

# Tribunale di Massa

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Siena NPL 2018 S.r.l.**

contro:

**N.R.G. E.I. 170/2018**

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

Custode Giudiziario: **Simone Guido Pelliccia**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002**

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Bondielli  
**Codice fiscale:** BNDMRC62P10F023B  
**Partita IVA:** 00468530456  
**Studio in:** Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585488208  
**Fax:** 0585042382  
**Email:** marcobondielli@fastwebnet.it  
**Pec:** marco.bondielli@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

**BENE: Via Scorcetoli Nazionale n. 20 - Scorcetoli - Filattiera (MS) - 54023**

**Lotto: 001**

### 1 DATI CATASTALI - Corpo: A

Identificativi catastali - Catasto Fabbricati (Allegato n. 3.a):  
 foglio **39**, particella **808**, subalterno **3**, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 364, superficie catastale MQ 407, rendita € 4.737,35  
 Categoria: **Negozi, botteghe [C1]**  
 Indirizzo: **Comune di Filattiera** Via Scorcetoli Nazionale n. 20  
 Piano: **Terra e primo**  
 Intestazione: XXXXXXXXXX  
 Scheda catastale: **MS 0067464 del 30/11/2015** (foglio 39 mappale 808 subalterno 3)

Identificativi catastali - Catasto Terreni (Allegato n. 4.a):  
 foglio **39**, particella **782**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie catastale mq 7, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01,  
 sezione censuaria: Filattiera

### 2 STATO DI POSSESSO - Corpo: A

**Possesso:** Occupato da XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX, residente ad XXXXXXXXXX  
 In forza di contratto di locazione stipulato in data 13/03/2018, Registrato all'Ufficio Delle Entrate di Massa Carrara il 13-3-2018 (Allegato n. 21)  
 Corrispettivo annuo € 6.000,00 da corrispondere con la cadenza mensile di € 500,00.  
 Tipologia contratto: Di durata sei anni,  
 Scadenza: 31/03/2024  
 Il pignoramento immobiliare del 28/11/2018 è stato trascritto il 13/12/2018 al n. 8686 di particolare, quindi in data posteriore alla stipula del contratto di locazione.

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Solo il piano terra (servizi igienici non accessibili ai disabili)

### 4 CREDITORI ISCRITTI- Corpo: A

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

### 5 COMPROPRIETARI - Corpo: A: Nessuno

### 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI : SI

### 7 PREZZO

**Prezzo da libero: € 264.554.50**

**Lotto: 002****1 DATI CATASTALI - Corpo: B**

Identificativi catastali - Catasto Fabbricati (Allegato n. 3.a):  
 foglio **39**, particella **808**, subalterno **4**, categoria **C/1**, classe **5**, consistenza mq 197,  
 superficie mq 201, rendita € 2.563,90

Categoria: **Negozi, botteghe [C1]**

Indirizzo: **Comune di Filattiera** Via Scorcetoli Nazionale n. 20

Piano: **Terra**

Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: **MS 0067464 del 30/11/2015** (foglio 39 mappale 808 subalterno 4)

**2 STATO DI POSSESSO - Corpo: B**

**Possesso:** Occupato da [REDACTED]  
 residente ad [REDACTED]

In forza di contratto di locazione stipulato in data 13/03/2018, Registrato all'Ufficio Delle  
 Entrate di Massa Carrara il 13-3-2018 (Allegato n. 21)

Corrispettivo annuo € 6.000,00 da corrispondere con la cadenza mensile di € 500,00.

Tipologia contratto: Di durata sei anni,

Scadenza: 31/03/2024

Il pignoramento immobiliare del 28/11/2018 è stato trascritto il 13/12/2018 al n. 8686 di  
 particolare, quindi in data posteriore alla stipula del contratto di locazione.

