagliafuoco (cm. 20); la tamponatura esterna sarà realizzata con pannelli in c.a.p. con incapsulato polistirolo espanso (spessore complessivo cm. 20), finiti esternamente con graniglia di marmo lavata e bocciardata (colore "Giallo Siena") ed internamente in grigio naturale liscio; con infissi e vetrate cristallo (antifondamento Visarm) e profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato"). Le pavimentazioni sono previste di tipo industriale al piano interrato (cemento al quarzo lucidato), in gres porcellanato liscio (cm. 40x40) al piano terra e al primo piano (colore grigio pietra), in gres porcellanato "strutturato" (colore grigio pietra) sotto i porticati e sulle terrazze; i rivestimenti dei servizi igienici saranno realizzati in ceramica (cm. 20x20) colore bianco; i marciapiedi e i percorsi esterni saranno realizzati con elementi in cemento colorato "autobloccanti".

Lungo tutto il fronte anteriore è prevista al piano terra la realizzazione di porticati a "pilotis" di uso pubblico (profondità ml. 3,00) sui quali si aprono gli accessi ai locali del piano terra; al piano primo sono invece previste delle terrazze che fungono da elemento distributore per gli ingressi ai locali; alle terrazze si accede attraverso tre scale esterne ad elica prefabbricate in c.a. (larghezza della scala ml. 1,20); al piano seminterrato si accede dai piazzali/parcheggio posti sul retro dell'edificio.

Come anticipato al precedente punto 7, il progetto principale, come da Concessione Edilizia n. 2196/1207 (si veda la Relazione Tecnica del progettista Arch. Lazzeroni), prevedeva la realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita, i cui padiglioni, nella fase iniziale, "sono stati lasciati liberi da tramezzi interni dal momento che si tratta di immobili da commercializzare per i quali non sono ancora definiti gli acquirenti e gli usi specifici; sono stati previsti solo le pareti (in gas-beton cm. 15) dei blocchi dei servizi igienici e degli spogliatoi (suddivisi per sesso); in fase attuativa si preciseranno eventuali organizzazioni funzionali diverse. Anche i collegamenti verticali tra i piani (scale interne o esterne, ascensori e montacarichi) potranno essere suscettibili di variazione in relazione alle effettive funzioni d'uso che saranno precisate in fase attuativa, nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

Le destinazioni previste al momento attuale (prima fase di progettazione - n.d.r.) sono: al piano seminterrato attività artigianali con relativi depositi e magazzini, al piano terra attività artigianali con magazzini e spazi accessori (uffici, vendita, mostra), al piano primo attività artigianali con spazi accessori (uffici, vendita, mostre, abitazione eventuale del custode); nell'organizzazione funzionale definitiva degli spazi il volume destinato agli spazi accessori (locali per l'abitazione del custode, locali per uffici, mense aziendali, sale di mostra e di vendita all'ingrosso e al minuto) non supererà il 20 % di quello totale."

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **510,00**

Condizioni generali dell'immobile:

Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, così come dimostrato dalla documentazione fotografica in allegato, si precisa, come già fatto presente, che lo stesso è, allo stato attuale, in corso di costruzione;

pertanto non risultano realizzate le pareti dei blocchi dei servizi igienici, le pavimentazioni, gli intonaci delle pareti perimetrali, le controsoffittature e gli impianti tecnici. Sono stati invece posti in opera gli infissi esterni dotati di vetrate in cristallo (antifondamento Visarm), con profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato").

Il terrazzo di pertinenza che funge da elemento distributore per l'ingresso ai locali è pavimentato in gres porcellanato "strutturato" (colore grigio pietra).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. COMMERCIALE LAB. ART. + TERRAZZO al 50%	superf. esterna lorda	510,00	1,00	510,00
		510,00		510,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato, tenendo conto dello stato di manutenzione, si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI -Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA;

Uffici del registro di MASSA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate).

8.3 Valutazione corpi:

E - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SUP. COMMERCIALE LAB. ART. + TERRAZZO al 50%	510,00	€ 250,00	€ 127.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.500,00
Valore corpo			€ 127.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
E - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE		510,00	€ 127.500,00	€ 127.500,00

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%) € 19.125,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 108.375,00

Lotto: 006 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Il creditore che richiede la vendita ha depositato **Certificato Notarile** redatto dal **Notaio Carmelo Candore** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia dell'estratto di mappa degli immobili oggetto di esecuzione effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e le visure storiche catastali degli immobili.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: F - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE.

sito in frazione: I Poggi, Via Nazionale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 10, particella 866, subalterno 19, indirizzo Via Nazionale snc, piano **Primo**, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), categoria **In corso di costruzione**.

Confini: A nord con altra unità immobiliare alla stessa particella 866 sub. 20; ad ovest con aria su parte comune; a sud con altra unità immobiliare medesima proprietà alla stessa particella 866 sub. 18; ad est con aria su parte comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto della presente, **laboratorio artigiano in corso di costruzione**, è ubicato al piano primo di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi", sito in Via Nazionale - Loc. I Poggi - Villafranca in Lunigiana (MS), un Comune di 4.777 abitanti della provincia di Massa-Carrara posto ad una altitudine di 138 m. s.l.m. Più precisamente detto complesso è situato a Nord del capoluogo di Villafranca, in continuità con le zone di recente espansione lineare della struttura insediativa della quale va a completare lo sviluppo; è infatti interessato il tassello compreso tra la Strada Statale n. 62 (Statale della Cisa) e la linea ferroviaria, dalla quale è stata mantenuta una distanza delle costruzioni adeguata a quella prescritta. Il territorio del Comune di Villafranca Lunigiana si estende nella parte mediana della vallata del fiume Magra; in parte lambito dalle limpide acque del fiume, esso è prevalentemente pianeggiante e collinare. Il paesaggio è caratterizzato da una vegetazione ricca e lussureggiante: ai castagneti e ai boschi di querce, frassini, roverelle e lecci si succedono ampi tratti con coltivazioni cerealicole e pascoli; i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati e meglio esposti. L'economia, un tempo prevalentemente agricola, si è trasformata a partire dalla fine del XIX secolo, e soprattutto dal dopoguerra: oggi a Villafranca hanno sede alcune importanti aziende produttive, e notevole incremento ha avuto il settore

terziario in progressione con lo sviluppo urbano del capoluogo, polo di attrazione per i centri montani delle vallate circostanti. Il territorio comunale racchiude alcuni tra i borghi e centri storici più interessanti per conformazione urbanistica e collocazione ambientale dell'intera provincia: Filetto, Malgrate, Mocrone, Irola, Virgoletta, Merizzo, Fornoli.

Caratteristiche zona: di espansione

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Aulla, La Spezia, Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici:

CASELLO AUTOSTRADE DI AULLA distanza 12,00 km.,

CASELLO AUTOSTRADE DI PONTREMOLI distanza 12,20 km.,

STAZIONE FERROVIARIA VILAFRANCA-BAGNONE distanza 1,20 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: nessuna.

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:

- A favore del fondo identificato al foglio 10 mappali 795-797-23-700-702-796.

A rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI in data 13/06/1996 al. Rep. n. 28250 trascritto a MASSA CARRARA in data 26/06/1996 al Reg. Gen. n. 4763/Reg. Part. n. 3366.

Note: Trattasi di **CONVENZIONE EDILIZIA DI LOTTIZZAZIONE** a favore del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) - CF n. 00105700454 per il diritto della piena proprietà 1/1 contro la [REDACTED] riguardo ai terreni ai mappali 795-797-23-700-702 e contro il [REDACTED] riguardo al terreno al mappale 796.

Si precisa che il mappale 866 fg. 10 oggetto del presente pignoramento del Catasto Terreni deriva dall'ex mappale 23 e comprende i mappali 24, 700, 702 e 795 a seguito di tipo mappale presentato all'UTE di Massa il 27/03/2003 prot. n. 26428.

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:

- **IPOTECA VOLONTARIA**; A favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 4.650.000,00; Importo capitale: € 2.325.000,00; A rogito del Notaio LUIGI MAZZUCCO in data 20/02/2002 al Rep. n. 26215; Iscritta a MASSA CARRARA in data 26/02/2002 ai Reg. Gen. n. 1911/Reg. Part. n. 280.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MASSA (MS) in data 10/10/2017 al. Rep. n. 2284 trascritto a MASSA CARRARA in data 02/11/2017 ai Reg. Gen. n. 9651/Reg. Part. n. 7019.

Note: RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA NOTA DI PIGNORAMENTO IN ALLEGATO ALLA PRESENTE, SI PRECISA CHE SONO UBICATI ALLA VIA NAZIONALE SNC DEL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA ED ATTUALMENTE AL NCEU RISULTANO CENSITI COME SEGUE:

FG. 10 MAPPALE 866 SUB.7, CAT.C/3, MQ 552, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.9, CAT.C/3, MQ 31 8, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.11, CAT.C/1, MQ 150, PIANO T;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.16, CAT.C/1, MQ 135, PIANO T;

FG 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 18-19-21-22, FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE, PIANO 1.

SI PRECISA INOLTRE QUANTO SEGUE:

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 6 E ' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 12 E 13 (SOPPRESSI) E SUB. 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 8 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 33 (VENDUTO) E 34 CAT. C/3 MQ. 252 PIANO S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB.12 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 13 (SOPPRESSI) E 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 13 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 12 (SOPPRESSI) E 31 CAT.D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 15 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 28 (SOPPRESSO) E 27 CAT. C/1 MQ. 123 PIANO T;

LA SOPPRESSIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 28 HA GENERATO IL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 32 CAT. C/1 MQ. 128 PIANO T.

SONO COMPRESSE LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE SUDETTE PORZIONI IMMOBILIARI COMPETONO SULL'AREA E SULLE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE SONO DA CONSIDERARSI COMUNI.

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:

Dalla situazione contabile "Condominio CENTRO COMMERCIALE I POGGI" al 31/08/2018, tabella in allegato alla presente, risulta:

- Preventivo gestione anno 2018 a carico della [REDACTED] : € 1.723,62
- Saldo 2017 di [REDACTED] : € 5.326,70
- Preventivo 2018 + Saldo 2017 per [REDACTED] : € 7.050,32
- Versato al 31/08/2018 da [REDACTED] : € 4.819,36

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Spese condominiali insolute al 31/08/2018 da [REDACTED] : € 2.230,96

Millesimi di proprietà: 70,08

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si veda in allegato il Regolamento di Condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 09/09/1981 al 12/05/1995.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito di Notaio ISIO ZANNONI, in data **09/09/1981**, al Rep. n. **50999**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **22/09/1981**, al Reg. Part. **5503**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** i [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzati acquistano in regime di comunione legale dei beni la quota di 1/6 ciascuno di proprietà del terreno al Fg. 10 ex part. 24 dal [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 12/05/1995 al 06/11/2002.

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESIONE**; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI AULLA (MS), in data **12/05/1995**, al Rep. n. **24/514**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **08/08/1995**, ai Reg. Gen. n. **6282/Reg. Part. 4490**.

Note: Con la presente **DENUNCIA DI SUCCESIONE** ai [REDACTED] [REDACTED], come sopra generalizzati, perviene la quota di 1/9 ciascuno, diritto di proprietà, del terreno al Foglio 10 ex part. 24, in morte del [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 21/12/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio CARMELO CERAOLO, in data **21/12/1995**, al Rep. n. **107346**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **05/01/1996**, ai Reg. Gen. n. **136/Reg. Part. 101**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra identificata acquista per la quota in diritto di proprietà di 1/1 i terreni allora identificati al CT del Comune di Villafranca in Lunigiana al Foglio 10 particelle 21, 23, 700, 702 dalla [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 07/08/1997 al 31/10/2001.

In forza di **ATTO DI DONAZIONE** - a rogito del Notaio MARCO MAZIO, in data **07/08/1997**, al Rep. n. **5465**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **29/08/1997**, ai Reg. Gen. n. **6745/Reg. Part. 5090**.

Note: Con il presente **ATTO DI DONAZIONE** la [REDACTED] come sopra generalizzata riceve in proprietà per la quota di 2/3 il terreno al Foglio 10 ex part. 24 dai [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 31/10/2001 al 06/11/2002.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data **31/10/2001**, al Rep. n. **53990**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **15/11/2001**, ai Reg. Gen. n. **10478/Reg. Part. 7637**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra generalizzata, acquista il terreno al Foglio 10 ex part. 24 per la quota in piena proprietà di 2/3 dalla [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la quota di 1/1.

dal 06/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data **06/11/2002**, al Rep. n. **59939/13756**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **26/11/2002**, ai Reg. Gen. n. **11634/Reg. Part. 8321**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra generalizzata acquista per la quota di 1/1, diritto di proprietà, il Terreno al Foglio 10 ex part. 24 dai [REDACTED] per la quota di 13/18, [REDACTED] per la quota di 1/8, [REDACTED] per la quota di 4/18.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2196/1207 del 28/06/00**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **Costruzione di un complesso artigianale**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE E COMPLETAMENTO N. 2339/1278 del 14/11/03**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **VARIANTE E COMPLETAMENTO A LAVORI DI COSTRUZIONE DI COMPLESSO ARTIGIANALE-COMMERCIALE di cui alla C.E. n. 2196/1207**

Oggetto: variante

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2204/1208 del 28/06/2000**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2340/1277 del 14/11/2003**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **VARIANTE E COMPLETAMENTO DI LAVORI DI COSTRUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE di cui alla CONCESSIONE EDILIZIA 2204/1208 del 26/06/2000**

Oggetto: variante

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia:

Riguardo alla **Conformità Edilizia** dell'immobile in esecuzione si precisa quanto segue.

Successivamente al rilascio del Titolo Abilitativo originario, **Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000** che prevedeva la **realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita**, l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante allo strumento urbanistico che classificava la zona **DT** (mista commerciale-produttiva) e la zona di bordo come area per opere di urbanizzazione e impianti tecnologici; tale classificazione è stata confermata dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. E' stata dunque presentata ed approvata successiva Variante alla C.E. principale, **Variante e Completamento del 14/11/2003 al prot. N. 2339/1278**, la quale, come dalla Relazione tecnica allegata dell'Arch. Lazzeroni *"inserisce alcune variazioni ed elementi di dettaglio che adeguano la struttura alla nuova possibilità di uso, senza variarne le connotazioni tipologiche; le variazioni si possono così schematizzare:*

- *cambio d'uso di due limitate porzioni delle unità al pianoseminterrato;*
- *diversa dotazione interna di servizi e accessori per tre unità immobiliari al piano seminterrato;*
- *realizzazione della copertura della terrazza sul prospetto anteriore del piano primo, così da ricavare una loggia di uso comune aperta su tre lati;*
- *incremento dell'altezza interna per il piano seminterrato;*
- *realizzazione di aperture di servizio al piano seminterrato verso l'intercapedine aerata."*

Contestualmente ai Titoli Abilitativi succitati sono state presentate ed approvate la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e la **Concessione Edilizia di Variante e Completamento n. 2340/1277 del 14/11/03**, entrambe relative alle **Opere di Urbanizzazione**.

Singularmente poi, per ogni singola unità immobiliare ceduta in locazione o sottoposta a compravendita, sono state apportate variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni, a seconda dell'attività svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana (Ufficio Tecnico per DIA o SCIA, SUAP) e altri Uffici competenti (ASL) degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

7.2 Conformità urbanistica:

Note generali sulla conformità:

Riguardo alla **Conformità Urbanistica** dell'immobile oggetto di esecuzione, dalla **Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 23/07/2007** (relazione Arch. Gianfranco Lazzeroni), in allegato alla presente, si evince quanto segue.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 03/12/90** è stato approvato il **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** relativo all'area D in Località "I Poggi" che prevede la realizzazione di padiglioni a schiera, la viabilità di accesso, i relativi parcheggi e le opere di urbanizzazione a rete.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 12/06/96** è stata approvata la **Variante al Piano di Lottizzazione** relativo all'area D di cui al punto precedente.

In attuazione di quanto previsto nella **CONVENZIONE EDILIZIA conseguente al P. di L.** in allegato alla presente, stipulata il 13/06/96 tra l'Amministrazione (nella figura del Sindaco) e la Proprietà dell'area, a rogito del Notaio Vertere Morichelli, trascritta a Massa Carrara il 26/06/1996 ai nn. R. Gen. 4763/R. Part. 3366, venivano quantificate le aree da destinare agli standard urbanistici ed in particolare a parcheggio per un insediamento a carattere artigianale.

Conseguentemente sono stati presentati:

- il progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione che ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2340/1277 in data 14/11/03;**

- il progetto di realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita ed ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2196/1207 in data 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2339/1278 in data 14/11/03.**

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha approvato una Variante allo strumento urbanistico che ha classificato l'area come **Zona DT ("mista commerciale-produttiva")** e la zona di bordo come area per *"opere di urbanizzazione e impianti tecnologici"*; tale classificazione è stata in buona sostanza confermata dal **Piano Strutturale** e poi dal **Regolamento Urbanistico** approvato con delibera C.C. n. 36 del 23/10/2002, che classifica l'area come **zona per Attrezzature Direzionali e Commerciali**, all'interno della quale sono ammesse *"attività direzionali, commerciali, espositive, ricreative e terziarie in genere"* (paragrafo 2.4.3 punto 1 delle **Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – TAV. 2**).

Il complesso previsto da Piano di Lottizzazione e dalle successive Concessioni Edilizie risulta realizzato con alcune partizioni e sistemazioni interne da completare (interventi che vengono attuati attraverso la presentazione di D.I.A o S.C.I.A. di completamento).

La nuova classificazione dell'area introdotta dallo strumento urbanistico ha reso possibile prevedere destinazioni d'uso diversificate; il fabbricato è risultato idoneo alla nuova possibilità di uso artigianale/commerciale, senza variazioni tipologiche. Anche la rete delle urbanizzazioni e la sistemazione delle aree esterne è stata eseguita con minimi aggiustamenti rispetto al P. di L.

Per maggiori indicazioni circa disposizioni e/o vincoli disposti dalla suddetta Convenzione Edilizia per Lottizzazione, si rimanda alla consultazione della relativa documentazione del Comune di Villafranca in Lunigiana, allegata alla presente.