**3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Solo l'ambiente principale  
 (servizi igienici non accessibili ai disabili)

**4 CREDITORI ISCRITTI- Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

**5 COMPROPRIETARI - Corpo: A: Nessuno****6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI : SI****7 PREZZO**

**Prezzo da libero: € 128.520,00**

**Beni in Comune di Filattiera (MS)**  
**Località Scorcetoli Via Scorcetoli Nazionale n. 20**  
**Foglio 39 mappale 808 subalterno 3 e terreno mappale 782**

### Lotto: 001

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

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

A seguito di rogito Notaio Gennaro Chianca del 24/09/2015 repertorio n. 48053, trascritto il 29/09/2015 al n. 5830 di particolare, la società [redacted] venduto alla società [redacted] l'immobile in Filattiera, località Scorcetoli, Via Nazionale, contraddistinto al catasto fabbricati al foglio 39 mappale 801 subalterno 1 e terreno foglio 39 mappale 782 (Allegato n. 9.a).

A seguito di denuncia di variazione MS0067464 del 30/11/2015 l'unità censita al Catasto fabbricati al foglio 39 mappale 808 subalterno n. 1 è stata soppressa ed ha originato le due nuove unità identificate al foglio 39 mappale 808 subalterni 3 e 4.

A seguito di atto di "mutamento di denominazione di impresa" Notaio Chianca Gennaro del 16/12/2016 repertorio n. 49856 la società [redacted] ha variato la propria denominazione in [redacted]

In precedenza la società [redacted] era pervenuta al possesso del terreno su cui è stato edificato il fabbricato oggetto di stima, che era censito al catasto terreni al foglio 39 mappale 269 di mq 2.883, ricevuto [redacted] a seguito rogito Notaio Gennaro Chianca del 18/5/2006 repertorio 33893, trascritto il 7/6/2006 al n. 4945 di particolare (Allegato n. 9.b).

Il mappale 269 del foglio 39 è stato interessato dalle seguenti Variazioni:

- Frazionamento del 10/10/2008 protocollo MS0131884 con il quale il mappali 269 e 270 sono stati soppressi ed hanno originato i mappali 781, 782, 783 e 784
- Tipo mappale del 18/2/2009 protocollo n. MS0017007 a seguito del quale il mappale 781 è stato soppresso ed ha originato il mappale 808 di mq 2876 Frazionamento del 29/4/2010 protocollo MS0043440 con il quale il mappali 808 è stato frazionato originando il mappale 808 di mq 2.3363 ed il mappale 843

In precedenza a [redacted] era pervenuto al possesso del terreno su cui è stato edificato il fabbricato oggetto di stima, che era censito al catasto terreni al foglio 39 mappale 269 di mq 2.883, ricevuto da [redacted] Angela a seguito di rogito Notaio Gennaro Chianca del 8/10/2005 repertorio 32414, trascritto il 20/10/2005 al n. 7030 di particolare.

In precedenza a [redacted] erano pervenuti al possesso del terreno su cui è stato edificato il fabbricato oggetto di stima, che era censito al catasto terreni al foglio 39 mappale 269 di mq 2.883, ricevuto da [redacted] a seguito di rogito Notaio Carmelo La Rosa del 25/6/1985 repertorio 6822, trascritto il 1/7/1985 al n. 2998 di particolare.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3.a):**

foglio 39, particella 808, subalterno 3, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 364, superficie catastale MQ 407, rendita € € 4.737,35

Categoria: **Negozi, botteghe [C1]**

Indirizzo: **Comune di Filattiera Via Scorcetoli Nazionale n. 20**

Piano: **Terra e primo**

Intestazione: [redacted]

Scheda catastale: **MS 0067464 del 30/11/2015 (foglio 39 mappale 808 subalterno 3)**

**Derivante da:**

A seguito di denuncia di variazione MS0067464 del 30/11/2015 l'unità censita al Catasto fabbricati al foglio 39 mappale 808 subalterno n. 1 è stata soppressa ed ha originato le due nuove unità identificate al foglio 39 mappale 808 subalterni 3 e 4.

A seguito di Frazionamento del 10/10/2008 protocollo MS0131884 i mappali 269 e 270 sono stati soppressi ed hanno originato i mappali 781, 782, 783 e 784

A seguito di Tipo mappale del 18/2/2009 protocollo n. MS0017007 il mappale 781 è stato soppresso ed ha originato il mappale 808 di mq 2876

A seguito di Frazionamento del 29/4/2010 protocollo MS0043440 il mappale 808 è stato frazionato originando il mappale 808 di mq 2.3363 ed il mappale 843

**Confini:** Il mappale 808 confina con Via Scorcetoli Nazionale , torrente Oriolo, mappali 268, 843, s.a.; l'unità subalterno n. 3 confina al piano terra con l'unità subalterno 4 e con area comune subalterno 2 sui restanti lati; il terreno mappale 782 confina con Via Scorcetoli Nazionale, torrente Oriolo e mappale 808.