Per ciò che concerne i **Vincoli urbanistici e/o ambientali** gravanti sull'immobile di cui sopra, facendo eccezione per la "Convenzione Edilizia - Piano di Lottizzazione" stipulata tra il Comune di Villafranca in Lunigiana e la proprietà dell'area, si fa presente che:

- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1089 del 1/06/1939 in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico;
- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1497 del 29/06/1939 in materia di protezione delle bellezze naturali;
- l'immobile non è assoggettato a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche storico-archeologiche;
- l'immobile non è assoggettato a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Descrizione: di cui al punto F - **LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), viene di seguito più precisamente descritto:

Unità immobiliare costituita da **Laboratorio artigiano in corso di costruzione** distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al **Fg. 10, part. 866, sub. 19 – Piano Primo, in corso di costruzione**, sita in Via Nazionale – Loc. "I Poggi" - Comune di Villafranca in Lunigiana (MS).

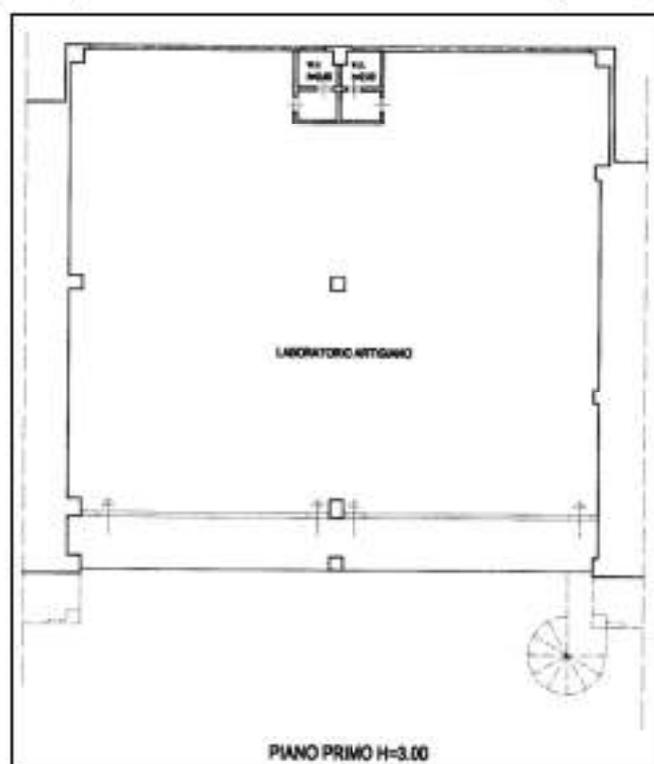
L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano Primo di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi".

L'immobile, in corso di costruzione, è costituito attualmente da un unico grande vano senza alcuna partizione interna, così come atteso dal progetto principale dell'intero complesso che prevedeva la realizzazione di spazi di vendita, i cui padiglioni, nella fase iniziale, sarebbero stati lasciati liberi da tramezzi interni, in vista di future variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni da applicarsi in seguito alla locazione o vendita dei singoli immobili a seconda delle esigenze dettate dall'attività che sarà svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana e altri organi competenti degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

In fase di progettazione iniziale sono state infatti previste solo le pareti dei blocchi dei servizi igienici e degli spogliatoi (suddivisi per sesso) rimandando alla fase attuativa la precisazione di eventuali organizzazioni funzionali diverse. Nel caso specifico, detti blocchi non sono stati realizzati.

L'immobile è dotato di terrazzo di pertinenza (profondità ml. 2,50) che funge da elemento distributore per l'ingresso ai locali e che è raggiungibile attraverso scala esterna elicoidale prefabbricata in c.a.

Pur essendo in corso di costruzione l'immobile in oggetto è stato accatastato; qui di seguito e in allegato alla presente, la relativa planimetria catastale, nella quale, a differenza dell'attuale stato dei luoghi verificato durante gli accessi, vengono rappresentati i suddetti blocchi dei servizi igienici, in realtà non edificati.



Come già precisato, l'immobile oggetto di esecuzione è ubicato al piano primo di un Complesso Commerciale-Produttivo denominato "I Poggi" edificato su tre piani: piano seminterrato, piano terra, piano primo.

Come si evince dalle relazioni tecniche in allegato alla presente del progettista Arch. Giancarlo Lazzeroni, per il Fabbricato *"la tipologia edilizia adottata è un sistema di capannoni aggregati "a schiera" che formano un nastro continuo a blocchi sfalsati (n. 6) per mantenere le distanze previste dal Regolamento Edilizio: dai confini (ml. 10,00), dalla strada statale (ml. 20,00) e dalla ferrovia (ml. 30,00).*

Gli organismi base di tale aggregazione sono costruiti in aderenza con la predisposizione di due giunti tecnici che dividono il fabbricato in tre blocchi staticamente indipendenti; sono previsti due piani fuori terra con accessi dal fronte strada ed uno interrato, con accesso dal retro, secondo l'articolazione naturale del sito su due livelli. [...] Il sistema costruttivo previsto è una struttura in c.a.p. puntiforme (pilastri e travi) prefabbricata; il modulo strutturale adottato varia da ml. 11,90 a 7,50 sul fronte principale in profondità da ml. 10,00 a ml. 7,50; le fondazioni sono costituite da plinti a bicchiere gettati in opera (nei quali si inseriscono i pilastri) collegati da cordoli in c.a.; i solai sono in lastre prefabbricate; [...] la copertura è prevista con travi ad Y, travi canali e lastre di cemento curve colore naturale; le altezze di piano sono rispettivamente m. 4,50 nel seminterrato, m. 3,25 nel piano terra e 3,00 nel piano primo.

Le divisioni principali interne tra blocchi sono in pannelli c.a.p. (cm. 16) che, in corrispondenza dei giunti tecnici saranno tagliafuoco (cm. 20); la tamponatura esterna sarà realizzata con pannelli in c.a.p. con incapsulato polistirolo espanso (spessore complessivo cm. 20), finiti esternamente con graniglia di marmo lavata e bocciardata (colore "Giallo Siena") ed internamente in grigio naturale liscio; con infissi e vetrate cristallo (antifondamento Visarm) e profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato"). Le pavimentazioni sono previste di tipo industriale al piano interrato (cemento al quarzo lucidato), in gres porcellanato liscio (cm. 40x40) al piano terra e al primo piano (colore grigio pietra), in gres porcellanato "strutturato" (colore grigio pietra) sotto i porticati e sulle terrazze; i rivestimenti dei servizi igienici saranno realizzati in ceramica (cm. 20x20) colore bianco; i marciapiedi e i percorsi esterni saranno realizzati con elementi in cemento colorato "autobloccanti".

Lungo tutto il fronte anteriore è prevista al piano terra la realizzazione di porticati a "pilotis" di uso pubblico (profondità ml. 3,00) sui quali si aprono gli accessi ai locali del piano terra; al piano primo sono invece previste delle terrazze che fungono da elemento distributore per gli ingressi ai locali; alle terrazze si accede attraverso tre scale esterne ad elica prefabbricate in c.a. (larghezza della scala ml. 1,20); al piano seminterrato si accede dai piazzali/parcheggio posti sul retro dell'edificio.

Come anticipato al precedente punto 7, il progetto principale, come da Concessione Edilizia n. 2196/1207 (si veda la Relazione Tecnica del progettista Arch. Lazzeroni), prevedeva la realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita, i cui padiglioni, nella fase iniziale, "sono stati lasciati liberi da tramezzi interni dal momento che si tratta di immobili da commercializzare per i quali non sono ancora definiti gli acquirenti e gli usi specifici; sono stati previsti solo le pareti (in gas-beton cm. 15) dei blocchi dei servizi igienici e degli spogliatoi (suddivisi per sesso); in fase attuativa si preciseranno eventuali organizzazioni funzionali diverse. Anche i collegamenti verticali tra i piani (scale interne o esterne, ascensori e montacarichi) potranno essere suscettibili di variazione in relazione alle effettive funzioni d'uso che saranno precisate in fase attuativa, nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

Le destinazioni previste al momento attuale (prima fase di progettazione - n.d.r.) sono: al piano seminterrato attività artigianali con relativi depositi e magazzini, al piano terra attività artigianali con magazzini e spazi accessori (uffici, vendita, mostra), al piano primo attività artigianali con spazi accessori (uffici, vendita, mostre, abitazione eventuale del custode); nell'organizzazione funzionale definitiva degli spazi il volume destinato agli spazi accessori (locali per l'abitazione del custode, locali per uffici, mense aziendali, sale di mostra e di vendita all'ingrosso e al minuto) non supererà il 20 % di quello totale."

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **520,00**

Condizioni generali dell'immobile:

Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, così come dimostrato dalla documentazione fotografica in allegato, si precisa, come già fatto presente, che lo stesso è, allo stato attuale, in corso di costruzione; pertanto non risultano realizzate le pareti dei blocchi dei servizi igienici, le pavimentazioni, gli intonaci delle pareti perimetrali, le controsoffittature e gli impianti tecnici. Sono stati invece posti in opera gli infissi esterni

dotati di vetrate in cristallo (antisfondamento Visarm), con profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato").

Il terrazzo di pertinenza che funge da elemento distributore per l'ingresso ai locali è pavimentato in gres porcellanato "strutturato" (colore grigio pietra).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. COMMERCIALE LAB. ART. + TERRAZZO al 50%	superf. esterna lorda	520,00	1,00	520,00
		520,00		520,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato, tenendo conto dello stato di manutenzione, si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA;

Uffici del registro di MASSA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate).

8.3 Valutazione corpi:

F - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 130.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SUP. COMMERCIALE LAB. ART. + TERRAZZO al 50%	520,00	€ 250,00	€ 130.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 130.000,00
Valore corpo			€ 130.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 130.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 130.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
F - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE		520,00	€ 130.000,00	€ 130.000,00

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%) € 19.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 110.500,00

Lotto: 7 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

Il creditore che richiede la vendita ha depositato **Certificato Notarile** redatto dal **Notaio Carmelo Candore** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia dell'estratto di mappa degli immobili oggetto di esecuzione effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e le visure storiche catastali degli immobili.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: G - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE.

sito in frazione: I Poggi, Via Nazionale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 10, particella 866, subalterno 21, indirizzo Via Nazionale snc, piano **Primo**, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), categoria **In corso di costruzione**.

Confini: A nord con altra unità immobiliare medesima proprietà alla stessa particella 866 sub. 22; ad ovest con aria su parte comune; a sud con altra unità immobiliare alla stessa particella 866 sub. 20; ad est con aria su parte comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto della presente, **laboratorio artigiano in corso di costruzione**, è ubicato al piano primo di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi", sito in Via Nazionale - **Loc. I Poggi - Villafranca in Lunigiana (MS)**, un Comune di 4.777 abitanti della provincia di Massa-Carrara posto ad una altitudine di 138 m. s.l.m.

Più precisamente detto complesso è situato a Nord del capoluogo di Villafranca, in continuità con le zone di recente espansione lineare della struttura insediativa della quale va a completare lo sviluppo; è infatti interessato il tassello compreso tra la Strada Statale n. 62 (Statale della Cisa) e la linea ferroviaria, dalla quale è stata mantenuta una distanza delle costruzioni adeguata a quella prescritta. Il territorio del Comune di Villafranca Lunigiana si estende nella parte mediana della vallata del fiume Magra; in parte lambito dalle limpide acque del fiume, esso è prevalentemente pianeggiante e collinare. Il paesaggio è caratterizzato da una vegetazione ricca e lussureggiante: ai castagneti e ai boschi di querce, frassini, roverelle e lecci si succedono ampi tratti con coltivazioni cerealicole e pascoli; i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati e meglio esposti. L'economia, un tempo prevalentemente agricola, si è trasformata a partire dalla fine del XIX secolo, e soprattutto dal dopoguerra: oggi a Villafranca hanno sede alcune importanti aziende produttive, e notevole incremento ha avuto il settore terziario in progressione con lo sviluppo urbano del capoluogo, polo di attrazione per i centri montani delle vallate circostanti. Il territorio comunale racchiude alcuni tra i borghi e centri storici più interessanti per conformazione urbanistica e

collocazione ambientale dell'intera provincia: Filetto, Malgrate, Mocrone, Irola, Virgoletta, Merizzo, Fornoli.

Caratteristiche zona: di espansione

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Aulla, La Spezia, Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici:

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 12,00 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI PONTREMOLI distanza 12,20 km.,

STAZIONE FERROVIARIA VILAFRANCA-BAGNONE distanza 1,20 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: nessuna.

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:

- A favore del fondo identificato al **foglio 10 mappali 795-797-23-700-702-796.**

A rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI in data **13/06/1996** al. Rep. n. **28250** trascritto a MASSA CARRARA in data **26/06/1996** al Reg. Gen. n. **4763/Reg. Part. n. 3366.**

Note: Trattasi di **CONVENZIONE EDILIZIA DI LOTTIZZAZIONE** a favore del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) - CF n. 00105700454 per il diritto della piena proprietà 1/1 contro la [REDACTED] riguardo ai terreni ai mappali 795-797-23-700-702 e contro il [REDACTED] riguardo al terreno al mappale 796.

Si precisa che il mappale 866 fg. 10 oggetto del presente pignoramento del Catasto Terreni deriva dall'ex mappale 23 e comprende i mappali 24, 700, 702 e 795 a seguito di tipo mappale presentato all'UTE di Massa il 27/03/2003 prot. n. 26428.

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:

- **IPOTECA VOLONTARIA**; A favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 4.650.000,00; Importo capitale: € 2.325.000,00; A rogito del Notaio LUIGI MAZZUCCO in data 20/02/2002 al Rep. n. 26215; Iscritta a MASSA CARRARA in data 26/02/2002 ai Reg. Gen. n. 1911/Reg. Part. n. 280.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MASSA (MS) in data 10/10/2017 al. Rep. n. 2284 trascritto a MASSA CARRARA in data 02/11/2017 ai Reg. Gen. n. 9651/Reg. Part. n. 7019.

Note: RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA NOTA DI PIGNORAMENTO IN ALLEGATO ALLA PRESENTE, SI PRECISA CHE SONO UBICATI ALLA VIA NAZIONALE SNC DEL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA ED ATTUALMENTE AL NCEU RISULTANO CENSITI COME SEGUE:

FG. 10 MAPPALE 866 SUB.7, CAT.C/3, MQ 552, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.9, CAT.C/3, MQ 31 8, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.11, CAT.C/1, MQ 150, PIANO T;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.16, CAT.C/1, MQ 135, PIANO T;

FG 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 18-19-21-22, FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE, PIANO 1.

SI PRECISA INOLTRE QUANTO SEGUE:

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 6 E ' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 12 E 13 (SOPPRESSI) E SUB. 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 8 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 33 (VENDUTO) E 34 CAT. C/3 MQ. 252 PIANO S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB.12 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 13 (SOPPRESSI) E 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 13 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 12 (SOPPRESSI) E 31 CAT.D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 15 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 28 (SOPPRESSO) E 27 CAT. C/1 MQ. 123 PIANO T;

LA SOPPRESSIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 28 HA GENERATO IL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 32 CAT. C/1 MQ. 128 PIANO T.

SONO COMPRESSE LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE SUDETTE PORZIONI IMMOBILIARI COMPETONO SULL'AREA E SULLE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE SONO DA CONSIDERARSI COMUNI.

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:

Dalla situazione contabile "Condominio CENTRO COMMERCIALE I POGGI" al 31/08/2018, tabella in allegato alla presente, risulta:

- Preventivo gestione anno 2018 a carico della [REDACTED]: € 994,62
- Saldo 2017 di [REDACTED]: € 3.072,32
- Preventivo 2018 + Saldo 2017 per [REDACTED]: € 4.066,94
- Versato al 31/08/2018 da [REDACTED]: € 3.165,66

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Spese condominiali insolute al 31/08/2018 da [REDACTED]: € 901,28

Millesimi di proprietà: 40,44

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si veda in allegato il Regolamento di Condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 09/09/1981 al 12/05/1995.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito di Notaio ISIO ZANNONI, in data **09/09/1981**, al Rep. n. **50999**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **22/09/1981**, al Reg. Part. **5503**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** i [REDACTED] come sopra generalizzati acquistano in regime di comunione legale dei beni la quota di 1/6 ciascuno di proprietà del terreno al Fg. 10 ex part. 24 dal [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 12/05/1995 al 06/11/2002.

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI AULLA (MS), in data **12/05/1995**, al Rep. n. **24/514**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **08/08/1995**, ai Reg. Gen. n. **6282/Reg. Part. 4490**.

Note: Con la presente **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** ai [REDACTED], come sopra generalizzati, perviene la quota di 1/9 ciascuno, diritto di proprietà, del terreno al Foglio 10 ex part. 24, in morte del [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 21/12/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio CARMELO CERAOLO, in data **21/12/1995**, al Rep. n. **107346**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **05/01/1996**, ai Reg. Gen. n. **136/Reg. Part. 101**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra identificata acquista per la quota in diritto di proprietà di 1/1 i terreni allora identificati al CT del Comune di Villafranca in Lunigiana al Foglio 10 particelle 21, 23, 700, 702 dalla [REDACTED] con sede in Torino (TO) - C.F. 05733100019.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 07/08/1997 al 31/10/2001.

In forza di **ATTO DI DONAZIONE** - a rogito del Notaio MARCO MAZIO, in data **07/08/1997**, al Rep. n. **5465**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **29/08/1997**, ai Reg. Gen. n. **6745/Reg. Part. 5090**.

Note: Con il presente **ATTO DI DONAZIONE** la [REDACTED] come sopra generalizzata riceve in proprietà per la quota di 2/3 il terreno al Foglio 10 ex part. 24 dai [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 31/10/2001 al 06/11/2002.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data **31/10/2001**, al Rep. n. **53990**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **15/11/2001**, ai Reg. Gen. n. **10478/Reg. Part. 7637**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra generalizzata, acquista il terreno al Foglio 10 ex part. 24 per la quota in piena proprietà di 2/3 dalla [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 06/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data **06/11/2002**, al Rep. n. **59939/13756**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **26/11/2002**, ai Reg. Gen. n. **11634/Reg. Part. 8321**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra generalizzata acquista per la quota di 1/1, diritto di proprietà, il Terreno al Foglio 10 ex part. 24 dai [REDACTED] per la quota di 13/18, [REDACTED] per la quota di 1/8, [REDACTED] per la quota di 4/18.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2196/1207 del 28/06/00**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO ARTIGIANALE**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE E COMPLETAMENTO N. 2339/1278 del 14/11/03**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **VARIANTE E COMPLETAMENTO A LAVORI DI COSTRUZIONE DI COMPLESSO ARTIGIANALE-COMMERCIALE di cui alla C.E. n. 2196/1207**

Oggetto: variante

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2204/1208 del 28/06/2000**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2340/1277 del 14/11/2003**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **VARIANTE E COMPLETAMENTO DI LAVORI DI COSTRUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE di cui alla CONCESSIONE EDILIZIA 2204/1208 del 26/06/2000**

Oggetto: variante

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia:

Riguardo alla **Conformità Edilizia** dell'immobile in esecuzione si precisa quanto segue.