**Identificato al catasto Terreni** (Allegato n. 4.a):

foglio 39, particella 782, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie catastale mq 7, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01, sezione censuaria: Filattiera

**Superficie catastale del mappale 808 mq 2.363** (Allegato n. 4.a)

**Quota e tipologia del diritto:**

██████████ – Quota di 1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

**1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) - Non specificato****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile da stimare è situato nella località Scorcetoli, poco distante da Filattiera in direzione Pontremoli, zona periferica caratterizzata da un'edilizia a bassa densità territoriale di fabbricati di piccola o media dimensione a destinazione mista commerciale, direzionale e residenziale (Allegato n. 1).

Il bene comprende un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra di forma triangolare che insite su di un lotto di terreno con un lato attestato su Via Scorcetoli Nazionale.

Fabbricato a destinazione commerciale, artigianale e direzionale, formato catastalmente da due unità immobiliari distribuite al piano terra e primo, individuate al catasto fabbricati con i subalterni 3 e 4.

Il fabbricato è posto al centro di lotto di terreno.

Il terreno libero del mappale 808, di circa mq 2.000, catastalmente individuato al catasto fabbricati con il subalterno n. 2 è Bene Comune Non Censibile ai subalterni 3 e 4, ed è utilizzato o utilizzabile quale giardino, parcheggio e spazio di manovra per gli automezzi.

In precedenza l'immobile era censito catastalmente in un'unica unità immobiliare (foglio 39 mappale 808 subalterno 1) a destinazione D/8 ( Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) e nell'anno 2016 è stato variato in due unità distinte subalterni 3 e 4 a destinazione C/1 (Negozi e botteghe) con la corte subalterno n. 2 Bene Comune Non Censibile ai subalterni 3 e 4.

**Caratteristiche zona:** periferica, poco commerciale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:

Casello autostradale e stazione ferroviaria di Pontremoli a circa km 4..

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Pontremoli a circa km 4, Villafranca a circa 7 km, Aulla a circa 16 km .

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], residente ad

In forza di contratto di locazione stipulato in data 13/03/2018, Registrato all'Ufficio Delle Entrate di Massa Carrara il 13-3-2018 (Allegato n. 21)

Corrispettivo annuo € 6.000,00 da corrispondere con la cadenza mensile di € 500,00.

Tipologia contratto: Di durata sei anni,

Scadenza: 31/03/2024

Il pignoramento immobiliare del 28/11/2018 è stato trascritto il 13/12/2018 al n. 8686 di particolare, quindi in data posteriore alla stipula del contratto di locazione.

**Nota:** L'occupante Sig. [REDACTED], durante il sopralluogo, ha evidenziato "che nel piazzale sono depositate circa una trentina di aute sottoposte e sequestro preventivo da parte del Tribunale di La Spezia nel procedimento relative al sequestro GR 195/18/21/26 contro Venturi Gabriele per intestazione fittizia quota societaria".

### 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: Nessuna.

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 di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED]

capitale € 350.000,00, ipoteca € 700.000,00,

iscrizione del 17/06/2009 al n. 979 di particolare

Sulla formalità è annotato annotamento del 06/07/2010 n. 923 di particolare che è riferito ad una restrizione di beni relative al terreno in Filattiera foglio 39 mappale 843 (terreno non colpito dal pignoramento)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED] trascritto a Massa Carrara in data 13/12/2018 al n. 8686 di particolare;

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

A seguito di rogito Notaio Gennaro Chianca del 24/09/2015 repertorio n. 48053, trascritto il 29/09/2015 al n. 5830 di particolare, la società [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] l'immobile in Filattiera, località Scorcetoli, Via Nazionale, contraddistinto al catasto fabbricati al foglio 39 mappale 801 subalterno 1 e terreno foglio 39 mappale 782 (Allegato n. 9.a).

A seguito di atto di "mutamento di denominazione di impresa" Notaio Chianca Gennaro del 16/12/2016 repertorio n. 49856 la società [REDACTED] ha variato la propria denominazione in [REDACTED]

A seguito di denuncia di variazione MS0067464 del 30/11/2015 l'unità censita al Catasto fabbricati al foglio 39 mappale 808 subalterno n. 1 è stata soppressa ed ha originato le due nuove unità identificate al foglio 39 mappale 808 subalterni 3 e 4.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

1- Numero pratica: **Permesso di costruire n. 11 del 10/05/2006** (Allegato n. 10)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso commerciale e civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/05/2006 al n. di prot. 11

**NOTE:** Il Lotto oggetto di intervento era compresa all'interno del "Comparto 4 del Piano Particolareggiato dell'area tipo C3a in località Scorcetoli" previsto dal Programma di Fabbricazione del Comune di Filattiera approvato con Deliberazione della G.R.T. n. 10826 del 28/09/1981.

Il Piano particolareggiato è stato approvato con deliberazione del C.C. n. 39 del 27/10/1997.

Il progetto prevedeva la costruzione di un edificio, di ingombro perimetrale simile all'attuale, formato da un piano interrato destinato a magazzino, da piano terra ad uso commerciale, primo ad uso commerciale/residenziale e piano secondo destinato a residenziale. I grafici di progetto rinvenuti all'interno del fascicolo corrispondente al titolo edilizio non riportano i timbri del permesso di costruire (Allegati n. 10.c)

- 2- Numero pratica: **Permesso di costruire n. 10 del 10/12/2007** (Allegato n. 11) in Variante al permesso di costruire n. 11/2005 del 11/05/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso commerciale e direzionale

**NOTE:** VARIANTE IN DIMINUZIONE - Rispetto al titolo edilizio originario, il progetto prevede un fabbricato dello stesso ingombro planimetrico, a soli due piani fuori terra (eliminato il piano interrato ed il piano secondo) a destinazione commerciale/direzionale; non compare la parte destinata a residenza.

I grafici di progetto rinvenuti all'interno del fascicolo corrispondente al titolo edilizio non riportano i timbri del permesso di costruire (Allegati n. 11.c, 11.d)

- 3- Le opere strutturali sono state dichiarate al Genio Civile autorizzazione n. 944 del 10/12/2007 (Allegato n. 13.a e 13.b).

In data 19/01/2009 è stato depositato Certificato di Collaudo a firma dell'Ing. Mauro Rocchi (Allegato n. 13.c)

- 4- Numero pratica: **Permesso di costruire in variante n. 12 del 26/09/2008** (Allegato n. 12) Variante al permesso di costruire n. 11/06 del 10/05/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante per installazione pannelli fotovoltaici al progetto di costruzione fabbricato ad uso artigianale, commerciale e direzionale.

**NOTE:** All'interno del fascicolo sono stati rinvenuti dei grafici con timbro degli uffici con i riferimenti al permesso di costruire n. 12/2008 relativo all'installazione di pannelli fotovoltaici; sempre all'interno del fascicolo si sono rinvenuti dei grafici, senza timbro degli uffici, datati 20/09/2008 riferiti alla "Variante per diversa distribuzione di spazi interni".

- 5- Numero pratica: **Certificato di fine lavori e di conformità** depositato il 26/05/2009 protocollo n. 1672 (Allegato n. 14)

- 6- Numero pratica: **Certificato di Abitabilità/Agibilità** del 25/05/2009 (Allegato n. 15)

- 7- Numero pratica: **CILA per interventi di edilizia libera protocollo n. 3593 del 29/10/2015** (Allegato n. 18)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Frazionamento dell'unità immobiliare attraverso creazione di parete in cartongesso (Come dichiarato dal Progettista Geom [REDACTED] a pag 4 della dichiarazione)

## 7.1 Conformità edilizia:

### Negozi, botteghe [C1]

**A-** Sono state riscontrate le seguenti irregolarità al piano primo (Allegato n. 19):

Realizzazione di una parete interna in uno degli ambienti per la creazione di nuovo vano

Realizzazione di nuova apertura interna

Regolarizzabili mediante: Rimozione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi come nello stato autorizzato dai titoli edilizi o sanatoria delle opere realizzate abusivamente.