Successivamente al rilascio del Titolo Abilitativo originario, **Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000** che prevedeva la **realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita**, l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante allo strumento urbanistico che classificava la zona **DT** (mista commerciale-produttiva) e la zona di bordo come area per opere di urbanizzazione e impianti tecnologici; tale classificazione è stata confermata dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. È stata dunque presentata ed approvata successiva Variante alla C.E. principale, **Variante e Completamento del 14/11/2003 al prot. N. 2339/1278**, la quale, come dalla Relazione tecnica allegata dell'Arch. Lazzeroni *"inserisce alcune variazioni ed elementi di dettaglio che adeguano la struttura alla nuova possibilità di uso, senza variarne le connotazioni tipologiche; le variazioni si possono così schematizzare:*

- cambio d'uso di due limitate porzioni delle unità al pianoseminterrato;
- diversa dotazione interna di servizi e accessori per tre unità immobiliari al piano seminterrato;
- realizzazione della copertura della terrazza sul prospetto anteriore del piano primo, così da ricavare una loggia di uso comune aperta su tre lati;
- incremento dell'altezza interna per il piano seminterrato;
- realizzazione di aperture di servizio al piano seminterrato verso l'intercapedine aerata."

Contestualmente ai Titoli Abilitativi succitati sono state presentate ed approvate la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e la **Concessione Edilizia di Variante e Completamento n. 2340/1277 del 14/11/03**, entrambe relative alle **Opere di Urbanizzazione**.

Singolarmente poi, per ogni singola unità immobiliare ceduta in locazione o sottoposta a compravendita, sono state apportate variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni, a seconda dell'attività svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana (Ufficio Tecnico per DIA o SCIA, SUAP) e altri Uffici competenti (ASL) degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

7.2 Conformità urbanistica:

Note generali sulla conformità:

Riguardo alla **Conformità Urbanistica** dell'immobile oggetto di esecuzione, dalla **Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 23/07/2007** (relazione Arch. Gianfranco Lazzeroni), in allegato alla presente, si evince quanto segue.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 03/12/90** è stato approvato il **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** relativo all'area D in Località "I Poggi" che prevede la realizzazione di padiglioni a schiera, la viabilità di accesso, i relativi parcheggi e le opere di urbanizzazione a rete.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 12/06/96** è stata approvata la **Variante al Piano di Lottizzazione** relativo all'area D di cui al punto precedente.

In attuazione di quanto previsto nella **CONVENZIONE EDILIZIA conseguente al P. di L.** in allegato alla presente, stipulata il 13/06/96 tra l'Amministrazione (nella figura del Sindaco) e la Proprietà dell'area, a rogito del Notaio Vertere Morichelli, trascritta a Massa Carrara il 26/06/1996 ai nn. R. Gen. 4763/R. Part. 3366, venivano quantificate le aree da destinare agli standard urbanistici ed in particolare a parcheggio per un insediamento a carattere artigianale.

Conseguentemente sono stati presentati:

- il progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione che ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2340/1277 in data 14/11/03;**

- il progetto di realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita ed ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2196/1207 in data 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2339/1278 in data 14/11/03.**

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha approvato una Variante allo strumento urbanistico che ha classificato l'area come **Zona DT ("mista commerciale-produttiva")** e la zona di bordo come area per *"opere di urbanizzazione e impianti tecnologici"*; tale classificazione è stata in buona sostanza confermata dal **Piano Strutturale** e poi dal **Regolamento Urbanistico** approvato con delibera C.C. n. 36 del 23/10/2002, che classifica l'area come **zona per Attrezzature Direzionali e Commerciali**, all'interno della quale sono ammesse *"attività direzionali, commerciali, espositive, ricreative e terziarie in genere"* (paragrafo 2.4.3 punto 1 delle **Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – TAV. 2**).

Il complesso previsto da Piano di Lottizzazione e dalle successive Concessioni Edilizie risulta realizzato con alcune partizioni e sistemazioni interne da completare (interventi che vengono attuati attraverso la presentazione di D.I.A o S.C.I.A. di completamento).

La nuova classificazione dell'area introdotta dallo strumento urbanistico ha reso possibile prevedere destinazioni d'uso diversificate; il fabbricato è risultato idoneo alla nuova possibilità di uso artigianale/commerciale, senza variazioni tipologiche. Anche la rete delle urbanizzazioni e la sistemazione delle aree esterne è stata eseguita con minimi aggiustamenti rispetto al P. di L.

Per maggiori indicazioni circa disposizioni e/o vincoli disposti dalla suddetta Convenzione Edilizia per Lottizzazione, si rimanda alla consultazione della relativa documentazione del Comune di Villafranca in Lunigiana, allegata alla presente.

Per ciò che concerne i **Vincoli urbanistici e/o ambientali** gravanti sull'immobile di cui sopra, facendo eccezione per la "Convenzione Edilizia - Piano di Lottizzazione" stipulata tra il Comune di Villafranca in Lunigiana e la proprietà dell'area, si fa presente che:

- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1089 del 1/06/1939 in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico;
- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1497 del 29/06/1939 in materia di protezione delle bellezze naturali;
- l'immobile non è assoggettato a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche storico-archeologiche;
- l'immobile non è assoggettato a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Descrizione: di cui al punto **G - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel **Comune di Villafranca in Lunigiana (MS)**, viene di seguito più precisamente descritto:

Unità immobiliare costituita da Laboratorio artigiano in corso di costruzione distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al **Fg. 10, part. 866, sub. 21 – Piano Primo, in corso di costruzione**, sita in Via Nazionale – Loc. "I Poggi" - Comune di Villafranca in Lunigiana (MS).

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano Primo di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi".

L'immobile, in corso di costruzione, è costituito attualmente da un unico grande vano senza alcuna partizione interna, così come atteso dal progetto principale dell'intero complesso che prevedeva la realizzazione di spazi di vendita, i cui padiglioni, nella fase iniziale, sarebbero stati lasciati liberi da tramezzi interni, in vista di future variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni da applicarsi in seguito alla locazione o vendita dei singoli immobili a seconda delle esigenze dettate dall'attività che sarà svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana e altri organi competenti degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

In fase di progettazione iniziale sono state infatti previste solo le pareti dei blocchi dei servizi igienici e degli spogliatoi (suddivisi per sesso) rimandando alla fase attuativa la precisazione di eventuali organizzazioni funzionali diverse. Nel caso specifico, detti blocchi non sono stati realizzati.

Si precisa inoltre che non è stato posto in opera, oltre a quanto sopra specificato, neppure il setto verticale di separazione con l'adiacente immobile posto a nord, identificato al subalterno 22.

L'immobile è dotato di terrazzo di pertinenza (profondità ml. 2,50) che funge da elemento distributore per l'ingresso ai locali e che è raggiungibile attraverso scala esterna elicoidale prefabbricata in c.a.

Pur essendo in corso di costruzione l'immobile in oggetto è stato accatastato; qui di seguito e in allegato alla presente, la relativa planimetria catastale, nella quale, a differenza dell'attuale stato dei luoghi verificato durante gli accessi, vengono rappresentati i suddetti blocchi dei servizi igienici, in realtà non edificati.



Come già precisato, l'immobile oggetto di esecuzione è ubicato al piano primo di un Complesso Commerciale-Produttivo denominato "I Poggi" edificato su tre piani: piano seminterrato, piano terra, piano primo.

Come si evince dalle relazioni tecniche in allegato alla presente del progettista Arch. Giancarlo Lazzeroni, per

il fabbricato "la tipologia edilizia adottata è un sistema di capannoni aggregati "a schiera" che formano un nastro continuo a blocchi sfalsati (n. 6) per mantenere le distanze previste dal Regolamento Edilizio: dai confini (ml. 10,00), dalla strada statale (ml. 20,00) e dalla ferrovia (ml. 30,00).

Gli organismi base di tale aggregazione sono costruiti in aderenza con la predisposizione di due giunti tecnici che dividono il fabbricato in tre blocchi staticamente indipendenti; sono previsti due piani fuori terra con accessi dal fronte strada ed uno interrato, con accesso dal retro, secondo l'articolazione naturale del sito su due livelli.

[...] Il sistema costruttivo previsto è una struttura in c.a.p. puntiforme (pilastri e travi) prefabbricata; il modulo strutturale adottato varia da ml. 11,90 a 7,50 sul fronte principale in profondità da ml. 10,00 a ml. 7,50; le fondazioni sono costituite da plinti a bicchiere gettati in opera (nei quali si inseriscono i pilastri) collegati da cordoli in c.a.; i solai sono in lastre prefabbricate; [...] la copertura è prevista con travi ad Y, travi canali e lastre di cemento curve colore naturale; le altezze di piano sono rispettivamente m. 4,50 nel seminterrato, m. 3,25 nel piano terra e 3,00 nel piano primo.

Le divisioni principali interne tra blocchi sono in pannelli c.a.p. (cm. 16) che, in corrispondenza dei giunti tecnici saranno tagliafuoco (cm. 20); la tamponatura esterna sarà realizzata con pannelli in c.a.p. con incapsulato polistirolo espanso (spessore complessivo cm. 20), finiti esternamente con graniglia di marmo lavata e bocciardata (colore "Giallo Siena") ed internamente in grigio naturale liscio; con infissi e vetrate cristallo (antisfondamento Visarm) e profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato"). Le pavimentazioni sono previste di tipo industriale al piano interrato (cemento al quarzo lucidato), in gres porcellanato liscio (cm. 40x40) al piano terra e al primo piano (colore grigio pietra), in gres porcellanato "strutturato" (colore grigio pietra) sotto i porticati e sulle terrazze; i rivestimenti dei servizi igienici saranno realizzati in ceramica (cm. 20x20) colore bianco; i marciapiedi e i percorsi esterni saranno realizzati con elementi in cemento colorato "autobloccanti".

Lungo tutto il fronte anteriore è prevista al piano terra la realizzazione di porticati a "pilotis" di uso pubblico (profondità ml. 3,00) sui quali si aprono gli accessi ai locali del piano terra; al piano primo sono invece previste delle terrazze che fungono da elemento distributore per gli ingressi ai locali; alle terrazze si accede attraverso tre scale esterne ad elica prefabbricate in c.a. (larghezza della scala ml. 1,20); al piano seminterrato si accede dai piazzali/parcheggio posti sul retro dell'edificio.

Come anticipato al precedente punto 7, il progetto principale, come da Concessione Edilizia n. 2196/1207 (si veda la Relazione Tecnica del progettista Arch. Lazzeroni), prevedeva la realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita, i cui padiglioni, nella fase iniziale, "sono stati lasciati liberi da tramezzi interni dal momento che si tratta di immobili da commercializzare per i quali non sono ancora definiti gli acquirenti e gli usi specifici; sono stati previsti solo le pareti (in gas-beton cm. 15) dei blocchi dei servizi igienici e degli spogliatoi (suddivisi per sesso); in fase attuativa si preciseranno eventuali organizzazioni funzionali diverse. Anche i collegamenti verticali tra i piani (scale interne o esterne, ascensori e montacarichi) potranno essere suscettibili di variazione in relazione alle effettive funzioni d'uso che saranno precisate in fase attuativa, nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

Le destinazioni previste al momento attuale (prima fase di progettazione - n.d.r.) sono: al piano seminterrato attività artigianali con relativi depositi e magazzini, al piano terra attività artigianali con magazzini e spazi accessori (uffici, vendita, mostra), al piano primo attività artigianali con spazi accessori (uffici, vendita, mostre, abitazione eventuale del custode); nell'organizzazione funzionale definitiva degli spazi il volume destinato agli spazi accessori (locali per l'abitazione del custode, locali per uffici, mense aziendali, sale di mostra e di vendita all'ingrosso e al minuto) non supererà il 20 % di quello totale."

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 300,00

Condizioni generali dell'immobile:

Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, così come dimostrato dalla documentazione fotografica in allegato, si precisa, come già fatto presente, che lo stesso è, allo stato attuale, in corso di costruzione; pertanto non risultano realizzate le pareti dei blocchi dei servizi igienici, le pavimentazioni, gli intonaci delle pareti perimetrali, le controsoffittature e gli impianti tecnici, nonché la parete divisoria con l'adiacente immobile verso nord al subalterno 22. Sono stati invece posti in opera gli infissi esterni dotati di vetrate in cristallo (antifondamento Visarm), con profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato").

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. COMMERCIALE LAB. ART. + TERRAZZO al 50%	superf. esterna lorda	300,00	1,00	300,00
		300,00		300,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato, tenendo conto dello stato di manutenzione, si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA;

Uffici del registro di MASSA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate).

8.3 Valutazione corpi:**G - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SUP. COMMERCIALE LAB. ART. + TERRAZZO al 50%	300,00	€ 250,00	€ 75.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.000,00
Valore corpo			€ 75.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
G - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE		300,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00

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%) € 11.250,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 63.750,00

Lotto: 8 - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

Il creditore che richiede la vendita ha depositato **Certificato Notarile** redatto dal **Notaio Carmelo Candore** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia dell'estratto di mappa degli immobili oggetto di esecuzione effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e le visure storiche catastali degli immobili.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: H - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE.

sito in frazione: I Poggi, Via Nazionale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 10, particella 866, subalterno 22, indirizzo Via Nazionale snc, piano **Primo**, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), categoria **In corso di costruzione**.

Confini: A nord con aria su parte comune; ad ovest con aria su parte comune; a sud con altra unità immobiliare medesima proprietà alla stessa particella 866 sub. 21; ad est con aria su parte comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto della presente, **laboratorio artigiano in corso di costruzione**, è ubicato al piano primo di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi", sito in Via Nazionale - Loc. I Poggi - Villafranca in Lunigiana (MS), un Comune di 4.777 abitanti della provincia di Massa-Carrara posto ad una altitudine di 138 m. s.l.m. Più precisamente detto complesso è situato a Nord del capoluogo di Villafranca, in continuità con le zone di recente espansione lineare della struttura insediativa della quale va a completare lo sviluppo; è infatti interessato il tassello compreso tra la Strada Statale n. 62 (Statale della Cisa) e la linea ferroviaria, dalla quale è stata mantenuta una distanza delle costruzioni adeguata a quella prescritta. Il territorio del Comune di Villafranca Lunigiana si estende nella parte mediana della vallata del fiume Magra; in parte lambito dalle limpide acque del fiume, esso è prevalentemente pianeggiante e collinare. Il paesaggio è caratterizzato da una vegetazione ricca e lussureggiante: ai castagneti e ai boschi di querce, frassini, roverelle e lecci si succedono ampi tratti con coltivazioni cerealicole e pascoli; i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati e meglio esposti. L'economia, un tempo prevalentemente agricola, si è trasformata a partire dalla fine del XIX secolo, e soprattutto dal dopoguerra: oggi a Villafranca hanno sede alcune importanti aziende produttive, e notevole incremento ha avuto il settore terziario in progressione con lo sviluppo urbano del capoluogo, polo di attrazione per i centri

montani delle vallate circostanti. Il territorio comunale racchiude alcuni tra i borghi e centri storici più interessanti per conformazione urbanistica e collocazione ambientale dell'intera provincia: Filetto, Malgrate, Mocrone, Irola, Virgoletta, Merizzo, Fornoli.

Caratteristiche zona: di espansione

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Aulla, La Spezia, Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici:

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 12,00 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI PONTREMOLI distanza 12,20 km.,

STAZIONE FERROVIARIA VILAFRANCA-BAGNONE distanza 1,20 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: nessuna.

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:

- A favore del fondo identificato al **foglio 10 mappali 795-797-23-700-702-796.**

A rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI in data **13/06/1996** al. Rep. n. **28250** trascritto a MASSA CARRARA in data **26/06/1996** ai Reg. Gen. n. **4763/Reg. Part. n. 3366.**

Note: Trattasi di **CONVENZIONE EDILIZIA DI LOTTIZZAZIONE** a favore del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) - CF n. 00105700454 per il diritto della piena proprietà 1/1 contro la [REDACTED] riguardo ai terreni ai mappali 795-797-23-700-702 e contro il [REDACTED] riguardo al terreno al mappale 796.

Si precisa che il mappale 866 fg. 10 oggetto del presente pignoramento del Catasto Terreni deriva dall'ex mappale 23 e comprende i mappali 24, 700, 702 e 795 a seguito di tipo mappale presentato all'UTE di Massa il 27/03/2003 prot. n. 26428.

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:**

- **IPOTECA VOLONTARIA:** A favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 4.650.000,00; Importo capitale: € 2.325.000,00; A rogito del Notaio LUIGI MAZZUCCO in data 20/02/2002 al Rep. n. 26215; Iscritta a MASSA CARRARA in data 26/02/2002 ai Reg. Gen. n. 1911/Reg. Part. n. 280.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MASSA (MS) in data 10/10/2017 al. Rep. n. 2284 trascritto a MASSA CARRARA in data 02/11/2017 ai Reg. Gen. n. 9651/Reg. Part. n. 7019.

Note: RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA NOTA DI PIGNORAMENTO IN ALLEGATO ALLA PRESENTE, SI PRECISA CHE SONO UBICATI ALLA VIA NAZIONALE SNC DEL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA ED ATTUALMENTE AL NCEU RISULTANO CENSITI COME SEGUE:

FG. 10 MAPPALE 866 SUB.7, CAT.C/3, MQ 552, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.9, CAT.C/3, MQ 31 8, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.11, CAT.C/1, MQ 150, PIANO T;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.16, CAT.C/1, MQ 135, PIANO T;

FG 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 18-19-21-22, FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE, PIANO 1.

SI PRECISA INOLTRE QUANTO SEGUE:

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 6 E ' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 12 E 13 (SOPPRESSI) E SUB. 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 8 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 33 (VENDUTO) E 34 CAT. C/3 MQ. 252 PIANO S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB.12 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 13 (SOPPRESSI) E 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 13 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 12 (SOPPRESSI) E 31 CAT.D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 15 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 28 (SOPPRESSO) E 27 CAT. C/1 MQ. 123 PIANO T;

LA SOPPRESSIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 28 HA GENERATO IL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 32 CAT. C/1 MQ. 128 PIANO T.

SONO COMPRESSE LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE SUDETTE PORZIONI IMMOBILIARI COMPETONO SULL'AREA E SULLE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE SONO DA CONSIDERARSI COMUNI.