**Note:** la sanatoria o la demolizione delle opere abusive comporta comunque una spesa che il



CTU ha stimato in € 3.000,00, comprensivo delle spese tecniche da sostenere, somma che sarà decurtata dal valore di stima dell'immobile.

**B-** Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dai rilievi effettuati sul posto si è riscontrato un leggero incremento delle dimensioni planivolumetriche dell'intero fabbricato rispetto a quanto autorizzato dai titoli abilitativi:

Superficie Utile Lorda (SUL) di progetto autorizzata mq 610 (Al piano terra e primo)

Superficie Utile Lorda (SUL) rilevata mq 621 (Al piano terra e primo)

Differenza tra SUL autorizzata e SUL realizzata + mq 11. (Al piano terra e primo)

*Art. 198 LR 65/2014 - Tolleranze di costruzione 1. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui agli articoli 206 e 209, non si ha parziale difformità dal permesso di costruire oppure dalla SCIA, qualora proposta in conformità con gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali adottati o approvati e con il vigente regolamento edilizio, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.*

Nel nostro caso il 2% della SUL autorizzata sono (mq 610 x 2%=) mq 12,20 che corrisponde alla tolleranza massima ammissibile; dato che la SUL realizzata in eccesso è di mq 11,00 si rientra nella tolleranza prevista dell'art 198 LR 56/2014, quindi non sussiste abuso edilizio.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico (Allegato n. 20)
In forza della delibera:	Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 30/12/2006 e Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 30/10/2015
Zona omogenea:	Il terreno mappale 808 del foglio 39 ricade per circa mq 450 ricade in zona Pp (parcheggi in progetto) Il mappale 782 del foglio 39 ricade per circa mq 450 ricade in zona Pp (parcheggi in progetto)

**Note sulla conformità:** Nessuna.

## Descrizione dell'immobile di cui Lotto n. 1

Foglio 39 mappale 808 subalterno 3 e terreno mappale 782

Unità immobiliare ad uso commerciale/direzionale/artigianale, contraddistinta dal subalterno 3 mappale 808 del foglio 39, formata da due ambienti ad uso negozio al piano terra, da cinque vani ad uso ufficio, corridoio di distribuzione, bagno con antibagno, ripostiglio, terrazza e balcone al piano primo (Allegato n. 6).

I due piani sono collegati da scala interna, mentre si può accedere direttamente al bancone del piano primo da scala esterna a doppia rampa.

Il vano ufficio al piano primo posto verso ovest è risultato suddiviso in due vani da parete precaria

in cartongesso; all'interno di uno degli ambienti è stata allestita, in maniera impropria, una cucina componibile.

### 1. Quota e tipologia del diritto:

Quota di 1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2009

Ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra ml 3.10, piano primo ml 2.7

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Caratteristiche descrittive (Vedi documentazione fotografica allegato n. 8):

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: <b>Platea in C.A. con bicchieri per l'alloggiamento dei pilastri</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>Elementi in cemento armato precompresso</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>Infisso in alluminio con doppio vetro</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b>
Portone ingresso al piano terra	Portone Basculante automatizzato, costituito da struttura in ferro e pannelli in PVC
Infissi Interni	tipologia: <b>porte in legno tamburato</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Pannelli prefabbricati dello spessore di cm 30 alleggeriti e coibentati con strato isolante interno</b> condizioni: <b>buone</b>
Finitura soffitti	Controsoffitto costituito da quadrotti in gesso con inseriti corpi illuminati (plafoniere quadrate) e split dell'impianto di condizionamento

### Impianti: Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, rilasciato dalla ditta Casarola Giovanni in data 22/1/2009 (Allegato n. 16.a)

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Climatizzato con pompa di calore tipologia inverter il solo piano primo, formato da cassette pensile a soffitto interne, N. 2 macchine esterne SAMSUNG modello MH070FXEA4B (Vedi specifiche tecniche foto 13,14 e 15 allegato n. 8.e)

**Impianto idraulico:**

Esiste impianto idraulico	SI
Note	Dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico, rilasciato dalla ditta in data 20/2/2009 (Allegato n. 16.b)

**Impianto fotovoltaico :**

Esiste impianto Fotovoltaico	SI
Note: L'impianto al momento del sopralluogo non era in funzione. L'occupante, il Sig. Venturi Gabriele, ha affermato che l'impianto necessita di revisione.	Realizzato nell'anno 2009 Potenza totale dei moduli 12,825 Kwp Formato da 57 pannelli da mq 1.643 ciascuno, per una superficie totale di mq 93.651. (I dati sono stati desunti dalla tabelle di cui all'allegato 8.h foto n. 24)  Rilasciata dichiarazione di conformità in data 20/02/2009 dalla ditta (Allegato n. 16.c)

**Attestato di Prestazione Energetica**

All'interno dei fascicoli depositati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fivizzano, è stato rinvenuto l'APE riferita all'unità immobiliare oggetto di stima, redatta dal Geom Fabio Sisti in data 02/12/2015; classe energetica dichiarata D (Allegato n. 17.b)

**Dati Tecnici**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Attività commerciale/artigianale/direzionale	sup reale lorda	415,00	1,00	415,00
Terrazzo	sup reale netta	99,00	0,20	19,80
balcone	sup reale netta	24,00	0,20	4,80
		<b>538,00</b>		<b>439,60</b>

**Accessori**

1. Incidenza area comune (BCNC sub 2)  
Di circa mq 2.000  
Valore a corpo: **€ 7.000,00**
2. Terreno annesso  
Sviluppa una superficie complessiva di 7 mq  
Valore a corpo: **€ 50,00**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici.

Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Filattiera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari che operano nella zona dove è ubicato l'immobile in stima, valori OMI.;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta, valori desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie..

**8.3 Valutazione corpi:****A. Negozi, botteghe [C1] con annesso Incidenza area comune (BCNC sub 2), con annesso Terreno**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Attività commerciale, artigianale, direzionale	415,00	€ 700,00	€ 290.500,00
Terrazzo	19,80	€ 700,00	€ 13.860,00
balcone	4,80	€ 700,00	€ 3.360,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 307.720,00
Valore corpo	€ 307.720,00
Valore Accessori	€ 7.050,00
Valore complessivo intero	€ 314.770,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>€ 314.770,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1] con annesso Incidenza area comune (BCNC sub 2), con annesso Terreno	439,60	€ 314.770,00	€ 314.770,00

**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% ) - € 47.215,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € -3.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 264.554.50**

**Beni in Comune di Filattiera (MS)**  
 Località **Scorcetoli** Via Scorcetoli Nazionale n. 20  
 Foglio **39** mappale **808** subalterno **4**

## Lotto: 002

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

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

A seguito di rogito Notaio Gennaro Chianca del 24/09/2015 repertorio n. 48053, trascritto il 29/09/2015 al n. 5830 di particolare, la società [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] l'immobile in Filattiera, località Scorcetoli, Via Nazionale, contraddistinto al catasto fabbricati al foglio 39 mappale 801 subalterno 1 e terreno foglio 39 mappale 782 (Allegato n. 9.a).

A seguito di denuncia di variazione MS0067464 del 30/11/2015 l'unità censita al Catasto fabbricati al foglio 39 mappale 808 subalterno n. 1 è stata soppressa ed ha originato le due nuove unità identificate al foglio 39 mappale 808 subalterni 3 e 4.

A seguito di atto di "mutamento di denominazione di impresa" Notaio Chianca Gennaro del 16/12/2016 repertorio n. 49856 la società [REDACTED] ha variato la propria denominazione [REDACTED]

In precedenza la società [REDACTED] era pervenuta al possesso del terreno su cui è stato edificato il fabbricato oggetto di stima, che era censito al catasto terreni al foglio 39 mappale 269 di mq 2.883, ricevuto da Garibaldi Andrea, a seguito rogito Notaio Gennaro Chianca del 18/5/2006 repertorio 33893, trascritto il 7/6/2006 al n. 4945 di particolare (Allegato n. 9.b).