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:**

Dalla situazione contabile "Condominio CENTRO COMMERCIALE I POGGI" al 31/08/2018, tabella in allegato alla presente, risulta:

- Preventivo gestione anno 2018 a carico della [REDACTED]: € 577,98
- Saldo 2017 di [REDACTED]: - € 3.664,23
- Preventivo 2018 + Saldo 2017 per [REDACTED]: - € 3.086,25
- Versato al 31/08/2018 da [REDACTED]: - € 3.684,03

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Spese condominiali insolute al 31/08/2018 da [REDACTED]: - € 597,78

Millesimi di proprietà: 23,50

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si veda in allegato il Regolamento di Condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 09/09/1981 al 12/05/1995.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito di Notaio ISIO ZANNONI, in data **09/09/1981**, al Rep. n. **50999**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **22/09/1981**, al Reg. Part. **5503**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** i [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzati acquistano in regime di comunione legale dei beni la quota di 1/6 ciascuno di proprietà del terreno al Fg. 10 ex part. 24 dal [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 12/05/1995 al 06/11/2002.

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI AULLA (MS), in data **12/05/1995**, al Rep. n. **24/514**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **08/08/1995**, al Reg. Gen. n. **6282/Reg. Part. 4490**.

Note: Con la presente **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** ai [REDACTED], come sopra generalizzati, perviene la quota di 1/9 ciascuno, diritto di proprietà, del terreno al Foglio 10 ex part. 24, in morte del [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

Dal 21/12/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio CARMELO CERAOLO, in data 21/12/1995, al Rep. n. 107346; trascritto a MASSA CARRARA, in data 05/01/1996, ai Reg. Gen. n. 136/Reg. Part. 101.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra identificata acquista per la quota in diritto di proprietà di 1/1 i terreni allora identificati al CT del Comune di Villafranca in Lunigiana al Foglio 10 particelle 21, 23, 700, 702 dalla [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

Dal 07/08/1997 al 31/10/2001.

In forza di **ATTO DI DONAZIONE** - a rogito del Notaio MARCO MAZIO, in data 07/08/1997, al Rep. n. 5465; trascritto a MASSA CARRARA, in data 29/08/1997, ai Reg. Gen. n. 6745/Reg. Part. 5090.

Note: Con il presente **ATTO DI DONAZIONE** la [REDACTED] come sopra generalizzata riceve in proprietà per la quota di 2/3 il terreno al Foglio 10 ex part. 24 dai [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

dal 31/10/2001 al 06/11/2002.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data 31/10/2001, al Rep. n. 53990; trascritto a MASSA CARRARA, in data 15/11/2001, ai Reg. Gen. n. 10478/Reg. Part. 7637.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra generalizzata, acquista il terreno al Foglio 10 ex part. 24 per la quota in piena proprietà di 2/3 dalla [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la quota di 1/1.

dal 06/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data 06/11/2002, al Rep. n. 59939/13756; trascritto a MASSA CARRARA, in data 26/11/2002, ai Reg. Gen. n. 11634/Reg. Part. 8321.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra generalizzata acquista per la quota di 1/1, diritto di proprietà, il Terreno al Foglio 10 ex part.

[REDACTED] per la quota di 13/18,

[REDACTED] per la quota di 4/18 [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2196/1207 del 28/06/00**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **CONSTRUZIONE DI UN COMPLESSO ARTIGIANALE**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE E COMPLETAMENTO N. 2339/1278 del 14/11/03**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **VARIANTE E COMPLETAMENTO A LAVORI DI COSTRUZIONE DI COMPLESSO ARTIGIANALE-COMMERCIALE di cui alla C.E. n. 2196/1207**

Oggetto: variante

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2204/1208 del 28/06/2000**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2340/1277 del 14/11/2003**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **VARIANTE E COMPLETAMENTO DI LAVORI DI COSTRUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE di cui alla CONCESSIONE EDILIZIA 2204/1208 del 26/06/2000**

Oggetto: variante

7.1 Conformità edilizia:**Note sulla conformità edilizia:**

Riguardo alla **Conformità Edilizia** dell'immobile in esecuzione si precisa quanto segue.

Successivamente al rilascio del Titolo Abilitativo originario, **Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000** che prevedeva la **realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita**, l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante allo strumento urbanistico che classificava la zona **DT** (mista commerciale-produttiva) e la zona di bordo come area per opere di urbanizzazione e impianti tecnologici; tale classificazione è stata confermata dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. È stata dunque presentata ed approvata successiva Variante alla C.E. principale, **Variante e Completamento del 14/11/2003 al prot. N. 2339/1278**, la quale, come dalla Relazione tecnica allegata dell'Arch. Lazzeroni *"inserisce alcune variazioni ed elementi di dettaglio che adeguano la struttura alla nuova possibilità di uso, senza variarne le connotazioni tipologiche; le variazioni si possono così schematizzare:*

- cambio d'uso di due limitate porzioni delle unità al pianoseminterrato;
- diversa dotazione interna di servizi e accessori per tre unità immobiliari al piano seminterrato;
- realizzazione della copertura della terrazza sul prospetto anteriore del piano primo, così da ricavare una loggia di uso comune aperta su tre lati;
- incremento dell'altezza interna per il piano seminterrato;
- realizzazione di aperture di servizio al piano seminterrato verso l'intercapedine aerata."

Contestualmente ai Titoli Abilitativi succitati sono state presentate ed approvate la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e la **Concessione Edilizia di Variante e Completamento n. 2340/1277 del 14/11/03**, entrambe relative alle **Opere di Urbanizzazione**.

Singolarmente poi, per ogni singola unità immobiliare ceduta in locazione o sottoposta a compravendita,

sono state apportate variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni, a seconda dell'attività svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana (Ufficio Tecnico per DIA o SCIA, SUAP) e altri Uffici competenti (ASL) degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

7.2 Conformità urbanistica:

Note generali sulla conformità:

Riguardo alla **Conformità Urbanistica** dell'immobile oggetto di esecuzione, dalla **Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 23/07/2007** (relazione Arch. Gianfranco Lazzeroni), in allegato alla presente, si evince quanto segue:

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 03/12/90** è stato approvato il **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** relativo all'area D in Località "I Poggi" che prevede la realizzazione di padiglioni a schiera, la viabilità di accesso, i relativi parcheggi e le opere di urbanizzazione a rete.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 12/06/96** è stata approvata la **Variante al Piano di Lottizzazione** relativo all'area D di cui al punto precedente.

In attuazione di quanto previsto nella **CONVENZIONE EDILIZIA conseguente al P. di L.** in allegato alla presente, stipulata il 13/06/96 tra l'Amministrazione (nella figura del Sindaco) e la Proprietà dell'area, a rogito del Notaio Vertere Morichelli, trascritta a Massa Carrara il 26/06/1996 ai nn. R. Gen. 4763/R. Part. 3366, venivano quantificate le aree da destinare agli standard urbanistici ed in particolare a parcheggio per un insediamento a carattere artigianale.

Conseguentemente sono stati presentati:

- il progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione che ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2340/1277 in data 14/11/03;**

- il progetto di realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita ed ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2196/1207 in data 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2339/1278 in data 14/11/03.**

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha approvato una Variante allo strumento urbanistico che ha classificato l'area come **Zona DT ("mista commerciale-produttiva")** e la zona di bordo come area per "opere di urbanizzazione e impianti tecnologici"; tale classificazione è stata in buona sostanza confermata dal **Piano Strutturale** e poi dal **Regolamento Urbanistico** approvato con delibera C.C. n. 36 del 23/10/2002, che classifica l'area come **zona per Attrezzature Direzionali e Commerciali**, all'interno della quale sono ammesse "attività direzionali, commerciali, espositive, ricreative e terziarie in genere" (paragrafo 2.4.3 punto 1 delle **Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – TAV. 2**).

Il complesso previsto da Piano di Lottizzazione e dalle successive Concessioni Edilizie risulta realizzato con alcune partizioni e sistemazioni interne da completare (interventi che vengono attuati attraverso la presentazione di D.I.A o S.C.I.A. di completamento).

La nuova classificazione dell'area introdotta dallo strumento urbanistico ha reso possibile prevedere destinazioni d'uso diversificate; il fabbricato è risultato idoneo alla nuova possibilità di uso artigianale/commerciale, senza variazioni tipologiche. Anche la rete delle urbanizzazioni e la sistemazione delle aree esterne è stata eseguita con minimi aggiustamenti rispetto al P. di L.

Per maggiori indicazioni circa disposizioni e/o vincoli disposti dalla suddetta Convenzione Edilizia per Lottizzazione, si rimanda alla consultazione della relativa documentazione del Comune di Villafranca in Lunigiana, allegata alla presente.

Per ciò che concerne i **Vincoli urbanistici e/o ambientali** gravanti sull'immobile di cui sopra, facendo eccezione per la "Convenzione Edilizia - Piano di Lottizzazione" stipulata tra il Comune di Villafranca in Lunigiana e la proprietà dell'area, si fa presente che:

- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1089 del 1/06/1939 in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico;
- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1497 del 29/06/1939 in materia di protezione delle bellezze naturali;
- l'immobile non è assoggettato a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche storico-archeologiche;

- l'immobile non è assoggettato a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Descrizione: di cui al punto H - **LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel **Comune di Villafranca in Lunigiana (MS)**, viene di seguito più precisamente descritto:

Unità immobiliare costituita da Laboratorio artigiano in corso di costruzione distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al **Fg. 10, part. 866, sub. 22 – Piano Primo, in corso di costruzione**, sita in Via Nazionale – **Loc. "I Poggi" - Comune di Villafranca in Lunigiana (MS)**.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano Primo di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi".

L'immobile, in corso di costruzione, è costituito attualmente da un unico grande vano senza alcuna partizione interna, così come atteso dal progetto principale dell'intero complesso che prevedeva la realizzazione di spazi di vendita, i cui padiglioni, nella fase iniziale, sarebbero stati lasciati liberi da tramezzi interni, in vista di future variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni da applicarsi in seguito alla locazione o vendita dei singoli immobili a seconda delle esigenze dettate dall'attività che sarà svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana e altri organi competenti degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

In fase di progettazione iniziale sono state infatti previste solo le pareti dei blocchi dei servizi igienici e degli spogliatoi (suddivisi per sesso) rimandando alla fase attuativa la precisazione di eventuali organizzazioni funzionali diverse. Nel caso specifico, detti blocchi non sono stati realizzati.

Si precisa inoltre che non è stato posto in opera, oltre a quanto sopra specificato, neppure il setto verticale di separazione con l'adiacente immobile posto a sud, identificato al subalterno 21.

L'immobile è dotato di terrazzo di pertinenza (profondità m. 2,50) che funge da elemento distributore per l'ingresso ai locali e che è raggiungibile attraverso scala esterna elicoidale prefabbricata in c.a.

Pur essendo in corso di costruzione l'immobile in oggetto è stato accatastato; qui di seguito e in allegato alla presente, la relativa planimetria catastale, nella quale, a differenza dell'attuale stato dei luoghi verificato durante gli accessi, vengono rappresentati i suddetti blocchi dei servizi igienici, in realtà non edificati.



Come già precisato, l'immobile oggetto di esecuzione è ubicato al piano primo di un Complesso Commerciale-

Produttivo denominato "I Poggi" edificato su tre piani: piano seminterrato, piano terra, piano primo.

Come si evince dalle relazioni tecniche in allegato alla presente del progettista Arch. Giancarlo Lazzeroni, per il Fabbricato "la tipologia edilizia adottata è un sistema di capannoni aggregati "a schiera" che formano un nastro continuo a blocchi sfalsati (n. 6) per mantenere le distanze previste dal Regolamento Edilizio: dai confini (ml. 10,00), dalla strada statale (ml. 20,00) e dalla ferrovia (ml. 30,00).

Gli organismi base di tale aggregazione sono costruiti in aderenza con la predisposizione di due giunti tecnici che dividono il fabbricato in tre blocchi staticamente indipendenti; sono previsti due piani fuori terra con accessi dal fronte strada ed uno interrato, con accesso dal retro, secondo l'articolazione naturale del sito su due livelli. [...] Il sistema costruttivo previsto è una struttura in c.a.p. puntiforme (pilastrini e travi) prefabbricata; il modulo strutturale adottato varia da ml. 11,90 a 7,50 sul fronte principale in profondità da ml. 10,00 a ml. 7,50; le fondazioni sono costituite da plinti a bicchiere gettati in opera (nei quali si inseriscono i pilastrini) collegati da cordoli in c.a.; i solai sono in lastre prefabbricate; [...] la copertura è prevista con travi ad Y, travi canali e lastre di cemento curve colore naturale; le altezze di piano sono rispettivamente m. 4,50 nel seminterrato, m. 3,25 nel piano terra e 3,00 nel piano primo.

Le divisioni principali interne tra blocchi sono in pannelli c.a.p. (cm. 16) che, in corrispondenza dei giunti tecnici saranno tagliafuoco (cm. 20); la tamponatura esterna sarà realizzata con pannelli in c.a.p. con incapsulato polistirolo espanso (spessore complessivo cm. 20), finiti esternamente con graniglia di marmo lavata e bocciardata (colore "Giallo Siena") ed internamente in grigio naturale liscio; con infissi e vetrate cristallo (antisfondamento Visarm) e profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato"). Le pavimentazioni sono previste di tipo industriale al piano interrato (cemento al quarzo lucidato), in gres porcellanato liscio (cm. 40x40) al piano terra e al primo piano (colore grigio pietra), in gres porcellanato "strutturato" (colore grigio pietra) sotto i porticati e sulle terrazze; i rivestimenti dei servizi igienici saranno realizzati in ceramica (cm. 20x20) colore bianco; i marciapiedi e i percorsi esterni saranno realizzati con elementi in cemento colorato "autobloccanti".

Lungo tutto il fronte anteriore è prevista al piano terra la realizzazione di porticati a "pilotis" di uso pubblico (profondità ml. 3,00) sui quali si aprono gli accessi ai locali del piano terra; al piano primo sono invece previste delle terrazze che fungono da elemento distributore per gli ingressi ai locali; alle terrazze si accede attraverso tre scale esterne ad elica prefabbricate in c.a. (larghezza della scala ml. 1,20); al piano seminterrato si accede dai piazzali/parcheggio posti sul retro dell'edificio.

Come anticipato al precedente punto 7, il progetto principale, come da Concessione Edilizia n. 2196/1207 (si veda la Relazione Tecnica del progettista Arch. Lazzeroni), prevedeva la realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita, i cui padiglioni, nella fase iniziale, "sono stati lasciati liberi da tramezzi interni dal momento che si tratta di immobili da commercializzare per i quali non sono ancora definiti gli acquirenti e gli usi specifici; sono stati previsti solo le pareti (in gas-beton cm. 15) dei blocchi dei servizi igienici e degli spogliatoi (suddivisi per sesso); in fase attuativa si preciseranno eventuali organizzazioni funzionali diverse. Anche i collegamenti verticali tra i piani (scale interne o esterne, ascensori e montacarichi) potranno essere suscettibili di variazione in relazione alle effettive funzioni d'uso che saranno precisate in fase attuativa, nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

Le destinazioni previste al momento attuale (prima fase di progettazione - n.d.r.) sono: al piano seminterrato attività artigianali con relativi depositi e magazzini, al piano terra attività artigianali con magazzini e spazi accessori (uffici, vendita, mostra), al piano primo attività artigianali con spazi accessori (uffici, vendita, mostre, abitazione eventuale del custode); nell'organizzazione funzionale definitiva degli spazi il volume destinato agli spazi accessori (locali per l'abitazione del custode, locali per uffici, mense aziendali, sale di mostra e di vendita all'ingrosso e al minuto) non supererà il 20 % di quello totale."

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **180,00**

Condizioni generali dell'immobile:

Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, così come dimostrato dalla documentazione fotografica in allegato, si precisa, come già fatto presente, che lo stesso è, allo stato attuale, in corso di costruzione; pertanto non risultano realizzate le pareti dei blocchi dei servizi igienici, le pavimentazioni, gli intonaci delle pareti perimetrali, le controsoffittature e gli impianti tecnici, nonché la parete divisoria con l'adiacente immobile verso sud al subalterno 21. Sono stati invece posti in opera gli infissi esterni dotati di vetrate in cristallo (antifondamento Visarm), con profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato").

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. COMMERCIALE LAB. ART. + TERRAZZO al 50%	superf. esterna lorda	180,00	1,00	180,00
		180,00		180,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato, tenendo conto dello stato di manutenzione, si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA;

Uffici del registro di MASSA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI VILLAFRANCA IN LUNIGIANA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate).

8.3 Valutazione corpi:**H - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SUP. COMMERCIALE LAB. ART. + TERRAZZO al 50%	180,00	€ 250,00	€ 45.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 45.000,00

Valore corpo	€ 45.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 45.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 45.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
H - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE		180,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00

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%)	€ 6.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.250,00
---	--------------------

Lotto: 9 - LABORATORIO ARTIGIANO**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Il creditore che richiede la vendita ha depositato **Certificato Notarile** redatto dal **Notaio Carmelo Candore** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia dell'estratto di mappa degli immobili oggetto di esecuzione effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e le visure storiche catastali degli immobili.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: I - LABORATORIO ARTIGIANO.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: I Poggi, Via Nazionale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 10, particella 866, subalterno 7, indirizzo Via Nazionale snc, piano Seminterrato, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), categoria **C/3**, classe **7**, consistenza **552 mq.**, superficie **567 mq.**, rendita **€ 1.796,03**.

Confini: A nord con altra unità immobiliare alla stessa particella 866 sub. 33; ad ovest con area comune; a sud con altra unità immobiliare medesima proprietà alla stessa particella 866 sub. 31; ad est controterra.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto della presente, **laboratorio artigiano**, è ubicato al piano seminterrato di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi", sito in Via Nazionale - **Loc. I Poggi - Villafranca in Lunigiana (MS)**, un Comune di 4.777 abitanti della provincia di Massa-Carrara posto ad una altitudine di 138 m. s.l.m. Più precisamente detto complesso è situato a Nord del capoluogo di Villafranca, in continuità con le zone di recente espansione lineare della struttura insediativa della quale va a completare lo sviluppo; è infatti interessato il tassello compreso tra la Strada Statale n. 62 (Statale della Cisa) e la linea ferroviaria, dalla quale è stata mantenuta una distanza delle costruzioni adeguata a quella prescritta. Il territorio del Comune di Villafranca Lunigiana si estende nella parte mediana della vallata del fiume Magra; in parte lambito dalle limpide acque del fiume, esso è prevalentemente pianeggiante e collinare. Il paesaggio è caratterizzato da una vegetazione ricca e lussureggiante: ai castagneti e ai boschi di querce, frassini, roverelle e lecci si succedono ampi tratti con coltivazioni cerealicole e pascoli; i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati e meglio esposti. L'economia, un tempo prevalentemente agricola, si è trasformata a partire dalla fine del XIX secolo, e soprattutto dal dopoguerra: oggi a Villafranca hanno sede alcune importanti aziende produttive, e notevole incremento ha avuto il settore

terziario in progressione con lo sviluppo urbano del capoluogo, polo di attrazione per i centri montani delle vallate circostanti. Il territorio comunale racchiude alcuni tra i borghi e centri storici più interessanti per conformazione urbanistica e collocazione ambientale dell'intera provincia: Filetto, Malgrate, Mocrone, Irola, Virgoletta, Merizzo, Fornoli.

Caratteristiche zona: di espansione

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Aulla, La Spezia, Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici:

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 12,00 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI PONTREMOLI distanza 12,20 km.,

STAZIONE FERROVIARIA VILAFRANCA-BAGNONE distanza 1,20 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: nessuna.

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:

- A favore del fondo identificato al **foglio 10 mappali 795-797-23-700-702-796.**

A rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI in data **13/06/1996** al. Rep. n. **28250** trascritto a MASSA CARRARA in data **26/06/1996** ai Reg. Gen. n. **4763/Reg. Part. n. 3366.**

Note: Trattasi di **CONVENZIONE EDILIZIA DI LOTTIZZAZIONE** a favore del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) - CF n. 00105700454 per il diritto della piena proprietà 1/1 contro la [REDACTED] riguardo ai terreni ai mappali 795-797-23-700-702 e contro il [REDACTED] riguardo al terreno al mappale 796.

Si precisa che il mappale 866 fg. 10 oggetto del presente pignoramento del Catasto Terreni deriva dall'ex mappale 23 e comprende i mappali 24, 700, 702 e 795 a seguito di tipo mappale presentato all'UTE di Massa il 27/03/2003 prot. n. 26428.

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:**

- **IPOTECA VOLONTARIA:** A favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 4.650.000,00; Importo capitale: € 2.325.000,00; A rogito del Notaio LUIGI MAZZUCCO in data 20/02/2002 al Rep. n. 26215; Iscritta a MASSA CARRARA in data 26/02/2002 ai Reg. Gen. n. 1911/Reg. Part. n. 280.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MASSA (MS) in data 10/10/2017 al. Rep. n. 2284 trascritto a MASSA CARRARA in data 02/11/2017 ai Reg. Gen. n. 9651/Reg. Part. n. 7019.

Note: RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA NOTA DI PIGNORAMENTO IN ALLEGATO ALLA PRESENTE, SI PRECISA CHE SONO UBICATI ALLA VIA NAZIONALE SNC DEL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA ED ATTUALMENTE AL NCEU RISULTANO CENSITI COME SEGUE:

FG. 10 MAPPALE 866 SUB.7, CAT.C/3, MQ 552, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.9, CAT.C/3, MQ 31 8, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.11, CAT.C/1, MQ 150, PIANO T;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.16, CAT.C/1, MQ 135, PIANO T;

FG 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 18-19-21-22, FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE, PIANO 1.

SI PRECISA INOLTRE QUANTO SEGUE:

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 6 E ' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 12 E 13 (SOPPRESSI) E SUB. 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 8 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 33 (VENDUTO) E 34 CAT. C/3 MQ. 252 PIANO S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB.12 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 13 (SOPPRESSI) E 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 13 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 12 (SOPPRESSI) E 31 CAT.D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 15 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 28 (SOPPRESSO) E 27 CAT. C/1 MQ. 123 PIANO T;

LA SOPPRESSIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 28 HA GENERATO IL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 32 CAT. C/1 MQ. 128 PIANO T.

SONO COMPRESSE LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE SUDETTE PORZIONI IMMOBILIARI COMPETONO SULL'AREA E SULLE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE SONO DA CONSIDERARSI COMUNI.

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:**

Dalla situazione contabile "Condominio CENTRO COMMERCIALE I POGGI" al 31/08/2018, tabella in allegato alla presente, risulta:

- Preventivo gestione anno 2018 a carico della [REDACTED]: € 1.926,78
- Saldo 2017 di [REDACTED]: € 6.937,31
- Preventivo 2018 + Saldo 2017 per [REDACTED]: € 8.864,09
- Versato al 31/08/2018 da [REDACTED]: € 11.899,76

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Spese condominiali insolute al 31/08/2018 da [REDACTED]: € 3.035,67

Millesimi di proprietà: 78,34

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si veda in allegato il Regolamento di Condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 09/09/1981 al 12/05/1995.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito di Notaio ISIO ZANNONI, in data **09/09/1981**, al Rep. n. **50999**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **22/09/1981**, al Reg. Part. **5503**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** i [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzati acquistano in regime di comunione legale dei beni la quota di 1/6 ciascuno di proprietà del terreno al Fg. 10 ex part. 24 dal [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 12/05/1995 al 06/11/2002.

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI AULLA (MS), in data **12/05/1995**, al Rep. n. **24/514**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **08/08/1995**, ai Reg. Gen. n. **6282/Reg. Part. 4490**.

Note: Con la presente **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** ai [REDACTED] [REDACTED], come sopra generalizzati, perviene la

quota di 1/9 ciascuno, diritto di proprietà, del terreno al Foglio 10 ex part. 24, in morte del [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

Dal 21/12/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio CARMELO CERAOLO, in data **21/12/1995**, al Rep. n. **107346**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **05/01/1996**, ai Reg. Gen. n. **136/Reg. Part. 101**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra identificata acquista per la quota in diritto di proprietà di 1/1 i terreni allora identificati al CT del Comune di Villafranca in Lunigiana al Foglio 10 particelle 21, 23, 700, 702 dalla [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

Dal 07/08/1997 al 31/10/2001.

In forza di **ATTO DI DONAZIONE** - a rogito del Notaio MARCO MAZIO, in data **07/08/1997**, al Rep. n. **5465**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **29/08/1997**, ai Reg. Gen. n. **6745/Reg. Part. 5090**.

Note: Con il presente **ATTO DI DONAZIONE** la [REDACTED] come sopra generalizzata riceve in proprietà per la quota di 2/3 il terreno al Foglio 10 ex part. 24 dai [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

dal 31/10/2001 al 06/11/2002.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data **31/10/2001**, al Rep. n. **53990**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **15/11/2001**, ai Reg. Gen. n. **10478/Reg. Part. 7637**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra generalizzata, acquista il terreno al Foglio 10 ex part. 24 per la quota in piena proprietà di 2/3 dalla [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la quota di 1/1.

dal 06/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data **06/11/2002**, al Rep. n. **59939/13756**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **26/11/2002**, ai Reg. Gen. n. **11634/Reg. Part. 8321**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra generalizzata acquista per la quota di 1/1, diritto di proprietà, il Terreno al Foglio 10 ex part. 24 dai [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/8, [REDACTED] per la quota di 13/18, [REDACTED] per la quota di 4/18.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2196/1207 del 28/06/00**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **Costruzione di un complesso artigianale**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **Concessione Edilizia di Variante e Completamento n. 2339/1278 del 14/11/03**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **Variante e Completamento a lavori di costruzione di complesso artigianale-commerciale di cui alla C.E. n. 2196/1207**

Oggetto: variante

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/2000**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **Opere di Urbanizzazione**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 2340/1277 del 14/11/2003**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **Variante e Completamento di lavori di costruzione di opere di urbanizzazione di cui alla concessione edilizia 2204/1208 del 26/06/2000**

Oggetto: variante

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Note sulla conformità edilizia:

Riguardo alla **Conformità Edilizia** dell'immobile in esecuzione si precisa quanto segue.

Successivamente al rilascio del Titolo Abilitativo originario, **Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000** che prevedeva la **realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita**, l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante allo strumento urbanistico che classificava la zona **DT** (mista commerciale-produttiva) e la zona di bordo come area per opere di urbanizzazione e impianti tecnologici; tale classificazione è stata confermata dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. È stata dunque presentata ed approvata successiva Variante alla C.E. principale, **Variante e Completamento del 14/11/2003 al prot. N. 2339/1278**, la quale, come dalla Relazione tecnica allegata dell'Arch. Lazzeroni *"inserisce alcune variazioni ed elementi di dettaglio che adeguano la struttura alla nuova possibilità di uso, senza variarne le connotazioni tipologiche; le variazioni si possono così schematizzare:*

- cambio d'uso di due limitate porzioni delle unità al pianoseminterrato;
- diversa dotazione interna di servizi e accessori per tre unità immobiliari al piano seminterrato;
- realizzazione della copertura della terrazza sul prospetto anteriore del piano primo, così da ricavare una loggia di uso comune aperta su tre lati;
- incremento dell'altezza interna per il piano seminterrato;
- realizzazione di aperture di servizio al piano seminterrato verso l'intercapedine aerata."

Contestualmente ai Titoli Abilitativi succitati sono state presentate ed approvate la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e la **Concessione Edilizia di Variante e Completamento n. 2340/1277 del 14/11/03**, entrambe relative alle **Opere di Urbanizzazione**.

Singularmente poi, per ogni singola unità immobiliare ceduta in locazione o sottoposta a compravendita, sono state apportate variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni, a seconda

dell'attività svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana (Ufficio Tecnico per DIA o SCIA, SUAP) e altri Uffici competenti (ASL) degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Note generali sulla conformità:

Riguardo alla **Conformità Urbanistica** dell'immobile oggetto di esecuzione, dalla **Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 23/07/2007** (relazione Arch. Gianfranco Lazzeroni), in allegato alla presente, si evince quanto segue.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 03/12/90** è stato approvato il **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** relativo all'area D in Località "I Poggi" che prevede la realizzazione di padiglioni a schiera, la viabilità di accesso, i relativi parcheggi e le opere di urbanizzazione a rete.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 12/06/96** è stata approvata la **Variante al Piano di Lottizzazione** relativo all'area D di cui al punto precedente.

In attuazione di quanto previsto nella **CONVENZIONE EDILIZIA conseguente al P. di L.** in allegato alla presente, stipulata il 13/06/96 tra l'Amministrazione (nella figura del Sindaco) e la Proprietà dell'area, a rogito del Notaio Vertere Morichelli, trascritta a Massa Carrara il 26/06/1996 ai nn. R. Gen. 4763/R. Part. 3366, venivano quantificate le aree da destinare agli standard urbanistici ed in particolare a parcheggio per un insediamento a carattere artigianale.

Conseguentemente sono stati presentati:

- il progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione che ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2340/1277 in data 14/11/03;**

- il progetto di realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita ed ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2196/1207 in data 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2339/1278 in data 14/11/03.**

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha approvato una Variante allo strumento urbanistico che ha classificato l'area come **Zona DT** (*"mista commerciale-produttiva"*) e la zona di bordo come area per *"opere di urbanizzazione e impianti tecnologici"*; tale classificazione è stata in buona sostanza confermata dal **Piano Strutturale** e poi dal **Regolamento Urbanistico** approvato con delibera C.C. n. 36 del 23/10/2002, che classifica l'area come **zona per Attrezzature Direzionali e Commerciali**, all'interno della quale sono ammesse *"attività direzionali, commerciali, espositive, ricreative e terziarie in genere"* (paragrafo 2.4.3 punto 1 delle **Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – TAV. 2**).

Il complesso previsto da Piano di Lottizzazione e dalle successive Concessioni Edilizie risulta realizzato con alcune partizioni e sistemazioni interne da completare (interventi che vengono attuati attraverso la presentazione di D.I.A o S.C.I.A. di completamento).

La nuova classificazione dell'area introdotta dallo strumento urbanistico ha reso possibile prevedere destinazioni d'uso diversificate; il fabbricato è risultato idoneo alla nuova possibilità di uso artigianale/commerciale, senza variazioni tipologiche. Anche la rete delle urbanizzazioni e la sistemazione delle aree esterne è stata eseguita con minimi aggiustamenti rispetto al P. di L.

Per maggiori indicazioni circa disposizioni e/o vincoli disposti dalla suddetta Convenzione Edilizia per Lottizzazione, si rimanda alla consultazione della relativa documentazione del Comune di Villafranca in Lunigiana, allegata alla presente.

Per ciò che concerne i **Vincoli urbanistici e/o ambientali** gravanti sull'immobile di cui sopra, facendo eccezione per la "Convenzione Edilizia - Piano di Lottizzazione" stipulata tra il Comune di Villafranca in Lunigiana e la proprietà dell'area, si fa presente che:

- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1089 del 1/06/1939 in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico;

- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1497 del 29/06/1939 in materia di protezione delle bellezze naturali;
- l'immobile non è assoggettato a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche storico-archeologiche;
- l'immobile non è assoggettato a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto I - **LABORATORIO ARTIGIANO**

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel **Comune di Villafranca in Lunigiana (MS)**, viene di seguito più precisamente descritto:

Unità immobiliare costituita da **Laboratorio artigiano** distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al **Fg. 10, part. 866, sub. 7** – Piano Seminterrato, categoria **C/3**, Classe **7**, Consistenza **552 mq.**, Sup. Catastale **567 mq.**, Rendita **€ 1.796,03**, sita in Via Nazionale – Loc. "I Poggi" - Comune di Villafranca in Lunigiana (MS).

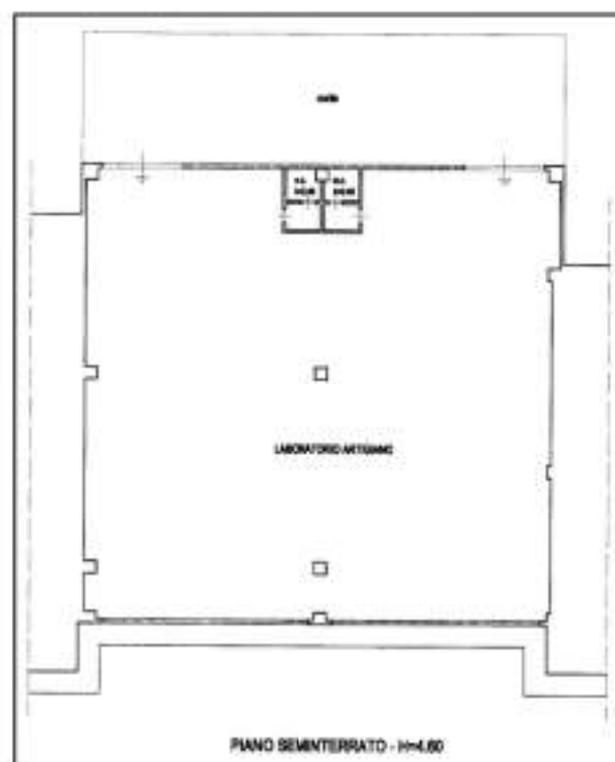
L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano Seminterrato di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi".

L'immobile è costituito attualmente da un unico grande vano senza alcuna partizione interna, così come atteso dal progetto principale dell'intero complesso che prevedeva la realizzazione di spazi di vendita, i cui padiglioni, nella fase iniziale, sarebbero stati lasciati liberi da tramezzi interni, in vista di future variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni da applicarsi in seguito alla locazione o vendita dei singoli immobili a seconda delle esigenze dettate dall'attività che sarà svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana e altri organi competenti degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

In fase di progettazione iniziale sono state infatti previste solo le pareti dei blocchi dei servizi igienici e degli spogliatoi (suddivisi per sesso) rimandando alla fase attuativa la precisazione di eventuali organizzazioni funzionali diverse. Nel caso specifico, detti blocchi non sono stati realizzati.

All'immobile è attribuito l'uso esclusivo di parte della corte asfaltata antistante il locale (profondità ca. 6,60 ml.), da adibirsi al solo utilizzo di carico e scarico.

Qui di seguito e in allegato alla presente, la relativa planimetria catastale, nella quale, a differenza dell'attuale stato dei luoghi verificato durante gli accessi, vengono rappresentati i suddetti blocchi dei servizi igienici, in realtà non edificati.



Come già precisato, l'immobile oggetto di esecuzione è ubicato al piano seminterrato di un Complesso Commerciale-Produttivo denominato "I Poggi" edificato su tre piani: piano seminterrato, piano terra, piano primo.

Come già precisato, l'immobile oggetto di esecuzione è ubicato al piano primo di un Complesso Commerciale-Produttivo denominato "I Poggi" edificato su tre piani: piano seminterrato, piano terra, piano primo.

Come si evince dalle relazioni tecniche in allegato alla presente del progettista Arch. Giancarlo Lazzeroni, per il Fabbricato *"la tipologia edilizia adottata è un sistema di capannoni aggregati "a schiera" che formano un nastro continuo a blocchi sfalsati (n. 6) per mantenere le distanze previste dal Regolamento Edilizio: dai confini (ml. 10,00), dalla strada statale (ml. 20,00) e dalla ferrovia (ml. 30,00).*

Gli organismi base di tale aggregazione sono costruiti in aderenza con la predisposizione di due giunti tecnici che dividono il fabbricato in tre blocchi staticamente indipendenti; sono previsti due piani fuori terra con accessi dal fronte strada ed uno interrato, con accesso dal retro, secondo l'articolazione naturale del sito su due livelli.

[...] Il sistema costruttivo previsto è una struttura in c.a.p. puntiforme (pilastri e travi) prefabbricata; il modulo strutturale adottato varia da ml. 11,90 a 7,50 sul fronte principale in profondità da ml. 10,00 a ml. 7,50; le fondazioni sono costituite da plinti a bicchiere gettati in opera (nei quali si inseriscono i pilastri) collegati da cordoli in c.a.; i solai sono in lastre prefabbricate; [...] la copertura è prevista con travi ad Y, travi canali e lastre di cemento curve colore naturale; le altezze di piano sono rispettivamente m. 4,50 nel seminterrato, m. 3,25 nel piano terra e 3,00 nel piano primo.

Le divisioni principali interne tra blocchi sono in pannelli c.a.p. (cm. 16) che, in corrispondenza dei giunti tecnici saranno tagliafuoco (cm. 20); la tamponatura esterna sarà realizzata con pannelli in c.a.p. con incapsulato polistirolo espanso (spessore complessivo cm. 20), finiti esternamente con graniglia di marmo lavata e bocciardata (colore "Giallo Siena") ed internamente in grigio naturale liscio; con infissi e vetrate cristallo (antifondamento Visarm) e profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato"). Le pavimentazioni sono previste di tipo industriale al piano interrato (cemento al quarzo lucidato), in gres porcellanato liscio (cm. 40x40) al piano terra e al primo piano (colore grigio pietra), in gres porcellanato "strutturato" (colore grigio pietra) sotto i porticati e sulle terrazze; i rivestimenti dei servizi igienici saranno realizzati in ceramica (cm. 20x20) colore bianco; i marciapiedi e i percorsi esterni saranno realizzati con elementi in cemento colorato "autobloccanti".

Lungo tutto il fronte anteriore è prevista al piano terra la realizzazione di porticati a "pilotis" di uso pubblico (profondità ml. 3,00) sui quali si aprono gli accessi ai locali del piano terra; al piano primo sono invece previste delle terrazze che fungono da elemento distributore per gli ingressi ai locali; alle terrazze si accede attraverso tre scale esterne ad elica prefabbricate in c.a. (larghezza della scala ml. 1,20); al piano seminterrato si accede dai piazzali/parcheggio posti sul retro dell'edificio.

Come anticipato al precedente punto 7, il progetto principale, come da Concessione Edilizia n. 2196/1207 (si veda la Relazione Tecnica del progettista Arch. Lazzeroni), prevedeva la realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita, i cui padiglioni, nella fase iniziale, *"sono stati lasciati liberi da tramezzi interni dal momento che si tratta di immobili da commercializzare per i quali non sono ancora definiti gli acquirenti e gli usi specifici; sono stati previsti solo le pareti (in gas-beton cm. 15) dei blocchi dei servizi igienici e degli spogliatoi (suddivisi per sesso); in fase attuativa si preciseranno eventuali organizzazioni funzionali diverse. Anche i collegamenti verticali tra i piani (scale interne o esterne, ascensori e montacarichi) potranno essere suscettibili di variazione in relazione alle effettive funzioni d'uso che saranno precisate in fase attuativa, nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.*

Le destinazioni previste al momento attuale (prima fase di progettazione – n.d.r.) sono: al piano seminterrato attività artigianali con relativi depositi e magazzini, al piano terra attività artigianali con magazzini e spazi accessori (uffici, vendita, mostra), al piano primo attività artigianali con spazi accessori (uffici, vendita, mostre, abitazione eventuale del custode); nell'organizzazione funzionale definitiva degli spazi il volume destinato agli spazi accessori (locali per l'abitazione del custode, locali per uffici, mense aziendali, sale di mostra e di vendita all'ingrosso e al minuto) non supererà il 20 % di quello totale."

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **625,00****Condizioni generali dell'immobile:**

Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, così come dimostrato dalla documentazione fotografica in allegato, si precisa, come già fatto presente, che lo stesso, allo stato attuale, non è stato portato ancora a termine: non risultano infatti realizzate le pareti dei blocchi dei servizi igienici e gli impianti tecnici. Sono stati invece posti in opera gli infissi esterni dotati di vetrate in cristallo (antifondamento Visarm), con profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato").

La pavimentazione dell'intero unico vano è di tipo industriale (cemento al quarzo lucidato). La parte della corte ad uso esclusivo per carico e scarico antistante l'immobile è asfaltata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. COMMERCIALE LAB. ART. + CORTE al 50%	superf. esterna lorda	625,00	1,00	625,00
		625,00		625,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato, tenendo conto dello stato di manutenzione, si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA;

Uffici del registro di MASSA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate).

8.3 Valutazione corpi:**I - LABORATORIO ARTIGIANO. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 187.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. COMMERCIALE LAB. ART. + CORTE al 50%	625,00	€ 300,00	€ 187.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 187.500,00
Valore corpo	€ 187.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 187.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 187.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
I - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE	Laboratori per arti e mestieri [C3]	625,00	€ 187.500,00	€ 187.500,00

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%)	€ 28.125,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 159.375,00
---	---------------------

Lotto: 10 - LABORATORIO ARTIGIANO AD USO CARROZZERIA**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Il creditore che richiede la vendita ha depositato **Certificato Notarile** redatto dal **Notaio Carmelo Candore** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia dell'estratto di mappa degli immobili oggetto di esecuzione effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e le visure storiche catastali degli immobili.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: L - LABORATORIO ARTIGIANO AD USO CARROZZERIA.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: I Poggi, Via Nazionale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 10, particella 866, subalterno 34, indirizzo Via Nazionale snc, piano Seminterrato, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), categoria **C/3**, classe **7**, consistenza **252 mq.**, superficie **280 mq.**, rendita **€ 819,93**.

Confini: A nord con altra unità immobiliare medesima proprietà alla stessa particella 866 sub. 9; ad ovest con area comune; a sud con altra unità immobiliare alla stessa particella 866 sub. 33; ad est controterra.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto della presente, **laboratorio artigiano ad uso Carrozzeria**, è ubicato al piano seminterrato di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi", sito in Via Nazionale - **Loc. I Poggi - Villafranca in Lunigiana (MS)**, un Comune di 4.777 abitanti della provincia di Massa-Carrara posto ad una altitudine di 138 m. s.l.m. Più precisamente detto complesso è situato a Nord del capoluogo di Villafranca, in continuità con le zone di recente espansione lineare della struttura insediativa della quale va a completare lo sviluppo; è infatti interessato il tassello compreso tra la Strada Statale n. 62 (Statale della Cisa) e la linea ferroviaria, dalla quale è stata mantenuta una distanza delle costruzioni adeguata a quella prescritta. Il territorio del Comune di Villafranca Lunigiana si estende nella parte mediana della vallata del fiume Magra; in parte lambito dalle limpide acque del fiume, esso è prevalentemente pianeggiante e collinare. Il paesaggio è caratterizzato da una vegetazione ricca e lussureggiante: ai castagneti e ai boschi di querce, frassini, roverelle e lecci si succedono ampi tratti con coltivazioni cerealicole e pascoli; i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati e meglio esposti. L'economia, un tempo prevalentemente agricola, si è trasformata a partire dalla fine del XIX secolo, e soprattutto dal dopoguerra: oggi a Villafranca hanno sede alcune importanti aziende produttive, e notevole incremento ha avuto il settore terziario in progressione con lo sviluppo urbano del capoluogo, polo di attrazione per i centri montani delle vallate circostanti. Il territorio comunale racchiude alcuni tra

i borghi e centri storici più interessanti per conformazione urbanistica e collocazione ambientale dell'intera provincia: Filetto, Malgrate, Mocrone, Irola, Virgoletta, Merizzo, Fornoli.

Caratteristiche zona: di espansione

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Aulla, La Spezia, Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici:

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 12,00 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI PONTREMOLI distanza 12,20 km.,

STAZIONE FERROVIARIA VILAFRANCA-BAGNONE distanza 1,20 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

[REDACTED], con **contratto di locazione** stipulato in data 20/12/2011, registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Torino 1 (anno 2013 serie 3T n. 340) per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile.

Tipologia contratto: **6 + 6**

N.B. - Dalla **scheda contabile** del 03/09/2018 riferita al periodo dal 01/01/2006 al 31/12/2018, in allegato alla presente, inerente il suddetto Contratto di Locazione, risulta quanto segue:

Dovuto a [REDACTED] da [REDACTED] : € 127.374,22

Avuto da [REDACTED] da [REDACTED] : € 90.175,94

Saldo rimanente da [REDACTED] a [REDACTED] : € 37.198,28

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si fa presente che il **Contratto di Locazione** inerente l'immobile in oggetto, stipulato a Pontremoli (MS) il 20/12/2011, ha durata convenuta in anni sei a partire dall'01/01/2012 e fino al 31/12/2017, e si intende rinnovato tacitamente per egual periodo salvo disdetta da parte della Locatrice da inviarsi almeno 12 mesi prima della scadenza, mediante lettera Raccomandata A/R. Al termine dei primi sei anni la locatrice potrà disdettare il contratto solo ove ricorrano i motivi previsti dall'art. 29 L. 392/78. Alla scadenza successiva il contratto potrà essere disdettato, con il preavviso di cui sopra, anche in assenza dei motivi di cui all'art. 29 L. 392/78. La Locatrice riconosce espressamente alla Condittrice la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione con preavviso di sei mesi, periodo durante il quale il canone sarà comunque dovuto. Il canone di locazione viene concordemente pattuito in Euro 8.400,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 700,00 ciascuna, da corrispondersi entro il giorno cinque del mese. Oltre al canone di locazione la Condittrice dovrà corrispondere gli oneri condominiali di spettanza, secondo i riparti effettuati dall'Amministratore. L'Unità Immobiliare oggetto di locazione dovrà essere utilizzata dalla Condittrice per il solo uso di laboratorio artigiano esercente attività di carrozzeria, officina, gommista e similari. E' vietata la modifica della destinazione d'uso. (Per maggiori specifiche si veda copia del Contratto di Locazione in allegato).

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:

- A favore del fondo identificato al **foglio 10 mappali 795-797-23-700-702-796**.

A rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI in data **13/06/1996** al. Rep. n. **28250** trascritto a MASSA CARRARA in data **26/06/1996** al Reg. Gen. n. **4763/Reg. Part. n. 3366**.

Note: Trattasi di **CONVENZIONE EDILIZIA DI LOTTIZZAZIONE** a favore del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) - CF n. 00105700454 per il diritto della piena proprietà 1/1 contro la [REDACTED] riguardo ai terreni ai mappali 795-797-23-700-702 e contro il [REDACTED] riguardo al terreno al mappale 796.

Si precisa che il mappale 866 fg. 10 oggetto del presente pignoramento del Catasto Terreni deriva dall'ex mappale 23 e comprende i mappali 24, 700, 702 e 795 a seguito di tipo mappale presentato all'UTE di Massa il 27/03/2003 prot. n. 26428.

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:

- **IPOTECA VOLONTARIA**; A favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**; Importo ipoteca: **€ 4.650.000,00**; Importo capitale: **€ 2.325.000,00**; A rogito del Notaio LUIGI MAZZUCCO in data **20/02/2002** al Rep. n. **26215**; Iscritta a MASSA CARRARA in data **26/02/2002** ai Reg. Gen. n. **1911/Reg. Part. n. 280**.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MASSA (MS) in data **10/10/2017** al. Rep. n. **2284** trascritto a MASSA CARRARA in data **02/11/2017** ai Reg. Gen. n. **9651/Reg. Part. n. 7019**.

Note: RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA NOTA DI PIGNORAMENTO IN ALLEGATO ALLA PRESENTE, SI PRECISA CHE SONO UBICATI ALLA VIA NAZIONALE SNC DEL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA ED ATTUALMENTE AL NCEU RISULTANO CENSITI COME SEGUE:

FG. 10 MAPPALE 866 SUB.7, CAT.C/3, MQ 552, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.9, CAT.C/3, MQ 31 8, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.11, CAT.C/1, MQ 150, PIANO T;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.16, CAT.C/1, MQ 135, PIANO T;

FG 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 18-19-21-22, FABBRICATI IN CORSO DI

COSTRUZIONE, PIANO 1.

SI PRECISA INOLTRE QUANTO SEGUE:

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 6 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 12 E 13 (SOPPRESSI) E SUB. 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 8 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 33 (VENDUTO) E 34 CAT. C/3 MQ. 252 PIANO S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB.12 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 13 (SOPPRESSI) E 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 13 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 12 (SOPPRESSI) E 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 15 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 28 (SOPPRESSO) E 27 CAT. C/1 MQ. 123 PIANO T;

LA SOPPRESSIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 28 HA GENERATO IL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 32 CAT. C/1 MQ. 128 PIANO T.

SONO COMPRESSE LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE SUDETTE PORZIONI IMMOBILIARI COMPETONO SULL'AREA E SULLE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE SONO DA CONSIDERARSI COMUNI.

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:

Dalla situazione contabile "Condominio CENTRO COMMERCIALE I POGGI" al 31/08/2018, tabella in allegato alla presente, risulta:

- Preventivo gestione anno 2018 a carico della [REDACTED]: € 581,49
- Preventivo gestione anno 2018 a carico di [REDACTED]: € 381,10
- Preventivo gestione anno 2018 Totale: € 962,59
- Saldo 2017 di [REDACTED]: € 1.258,49
- Saldo 2017 di [REDACTED]: € 2.325,96
- Saldo 2017 Totale: € 3.584,45
- Preventivo 2018 + Saldo 2017 per [REDACTED]: € 1.839,98
- Preventivo 2018 + Saldo 2017 [REDACTED]: € 2.707,06
- Totale Preventivo 2018 + Saldo 2017: € 4.547,04
- Versato al 31/08/2018 da [REDACTED]: € 454,61
- Versato al 31/08/2018 da [REDACTED]: € 2.117,24
- Totale Versato al 31/08/2018: € 2.571,85

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Spese condominiali insolute al 31/08/2018 da [REDACTED]: € 1.385,37
- Spese condominiali insolute al 31/08/2018 da [REDACTED]: € 589,82
- Totale Spese condominiali insolute al 31/08/2018: € 1.975,19

Millesimi di proprietà: 35,04

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si veda in allegato il Regolamento di Condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non rinvenuta

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

Dal 09/09/1981 al 12/05/1995.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito di Notaio ISIO ZANNONI, in data **09/09/1981**, al Rep. n. **50999**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **22/09/1981**, al Reg. Part. **5503**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** i [REDACTED] come sopra generalizzati acquistano in regime di comunione legale dei beni la quota di 1/6 ciascuno di proprietà del terreno al Fg. 10 ex part. 24 dal [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 12/05/1995 al 06/11/2002.

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI AULLA (MS), in data **12/05/1995**, al Rep. n. **24/514**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **08/08/1995**, al Reg. Gen. n. **6282/Reg. Part. 4490**.

Note: Con la presente **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** ai [REDACTED], come sopra generalizzati, perviene la quota di 1/9 ciascuno, diritto di proprietà, del terreno al Foglio 10 ex part. 24, in morte del [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 21/12/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio CARMELO CERAOLO, in data **21/12/1995**, al Rep. n. **107346**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **05/01/1996**, ai Reg. Gen. n. **136/Reg. Part. 101**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra identificata acquista per la quota in diritto di proprietà di 1/1 i terreni allora identificati al CT del Comune di Villafranca in Lunigiana al Foglio 10 particelle 21, 23, 700, 702 dalla [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 07/08/1997 al 31/10/2001.

In forza di **ATTO DI DONAZIONE** - a rogito del Notaio MARCO MAZIO, in data **07/08/1997**, al Rep. n. **5465**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **29/08/1997**, ai Reg. Gen. n. **6745/Reg. Part. 5090**.

Note: Con il presente **ATTO DI DONAZIONE** [REDACTED] come sopra generalizzata riceve in proprietà per la quota di 2/3 il terreno al Foglio 10 ex part. 24 dai [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
dal 31/10/2001 al 06/11/2002.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data **31/10/2001**, al Rep. n. **53990**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **15/11/2001**, ai Reg. Gen. n. **10478/Reg. Part. 7637**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra generalizzata, acquista il terreno al Foglio 10 ex part. 24 per la quota in piena proprietà di 2/3 dalla [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la quota di 1/1.

dal 06/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data **06/11/2002**, al Rep. n. **59939/13756**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **26/11/2002**, ai Reg. Gen. n. **11634/Reg. Part. 8321**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra generalizzata acquista per la quota di 1/1, diritto di proprietà, il Terreno al Foglio 10 ex part. 24 dai Signori Silvine Henriette Barbieri nata il Francia il 17/12/1961 per la quota di 13/18, [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2196/1207 del 28/06/00**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO ARTIGIANALE**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE E COMPLETAMENTO N. 2339/1278 del 14/11/03**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **VARIANTE E COMPLETAMENTO A LAVORI DI COSTRUZIONE DI COMPLESSO ARTIGIANALE-COMMERCIALE** di cui alla C.E. n. 2196/1207

Oggetto: variante

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2204/1208 del 28/06/2000**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2340/1277 del 14/11/2003**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **VARIANTE E COMPLETAMENTO DI LAVORI DI COSTRUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE di cui alla CONCESSIONE EDILIZIA 2204/1208 del 26/06/2000**

Oggetto: variante

Numero pratica: **D.I.A. N. 84/2011 del 22/07/2011**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: **REALIZZAZIONE DI OFFICINA PER RIPARAZIONE CARROZZERIE DI AUTOVEICOLI CON SPAZI ACCESSORI (servizi, spogliatoi, archivio, ripostiglio)**

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Note sulla conformità edilizia:

Riguardo alla **Conformità Edilizia** dell'immobile in esecuzione si precisa quanto segue.

Successivamente al rilascio del Titolo Abilitativo originario, **Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000** che prevedeva la **realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita**, l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante allo strumento urbanistico che classificava la zona **DT** (mista commerciale-produttiva) e la zona di bordo come area per opere di urbanizzazione e impianti tecnologici; tale classificazione è stata confermata dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. È stata dunque presentata ed approvata successiva Variante alla C.E. principale, **Variante e Completamento del 14/11/2003 al prot. N. 2339/1278**, la quale, come dalla Relazione tecnica allegata dell'Arch. Lazzeroni *"inserisce alcune variazioni ed elementi di dettaglio che adeguano la struttura alla nuova possibilità di uso, senza variarne le connotazioni tipologiche; le variazioni si possono così schematizzare:*

- cambio d'uso di due limitate porzioni delle unità al pianoseminterrato;
- diversa dotazione interna di servizi e accessori per tre unità immobiliari al piano seminterrato;
- realizzazione della copertura della terrazza sul prospetto anteriore del piano primo, così da ricavare una loggia di uso comune aperta su tre lati;
- incremento dell'altezza interna per il piano seminterrato;
- realizzazione di aperture di servizio al piano seminterrato verso l'intercapedine aerata."

Contestualmente ai Titoli Abilitativi succitati sono state presentate ed approvate la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e la **Concessione Edilizia di Variante e Completamento n. 2340/1277 del 14/11/03**, entrambe relative alle **Opere di Urbanizzazione**.

Singolarmente poi, per ogni singola unità immobiliare ceduta in locazione o sottoposta a compravendita, sono state apportate variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni, a seconda dell'attività svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana (Ufficio Tecnico per DIA o SCIA, SUAP) e altri Uffici competenti (ASL) degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

Nel caso specifico è stata presentata pratica **D.I.A. N. 84/2011 del 22/07/2011**, inerente la realizzazione di Officina per riparazione carrozzerie di autoveicoli con spazi accessori (servizi, spogliatoi, archivio, ripostiglio).

Sono state inoltre depositate successivamente alla D.I.A. le seguenti pratiche:

- **Ultimazione dei Lavori** e la contestuale Dichiarazione del Direttore dei Lavori attestante, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere eseguite;
- **Relazione a Struttura Ultimata del Direttore dei Lavori** depositata al Genio Civile;
- **Certificato di Collaudo Statico**;
- **Denuncia di Variazione** presentata presso l'U.T.E. di Massa Carrara;
- **Dichiarazioni di Conformità** degli Impianti.

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Note generali sulla conformità:

Riguardo alla **Conformità Urbanistica** dell'immobile oggetto di esecuzione, dalla **Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 23/07/2007** (relazione Arch. Gianfranco Lazzeroni), in allegato alla presente, si evince quanto segue.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 03/12/90** è stato approvato il **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** relativo all'area D in Località "I Poggi" che prevede la realizzazione di padiglioni a schiera, la viabilità di accesso, i relativi parcheggi e le opere di urbanizzazione a rete.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 12/06/96** è stata approvata la **Variante al Piano di Lottizzazione** relativo all'area D di cui al punto precedente.

In attuazione di quanto previsto nella **CONVENZIONE EDILIZIA conseguente al P. di L.** in allegato alla presente, stipulata il 13/06/96 tra l'Amministrazione (nella figura del Sindaco) e la Proprietà dell'area, a rogito del Notaio Vertere Morichelli, trascritta a Massa Carrara il 26/06/1996 ai nn. R. Gen. 4763/R. Part. 3366, venivano quantificate le aree da destinare agli standard urbanistici ed in particolare a parcheggio per un insediamento a carattere artigianale.

Conseguentemente sono stati presentati:

- il progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione che ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2340/1277 in data 14/11/03;**

- il progetto di realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita ed ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2196/1207 in data 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2339/1278 in data 14/11/03.**

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha approvato una Variante allo strumento urbanistico che ha classificato l'area come **Zona DT ("mista commerciale-produttiva")** e la zona di bordo come area per *"opere di urbanizzazione e impianti tecnologici"*; tale classificazione è stata in buona sostanza confermata dal **Piano Strutturale** e poi dal **Regolamento Urbanistico** approvato con delibera C.C. n. 36 del 23/10/2002, che classifica l'area come **zona per Attrezzature Direzionali e Commerciali**, all'interno della quale sono ammesse *"attività direzionali, commerciali, espositive, ricreative e terziarie in genere"* (paragrafo 2.4.3 punto 1 delle **Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – TAV. 2**).

Il complesso previsto da Piano di Lottizzazione e dalle successive Concessioni Edilizie risulta realizzato con alcune partizioni e sistemazioni interne da completare (interventi che vengono attuati attraverso la presentazione di D.I.A o S.C.I.A. di completamento).

La nuova classificazione dell'area introdotta dallo strumento urbanistico ha reso possibile prevedere destinazioni d'uso diversificate; il fabbricato è risultato idoneo alla nuova possibilità di uso artigianale/commerciale, senza variazioni tipologiche. Anche la rete delle urbanizzazioni e la sistemazione delle aree esterne è stata eseguita con minimi aggiustamenti rispetto al P. di L.

Per maggiori indicazioni circa disposizioni e/o vincoli disposti dalla suddetta Convenzione Edilizia per Lottizzazione, si rimanda alla consultazione della relativa documentazione del Comune di Villafranca in Lunigiana, allegata alla presente.

Per ciò che concerne i **Vincoli urbanistici e/o ambientali** gravanti sull'immobile di cui sopra, facendo eccezione per la "Convenzione Edilizia - Piano di Lottizzazione" stipulata tra il Comune di Villafranca in Lunigiana e la proprietà dell'area, si fa presente che:

- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1089 del 1/06/1939 in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico;
- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1497 del 29/06/1939 in materia di protezione delle bellezze naturali;
- l'immobile non è assoggettato a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche storico-

archeologiche;

- l'immobile non è assoggettato a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al punto L - LABORATORIO ARTIGIANO AD USO CARROZZERIA

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel **Comune di Villafranca in Lunigiana (MS)**, viene di seguito più precisamente descritto:

Unità immobiliare costituita da **Laboratorio artigianale adibito a Carrozzeria** distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al **Fg. 10, part. 866, sub. 34** – Piano Seminterrato, categoria **C/3, Classe 7, Consistenza 252 mq.**, Sup. Catastale **280 mq.**, Rendita **€ 819,93**, sita in Via Nazionale – Loc. "I Poggi" - Comune di Villafranca in Lunigiana (MS).

L'immobile, attualmente ad uso **Carrozzeria**, è ubicato al piano Interrato di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi". E' composto da un'ampio laboratorio che occupa la maggior parte della superficie ed è corredato di arredi e macchinari atti allo svolgimento dell'attività di carrozzeria-autofficina; in un blocco di fianco all'ingresso sono presenti due ripostigli-spogliatoi e un servizio igienico con doccia con antibagno. Al di sopra di tale blocco, attraverso delle scalette metalliche, si raggiunge un piccolo soppalco dove è ubicato un vano adibito ad ufficio.

All'immobile è attribuito l'uso esclusivo di parte della corte asfaltata antistante il locale (profondità ca. 8,80 ml.), da adibirsi al solo utilizzo di carico e scarico.

Per meglio comprendere la distribuzione interna dell'immobile in esecuzione si veda qui di seguito e in allegato alla presente la planimetria catastale, che è risultata conforme allo stato dei luoghi dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.



Come già precisato, l'immobile oggetto di esecuzione è ubicato al piano seminterrato di un Complesso Commerciale-Produttivo denominato "I Poggi" edificato su tre piani: piano seminterrato, piano terra, piano primo.

Come si evince dalle relazioni tecniche in allegato alla presente del progettista Arch. Giancarlo Lazzeroni, per il Fabbricato *la tipologia edilizia adottata è un sistema di capannoni aggregati "a schiera" che formano un nastro continuo a blocchi sfalsati (n. 6) per mantenere le distanze previste dal Regolamento Edilizio: dai*

confini (ml. 10,00), dalla strada statale (ml. 20,00) e dalla ferrovia (ml. 30,00).

Gli organismi base di tale aggregazione sono costruiti in aderenza con la predisposizione di due giunti tecnici che dividono il fabbricato in tre blocchi staticamente indipendenti; sono previsti due piani fuori terra con accessi dal fronte strada ed uno interrato, con accesso dal retro, secondo l'articolazione naturale del sito su due livelli.

[...] Il sistema costruttivo previsto è una struttura in c.a.p. puntiforme (pilastri e travi) prefabbricata; il modulo strutturale adottato varia da ml. 11,90 a 7,50 sul fronte principale in profondità da ml. 10,00 a ml. 7,50; le fondazioni sono costituite da plinti a bicchiere gettati in opera (nei quali si inseriscono i pilastri) collegati da cordoli in c.a.; i solai sono in lastre prefabbricate; [...] la copertura è prevista con travi ad Y, travi canali e lastre di cemento curve colore naturale; le altezze di piano sono rispettivamente m. 4,50 nel seminterrato, m. 3,25 nel piano terra e 3,00 nel piano primo.

Le divisioni principali interne tra blocchi sono in pannelli c.a.p. (cm. 16) che, in corrispondenza dei giunti tecnici saranno tagliafuoco (cm. 20); la tamponatura esterna sarà realizzata con pannelli in c.a.p. con incapsulato polistirolo espanso (spessore complessivo cm. 20), finiti esternamente con graniglia di marmo lavata e bocciardata (colore "Giallo Siena") ed internamente in grigio naturale liscio; con infissi e vetrate cristallo (antisfondamento Visarm) e profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato"). Le pavimentazioni sono previste di tipo industriale al piano interrato (cemento al quarzo lucidato), in gres porcellanato liscio (cm. 40x40) al piano terra e al primo piano (colore grigio pietra), in gres porcellanato "strutturato" (colore grigio pietra) sotto i porticati e sulle terrazze; i rivestimenti dei servizi igienici saranno realizzati in ceramica (cm. 20x20) colore bianco; i marciapiedi e i percorsi esterni saranno realizzati con elementi in cemento colorato "autobloccanti".

Lungo tutto il fronte anteriore è prevista al piano terra la realizzazione di porticati a "pilotis" di uso pubblico (profondità ml. 3,00) sui quali si aprono gli accessi ai locali del piano terra; al piano primo sono invece previste delle terrazze che fungono da elemento distributore per gli ingressi ai locali; alle terrazze si accede attraverso tre scale esterne ad elica prefabbricate in c.a. (larghezza della scala ml. 1,20); al piano seminterrato si accede dai piazzali/parcheggio posti sul retro dell'edificio.

Come anticipato al precedente punto 7, il progetto principale, come da Concessione Edilizia n. 2196/1207 (si veda la Relazione Tecnica del progettista Arch. Lazzeroni), prevedeva la realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita, i cui padiglioni, nella fase iniziale, "sono stati lasciati liberi da tramezzi interni dal momento che si tratta di immobili da commercializzare per i quali non sono ancora definiti gli acquirenti e gli usi specifici; sono stati previsti solo le pareti (in gas-beton cm. 15) dei blocchi dei servizi igienici e degli spogliatoi (suddivisi per sesso); in fase attuativa si preciseranno eventuali organizzazioni funzionali diverse. Anche i collegamenti verticali tra i piani (scale interne o esterne, ascensori e montacarichi) potranno essere suscettibili di variazione in relazione alle effettive funzioni d'uso che saranno precisate in fase attuativa, nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

Le destinazioni previste al momento attuale (prima fase di progettazione - n.d.r.) sono: al piano seminterrato attività artigianali con relativi depositi e magazzini, al piano terra attività artigianali con magazzini e spazi accessori (uffici, vendita, mostra), al piano primo attività artigianali con spazi accessori (uffici, vendita, mostre, abitazione eventuale del custode); nell'organizzazione funzionale definitiva degli spazi il volume destinato agli spazi accessori (locali per l'abitazione del custode, locali per uffici, mense aziendali, sale di mostra e di vendita all'ingrosso e al minuto) non supererà il 20 % di quello totale."

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **290,00**

Condizioni generali dell'immobile: Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, così come dimostrato dalla documentazione fotografica in allegato, se ne riferisce un buono stato di conservazione.

La pavimentazione del vano principale e del blocco servizi è di tipo industriale (cemento al quarzo lucidato); il soppalco ha pavimentazione in gres porcellanato.

I servizi igienici sono rivestiti in materiale ceramico. Le porte interne sono in legno e il vano al soppalco adibito

ad ufficio ha in parete divisoria una vetrata con profili in alluminio laccato bianco; gli infissi esterni, dotati di vetrate in cristallo (antifondamento Visarm), hanno profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato"). La parte della corte ad uso esclusivo per carico e scarico antistante l'immobile è asfaltata. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento singolo a "pompa di calore" che consente sia il riscaldamento invernale che la climatizzazione estiva ed il controllo del grado di umidità; per la produzione di acqua calda è impiegato boyler ad energia elettrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. COMMERCIALE LAB. ART. CARROZZERIA + CORTE al 50%	superf. esterna lorda	290,00	1,00	290,00
		290,00		290,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato, tenendo conto dello stato di manutenzione, si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI -Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA;

Uffici del registro di MASSA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI VILLAFRANCA IN LUNIGIANA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate).

8.3 Valutazione corpi:

L - LABORATORIO ARTIGIANO AD USO CARROZZERIA. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SUP. COMMERCIALE LAB. ART. CARROZZERIA + CORTE al 50%	290,00	€ 350,00	€ 101.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.500,00
Valore corpo			€ 101.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 101.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 101.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
L - LABORATORIO ARTIGIANO AD USO CARROZZERIA	Laboratori per arti e mestieri [C3]	290,00	€ 101.500,00	€ 101.500,00

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%) € 15.225,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 86.275,00

Lotto: 11 - LABORATORIO ARTIGIANO**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Carmelo Candore attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia dell'estratto di mappa degli immobili oggetto di esecuzione effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e le visure storiche catastali degli immobili.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: I - LABORATORIO ARTIGIANO.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: I Poggi, Via Nazionale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 10, particella 866, subalterno 9, indirizzo Via Nazionale snc, piano Seminterrato, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS), categoria **C/3**, classe **7**, consistenza **318 mq.**, superficie **335 mq.**, rendita **€ 1.034,67**.

Confini: A nord con altra unità immobiliare alla stessa particella 866 sub. 5; ad ovest con area comune; a sud con altra unità immobiliare medesima proprietà alla stessa particella 866 sub. 34; ad est controterra.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto della presente, laboratorio artigiano, è ubicato al piano seminterrato di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi", sito in Via Nazionale - **Loc. I Poggi - Villafranca in Lunigiana (MS)**, un Comune di 4.777 abitanti della provincia di Massa-Carrara posto ad una altitudine di 138 m. s.l.m. Più precisamente detto complesso è situato a Nord del capoluogo di Villafranca, in continuità con le zone di recente espansione lineare della struttura insediativa della quale va a completare lo sviluppo; è infatti interessato il tassello compreso tra la Strada Statale n. 62 (Statale della Cisa) e la linea ferroviaria, dalla quale è stata mantenuta una distanza delle costruzioni adeguata a quella prescritta. Il territorio del Comune di Villafranca Lunigiana si estende nella parte mediana della vallata del fiume Magra; in parte lambito dalle limpide acque del fiume, esso è prevalentemente pianeggiante e collinare. Il paesaggio è caratterizzato da una vegetazione ricca e lussureggiante: ai castagneti e ai boschi di querce, frassini, roverelle e lecci si succedono ampi tratti con coltivazioni cerealicole e pascoli; i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati e meglio esposti. L'economia, un tempo prevalentemente agricola, si è trasformata a partire dalla fine del XIX secolo, e soprattutto dal dopoguerra: oggi a Villafranca hanno sede alcune importanti aziende produttive, e notevole incremento ha avuto il settore

terziario in progressione con lo sviluppo urbano del capoluogo, polo di attrazione per i centri montani delle vallate circostanti. Il territorio comunale racchiude alcuni tra i borghi e centri storici più interessanti per conformazione urbanistica e collocazione ambientale dell'intera provincia: Filetto, Malgrate, Mocrone, Irola, Virgoletta, Merizzo, Fornoli.

Caratteristiche zona: di espansione

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Aulla, La Spezia, Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici:

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 12,00 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE DI PONTREMOLI distanza 12,20 km.,

STAZIONE FERROVIARIA VILAFRANCA-BAGNONE distanza 1,20 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Si fa presente che l'immobile, precedentemente al sopralluogo effettuato, è stato ceduto in Locazione al Sig. [REDACTED] con Contratto (anno 2006 serie 3T n. 13485) che è stato risolto con decorrenza 25/09/2016 in seguito ad atto di sfratto. Ad oggi l'immobile è di nuovo in pieno possesso della [REDACTED] senza vincoli contrattuali con alcuno.

Alla data del sopralluogo, il 01/08/2018, il locale è risultato ancora utilizzato dal [REDACTED] come deposito-magazzino di varie merci inerenti l'attività lavorativa del conduttore.

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:

- A favore del fondo identificato al foglio 10 mappali 795-797-23-700-702-796.

A rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI in data 13/06/1996 al. Rep. n. 28250 trascritto a MASSA CARRARA in data 26/06/1996 al Reg. Gen. n. 4763/Reg. Part. n. 3366.

Note: Trattasi di **CONVENZIONE EDILIZIA DI LOTTIZZAZIONE** a favore del Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) - CF n. 00105700454 per il diritto della piena proprietà 1/1 contro la [REDACTED] riguardo ai terreni ai mappali 795-797-23-700-702 e contro il [REDACTED] riguardo al terreno al mappale 796.

Si precisa che il mappale 866 fg. 10 oggetto del presente pignoramento del Catasto Terreni deriva dall'ex mappale 23 e comprende i mappali 24, 700, 702 e 795 a seguito di tipo mappale presentato all'UTE di Massa il 27/03/2003 prot. n. 26428.

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:

- **IPOTECA VOLONTARIA**; A favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 4.650.000,00; Importo capitale: € 2.325.000,00; A rogito del Notaio LUIGI MAZZUCCO in data 20/02/2002 al Rep. n. 26215; Iscritta a MASSA CARRARA in data 26/02/2002 ai Reg. Gen. n. 1911/Reg. Part. n. 280.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MASSA (MS) in data 10/10/2017 al. Rep. n. 2284 trascritto a MASSA CARRARA in data 02/11/2017 ai Reg. Gen. n. 9651/Reg. Part. n. 7019.

Note: RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA NOTA DI PIGNORAMENTO IN ALLEGATO ALLA PRESENTE, SI PRECISA CHE SONO UBICATI ALLA VIA NAZIONALE SNC DEL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA ED ATTUALMENTE AL NCEU RISULTANO CENSITI COME SEGUE:

FG. 10 MAPPALE 866 SUB.7, CAT.C/3, MQ 552, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.9, CAT.C/3, MQ 31 8, PIANO S1;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.11, CAT.C/1, MQ 150, PIANO T;

FG 10 MAPPALE 866 SUB.16, CAT.C/1, MQ 135, PIANO T;

FG 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 18-19-21-22, FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE, PIANO 1.

SI PRECISA INOLTRE QUANTO SEGUE:

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 6 E ' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 12 E 13 (SOPPRESSI) E SUB. 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 8 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 33 (VENDUTO) E 34 CAT. C/3 MQ. 252 PIANO S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB.12 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 13 (SOPPRESSI) E 31 CAT. D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 13 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 6 E 12 (SOPPRESSI) E 31 CAT.D/8 PIANO T-S1;

L'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 15 E' STATO SOPPRESSO ED HA GENERATO FG. 10 MAPPALE 866 SUBALTERNI 28 (SOPPRESSO) E 27 CAT. C/1 MQ. 123 PIANO T;

LA SOPPRESSIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 28 HA GENERATO IL FG. 10 MAPPALE 866 SUB. 32 CAT. C/1 MQ. 128 PIANO T.

SONO COMPRESSE LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE SUDETTE PORZIONI IMMOBILIARI COMPETONO SULL'AREA E SULLE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE SONO DA CONSIDERARSI COMUNI.

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:**

Note: Come già fatto presente l'immobile, precedentemente al sopralluogo effettuato, è stato ceduto in Locazione al Sig. [REDACTED] con Contratto (anno 2006 serie 3T n. 13485) che è stato risolto con decorrenza 25/09/2016 in seguito ad atto di sfratto. Ad oggi l'immobile è di nuovo in pieno possesso della [REDACTED] senza vincoli contrattuali con alcuno.

Alla data del sopralluogo, il 01/08/2018, il locale è risultato ancora utilizzato dal [REDACTED] come deposito-magazzino di varie merci inerenti l'attività lavorativa del conduttore.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Dalla situazione contabile "Condominio CENTRO COMMERCIALE I POGGI" al 31/08/2018, tabella in allegato alla presente, risulta:

- Preventivo gestione anno 2018 a carico della [REDACTED] : € 761,06
- Preventivo gestione anno 2018 a carico di [REDACTED] : € 366,88
- Preventivo gestione anno 2018 Totale: € 1.127,94
- Saldo 2017 di [REDACTED] : € 1.502,15
- Saldo 2017 di [REDACTED] : € 2.466,86
- Saldo 2017 Totale: € 3.969,01
- Preventivo 2018 + Saldo 2017 per [REDACTED] : € 2.263,21
- Preventivo 2018 + Saldo 2017 [REDACTED] : € 2.833,74
- Totale Preventivo 2018 + Saldo 2017: € 5.096,95
- Versato al 31/08/2018 da [REDACTED] : € 1.049,29
- Versato al 31/08/2018 da [REDACTED] : € 2.186,72
- Totale Versato al 31/08/2018: € 3.236,01

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Spese condominiali insolute al 31/08/2018 da [REDACTED] : € 1.213,92
- Spese condominiali insolute al 31/08/2018 da [REDACTED] : € 647,02
- Totale Spese condominiali insolute al 31/08/2018: € 1.860,94

Millesimi di proprietà: 45,86**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si veda in allegato il Regolamento di Condominio**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 09/09/1981 al 12/05/1995.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito di Notaio ISIO ZANNONI, in data **09/09/1981**, al Rep. n. **50999**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **22/09/1981**, al Reg. Part. **5503**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** i [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzati acquistano in regime di comunione legale dei beni la quota di 1/6 ciascuno di proprietà del terreno al Fg. 10 ex part. 24 dal [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 12/05/1995 al 06/11/2002.

In forza di **DENUNCIA DI SUCCESIONE**; registrato a UFFICIO DEL REGISTRO DI AULLA (MS), in data **12/05/1995**, al Rep. n. **24/514**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **08/08/1995**, ai Reg. Gen. n. **6282/Reg. Part. 4490**.

Note: Con la presente **DENUNCIA DI SUCCESIONE** ai [REDACTED] [REDACTED], come sopra generalizzati, perviene la quota di 1/9 ciascuno, diritto di proprietà, del terreno al Foglio 10 ex part. 24, in morte del [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 21/12/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio CARMELO CERAOLO, in data **21/12/1995**, al Rep. n. **107346**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **05/01/1996**, ai Reg. Gen. n. **136/Reg. Part. 101**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra identificata acquista per la quota in diritto di proprietà di 1/1 i terreni allora identificati al CT del Comune di Villafranca in Lunigiana al Foglio 10 particelle 21, 23, 700, 702 dalla [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Dal 07/08/1997 al 31/10/2001.

In forza di **ATTO DI DONAZIONE** - a rogito del Notaio MARCO MAZIO, in data **07/08/1997**, al Rep. n. **5465**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **29/08/1997**, ai Reg. Gen. n. **6745/Reg. Part. 5090**.

Note: Con il presente **ATTO DI DONAZIONE** la [REDACTED] come sopra generalizzata riceve in proprietà per la quota di 2/3 il terreno al Foglio 10 ex part. 24 dai [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data **31/10/2001**, al Rep. n. **53990**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **15/11/2001**, ai Reg. Gen. n.

10478/Reg. Part. 7637.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra generalizzata, acquista il terreno al Foglio 10 ex part. 24 per la quota in piena proprietà di 2/3 dalla [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
dal 06/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data **06/11/2002**, al Rep. n. **59939/13756**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **26/11/2002**, ai Reg. Gen. n. **11634/Reg. Part. 8321**.

Note: Con il presente **ATTO DI COMPRAVENDITA** la [REDACTED] come sopra generalizzata acquista per la quota di 1/1, diritto di proprietà, il Terreno al Foglio 10 ex part. 24 dai [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 13/18, [REDACTED] per la quota di 1/8, [REDACTED] per la quota di 4/18.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2196/1207 del 28/06/00**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO ARTIGIANALE**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE E COMPLETAMENTO N. 2339/1278 del 14/11/03**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **VARIANTE E COMPLETAMENTO A LAVORI DI COSTRUZIONE DI COMPLESSO ARTIGIANALE-COMMERCIALE di cui alla C.E. n. 2196/1207**

Oggetto: variante

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2204/1208 del 28/06/2000**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 2340/1277 del 14/11/2003**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo

Per lavori: **VARIANTE E COMPLETAMENTO DI LAVORI DI COSTRUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE di cui alla CONCESSIONE EDILIZIA 2204/1208 del 26/06/2000**

Oggetto: variante

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Note sulla conformità edilizia:

Riguardo alla **Conformità Edilizia** dell'immobile in esecuzione si precisa quanto segue.

Successivamente al rilascio del Titolo Abilitativo originario, **Concessione Edilizia n. 2196/1207 del 28/06/2000** che prevedeva la **realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita**, l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante allo strumento urbanistico che classificava la zona **DT** (mista commerciale-produttiva) e la zona di bordo come area per opere di urbanizzazione e impianti tecnologici; tale classificazione è stata confermata dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. È stata dunque presentata ed approvata successiva Variante alla C.E. principale, **Variante e Completamento del 14/11/2003 al prot. N. 2339/1278**, la quale, come dalla Relazione tecnica allegata dell'Arch. Lazzeroni *"inserisce alcune variazioni ed elementi di dettaglio che adeguano la struttura alla nuova possibilità di uso, senza variarne le connotazioni tipologiche; le variazioni si possono così schematizzare:*

- cambio d'uso di due limitate porzioni delle unità al pianoseminterrato;
- diversa dotazione interna di servizi e accessori per tre unità immobiliari al piano seminterrato;
- realizzazione della copertura della terrazza sul prospetto anteriore del piano primo, così da ricavare una loggia di uso comune aperta su tre lati;
- incremento dell'altezza interna per il piano seminterrato;
- realizzazione di aperture di servizio al piano seminterrato verso l'intercapedine aerata."

Contestualmente ai Titoli Abilitativi succitati sono state presentate ed approvate la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e la **Concessione Edilizia di Variante e Completamento n. 2340/1277 del 14/11/03**, entrambe relative alle **Opere di Urbanizzazione**.

Singolarmente poi, per ogni singola unità immobiliare ceduta in locazione o sottoposta a compravendita, sono state apportate variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni, a seconda dell'attività svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana (Ufficio Tecnico per DIA o SCIA, SUAP) e altri Uffici competenti (ASL) degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Note generali sulla conformità:

Riguardo alla **Conformità Urbanistica** dell'immobile oggetto di esecuzione, dalla **Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 23/07/2007** (relazione Arch. Gianfranco Lazzeroni), in allegato alla presente, si evince quanto segue.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 03/12/90** è stato approvato il **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** relativo all'area D in Località "I Poggi" che prevede la realizzazione di padiglioni a schiera, la viabilità di accesso, i relativi parcheggi e le opere di urbanizzazione a rete.

Con **Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 12/06/96** è stata approvata la **Variante al Piano di Lottizzazione** relativo all'area D di cui al punto precedente.

In attuazione di quanto previsto nella **CONVENZIONE EDILIZIA conseguente al P. di L.** in allegato alla presente, stipulata il 13/06/96 tra l'Amministrazione (nella figura del Sindaco) e la Proprietà dell'area, a rogito del Notaio Vertere Morichelli, trascritta a Massa Carrara il 26/06/1996 ai nn. R. Gen. 4763/R. Part. 3366, venivano quantificate le aree da destinare agli standard urbanistici ed in particolare a parcheggio per un insediamento a carattere artigianale.

Conseguentemente sono stati presentati:

- il progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione che ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2204/1208 del 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2340/1277 in data 14/11/03;**
- il progetto di realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita ed ha ottenuto la **Concessione Edilizia n. 2196/1207 in data 28/06/00** e successiva **Concessione di Variante e Completamento n. 2339/1278 in data 14/11/03.**

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha approvato una Variante allo strumento urbanistico che

ha classificato l'area come **Zona DT** (*"mista commerciale-produttiva"*) e la zona di bordo come area per *"opere di urbanizzazione e impianti tecnologici"*; tale classificazione è stata in buona sostanza confermata dal **Piano Strutturale** e poi dal **Regolamento Urbanistico** approvato con delibera C.C. n. 36 del 23/10/2002, che classifica l'area come **zona per Attrezzature Direzionali e Commerciali**, all'interno della quale sono ammesse *"attività direzionali, commerciali, espositive, ricreative e terziarie in genere"* (paragrafo 2.4.3 punto 1 delle **Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – TAV. 2**).

Il complesso previsto da Piano di Lottizzazione e dalle successive Concessioni Edilizie risulta realizzato con alcune partizioni e sistemazioni interne da completare (interventi che vengono attuati attraverso la presentazione di D.I.A o S.C.I.A. di completamento).

La nuova classificazione dell'area introdotta dallo strumento urbanistico ha reso possibile prevedere destinazioni d'uso diversificate; il fabbricato è risultato idoneo alla nuova possibilità di uso artigianale/commerciale, senza variazioni tipologiche. Anche la rete delle urbanizzazioni e la sistemazione delle aree esterne è stata eseguita con minimi aggiustamenti rispetto al P. di L.

Per maggiori indicazioni circa disposizioni e/o vincoli disposti dalla suddetta Convenzione Edilizia per Lottizzazione, si rimanda alla consultazione della relativa documentazione del Comune di Villafranca in Lunigiana, allegata alla presente.

Per ciò che concerne i **Vincoli urbanistici e/o ambientali** gravanti sull'immobile di cui sopra, facendo eccezione per la "Convenzione Edilizia - Piano di Lottizzazione" stipulata tra il Comune di Villafranca in Lunigiana e la proprietà dell'area, si fa presente che:

- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1089 del 1/06/1939 in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico;
- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1497 del 29/06/1939 in materia di protezione delle bellezze naturali;
- l'immobile non è assoggettato a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche storico-archeologiche;
- l'immobile non è assoggettato a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923).

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto I - **LABORATORIO ARTIGIANO**

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), viene di seguito più precisamente descritto:

Unità immobiliare costituita da **Laboratorio artigiano** distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca in Lunigiana al **Fg. 10, part. 866, sub. 9** – Piano Seminterrato, categoria **C/3**, Classe **7**, Consistenza **318 mq.**, Sup. Catastale **335 mq.**, Rendita **€ 1.034,67**, sita in Via Nazionale – Loc. "I Poggi" - Comune di Villafranca in Lunigiana (MS).

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano Seminterrato di un Fabbricato adibito ad attività produttivo-commerciale disposto su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo), Complesso Immobiliare denominato "I Poggi".

L'immobile è costituito attualmente da un unico grande vano senza alcuna partizione interna, così come atteso dal progetto principale dell'intero complesso che prevedeva la realizzazione di spazi di vendita, i cui padiglioni, nella fase iniziale, sarebbero stati lasciati liberi da tramezzi interni, in vista di future variazioni ed adeguamenti della distribuzione degli spazi interni da applicarsi in seguito alla locazione o vendita dei singoli immobili a seconda delle esigenze dettate dall'attività che sarà svolta dal conduttore o dall'acquirente, previa richiesta presso il Comune di Villafranca in Lunigiana e altri organi competenti degli idonei permessi al fine di un adeguato svolgimento della specifica attività.

In fase di progettazione iniziale sono state infatti previste solo le pareti dei blocchi dei servizi igienici e degli spogliatoi (suddivisi per sesso) rimandando alla fase attuativa la precisazione di eventuali organizzazioni funzionali diverse. Nel caso specifico, detti blocchi non sono stati realizzati.

All'immobile è attribuito l'uso esclusivo di parte della corte asfaltata antistante il locale (profondità ca. 7,80 ml.), da adibirsi al solo utilizzo di carico e scarico.

Qui di seguito e in allegato alla presente, la relativa planimetria catastale, nella quale, a differenza dell'attuale stato dei luoghi verificato durante gli accessi, vengono rappresentati i suddetti blocchi dei servizi igienici, in realtà non edificati.



Come già precisato, l'immobile oggetto di esecuzione è ubicato al piano seminterrato di un Complesso Commerciale-Produttivo denominato "I Poggi" edificato su tre piani: piano seminterrato, piano terra, piano primo.

Come si evince dalle relazioni tecniche in allegato alla presente del progettista Arch. Giancarlo Lazzeroni, per il Fabbricato "la tipologia edilizia adottata è un sistema di capannoni aggregati "a schiera" che formano un nastro continuo a blocchi sfalsati (n. 6) per mantenere le distanze previste dal Regolamento Edilizio: dai confini (ml. 10,00), dalla strada statale (ml. 20,00) e dalla ferrovia (ml. 30,00).

Gli organismi base di tale aggregazione sono costruiti in aderenza con la predisposizione di due giunti tecnici che dividono il fabbricato in tre blocchi staticamente indipendenti; sono previsti due piani fuori terra con accessi dal fronte strada ed uno interrato, con accesso dal retro, secondo l'articolazione naturale del sito su due livelli. [...] Il sistema costruttivo previsto è una struttura in c.a.p. puntiforme (pilastri e travi) prefabbricata; il modulo strutturale adottato varia da ml. 11,90 a 7,50 sul fronte principale in profondità da ml. 10,00 a ml. 7,50; le fondazioni sono costituite da plinti a bicchiere gettati in opera (nei quali si inseriscono i pilastri) collegati da cordoli in c.a.; i solai sono in lastre prefabbricate; [...] la copertura è prevista con travi ad Y, travi canali e lastre di cemento curve colore naturale; le altezze di piano sono rispettivamente m. 4,50 nel seminterrato, m. 3,25 nel piano terra e 3,00 nel piano primo.

Le divisioni principali interne tra blocchi sono in pannelli c.a.p. (cm. 16) che, in corrispondenza dei giunti tecnici saranno tagliafuoco (cm. 20); la tamponatura esterna sarà realizzata con pannelli in c.a.p. con incapsulato polistirolo espanso (spessore complessivo cm. 20), finiti esternamente con graniglia di marmo lavata e boccardata (colore "Giallo Siena") ed internamente in grigio naturale liscio; con infissi e vetrate cristallo (antisfondamento Visarm) e profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato"). Le pavimentazioni sono previste di tipo industriale al piano interrato (cemento al quarzo lucidato), in gres porcellanato liscio (cm. 40x40) al piano terra e al primo piano (colore grigio pietra), in gres porcellanato "strutturato" (colore grigio pietra) sotto i porticati e sulle terrazze; i rivestimenti dei servizi igienici saranno realizzati in ceramica (cm. 20x20) colore bianco; i marciapiedi e i percorsi esterni saranno realizzati con elementi in cemento colorato "autobloccanti".

Lungo tutto il fronte anteriore è prevista al piano terra la realizzazione di porticati a "pilotis" di uso pubblico (profondità ml. 3,00) sui quali si aprono gli accessi ai locali del piano terra; al piano primo sono invece previste

delle terrazze che fungono da elemento distributore per gli ingressi ai locali; alle terrazze si accede attraverso tre scale esterne ad elica prefabbricate in c.a. (larghezza della scala ml. 1,20); al piano seminterrato si accede dai piazzali/parcheggio posti sul retro dell'edificio.

Come anticipato al precedente punto 7, il progetto principale, come da Concessione Edilizia n. 2196/1207 (si veda la Relazione Tecnica del progettista Arch. Lazzeroni), prevedeva la realizzazione di un complesso artigianale con spazi di vendita, i cui padiglioni, nella fase iniziale, "sono stati lasciati liberi da tramezzi interni dal momento che si tratta di immobili da commercializzare per i quali non sono ancora definiti gli acquirenti e gli usi specifici; sono stati previsti solo le pareti (in gas-beton cm. 15) dei blocchi dei servizi igienici e degli spogliatoi (suddivisi per sesso); in fase attuativa si preciseranno eventuali organizzazioni funzionali diverse. Anche i collegamenti verticali tra i piani (scale interne o esterne, ascensori e montacarichi) potranno essere suscettibili di variazione in relazione alle effettive funzioni d'uso che saranno precisate in fase attuativa, nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

Le destinazioni previste al momento attuale (prima fase di progettazione - n.d.r.) sono: al piano seminterrato attività artigianali con relativi depositi e magazzini, al piano terra attività artigianali con magazzini e spazi accessori (uffici, vendita, mostra), al piano primo attività artigianali con spazi accessori (uffici, vendita, mostre, abitazione eventuale del custode); nell'organizzazione funzionale definitiva degli spazi il volume destinato agli spazi accessori (locali per l'abitazione del custode, locali per uffici, mense aziendali, sale di mostra e di vendita all'ingrosso e al minuto) non supererà il 20 % di quello totale."

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **380,00**

Condizioni generali dell'immobile:

Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, così come dimostrato dalla documentazione fotografica in allegato, si precisa, come già fatto presente, che lo stesso, allo stato attuale, non è stato portato ancora a termine: non risultano infatti realizzate le pareti dei blocchi dei servizi igienici e gli impianti tecnici. Sono stati invece posti in opera gli infissi esterni dotati di vetrate in cristallo (antifondamento Visarm), con profilo metallico a taglio termico (alluminio colore grigio antracite "goffrato").

La pavimentazione dell'intero unico vano è di tipo industriale (cemento al quarzo lucidato). La parte della corte ad uso esclusivo per carico e scarico antistante l'immobile è asfaltata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. COMMERCIALE LAB. ART. + CORTE al 50%	superf. esterna lorda	380,00	1,00	380,00
		380,00		380,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato, tenendo conto dello stato di manutenzione, si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA;

Uffici del registro di MASSA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI VILLAFRANCA IN LUNIGIANA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate).

8.3 Valutazione corpi:**I - LABORATORIO ARTIGIANO. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. COMMERCIALE	380,00	€ 300,00	€ 114.000,00
LAB. ART. + CORTE al 50%			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.000,00
Valore corpo			€ 114.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 114.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
I - LABORATORIO ARTIGIANO IN CORSO DI COSTRUZIONE	Laboratori per arti e mestieri [C3]	380,00	€ 114.000,00	€ 114.000,00

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%)	€ 17.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 96.900,00
---	-------------

Montignoso, 15 Settembre 2018

L'Esperto alla stima
Arch. Livia Mascagni