Il mappale 269 del foglio 39 è stato interessato dalle seguenti Variazioni:

- Frazionamento del 10/10/2008 protocollo MS0131884 con il quale il mappali 269 e 270 sono stati sopprassi ed hanno originato i mappali 781, 782, 783 e 784
- Tipo mappale del 18/2/2009 protocollo n. MS0017007 a seguito del quale il mappale 781 è stato soppresso ed ha originato il mappale 808 di mq 2876 Frazionamento del 29/4/2010 protocollo MS0043440 con il quale il mappali 808 è stato frazionato originando il mappale 808 di mq 2.3363 ed il mappale 843

In precedenza a [REDACTED] era pervenuto al possesso del terreno su cui è stato edificato il fabbricato oggetto di stima, che era censito al catasto terreni al foglio 39 mappale 269 di mq 2.883, ricevuto da [REDACTED] a seguito di rogito Notaio Gennaro Chianca del 8/10/2005 repertorio 32414, trascritto il 20/10/2005 al n. 7030 di particolare.

In precedenza [REDACTED] erano pervenuti al possesso del terreno su cui è stato edificato il fabbricato oggetto di stima, che era censito al catasto terreni al foglio 39 mappale 269 di mq 2.883, ricevuto da [REDACTED] a seguito di rogito Notaio Carmelo La Rosa del 25/6/1985 repertorio 6822, trascritto il 1/7/1985 al n. 2998 di particolare.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: B.**

**Identificato al catasto Fabbricati** (Allegato n. 3.b):

Identificativi catastali - Catasto Fabbricati (Allegato n. 3.a):  
 foglio **39**, particella **808**, subalterno **4**, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 197,  
 superficie mq 201, rendita € 2.563,90

Categoria: **Negozi, botteghe [C1]**

Indirizzo: **Comune di Filattiera** Via Scorcetoli Nazionale n. 20

Piano: **Terra**

Intestazione: [REDACTED]

Scheda catastale: **MS 0067464 del 30/11/2015** (foglio 39 mappale 808 subalterno 4)

**Derivante da:**

A seguito di denuncia di variazione MS0067464 del 30/11/2015 l'unità censita al Catasto fabbricati al foglio 39 mappale 808 subalterno n. 1 è stata soppressa ed ho originato le due nuove unità identificate al foglio 39 mappale 808 subalterni 3 e 4.

A seguito di Frazionamento del 10/10/2008 protocollo MS0131884 i mappali 269 e 270 sono stati soppressi ed hanno originato i mappali 781, 782, 783 e 784

A seguito di Tipo mappale del 18/2/2009 protocollo n. MS0017007 il mappale 781 è stato soppresso ed ha originato il mappale 808 di mq 2876

A seguito di Frazionamento del 29/4/2010 protocollo MS0043440 il mappale 808 è stato frazionato originando il mappale 808 di mq 2.3363 ed il mappale 843

**Confini:** Il mappale 808 confina con Via Scorcetoli Nazionale , torrente Oriolo, mappali 268, 843, s.a.; l'unità subalterno n. 4 confina al piano terra con l'unità subalterno 3 e con area comune subalterno 2 sui restanti lati.

**Superficie catastale del mappale 808 mq 2.363 (Allegato n. 4.a)**

**Quota e tipologia del diritto:**

Quota di 1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) - Non specificato****2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile da stimare è situato nella località Scorcetoli, poco distante da Filattiera in direzione Pontremoli, zona periferica caratterizzata da un'edilizia a bassa densità territoriale di fabbricati di piccola o media dimensione a destinazione mista commerciale, direzionale e residenziale (Allegato n. 1).

Il bene comprende un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra di forma triangolare che insite su di un lotto di terreno con un lato attestato su Via Scorcetoli Nazionale.

Fabbricato a destinazione commerciale, artigianale e direzionale, formato catastalmente da due unità immobiliari distribuite al piano terra e primo, individuate al catasto fabbricati con i subalterni 3 e 4.

Il fabbricato è posto al centro di lotto di terreno.

Il terreno libero del mappale 808, di circa mq 2.000, catastalmente individuato al catasto fabbricati con il subalterno n. 2 è Bene Comune Non Censibile ai subalterni 3 e 4, ed è utilizzato o utilizzabile quale giardino, parcheggio e spazio di manovra per gli automezzi.

In precedenza l'immobile era censito catastalmente in un'unica unità immobiliare (foglio 39 mappale 808 subalterno 1) a destinazione D/8 ( Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) e nell'anno 2016 è stato variato in due unità distinte subalterni 3 e 4 a destinazione C/1 (Negozi e botteghe) con la corte subalterno n. 2 Bene Comune Non Censibile ai subalterni 3 e 4.

**Caratteristiche zona:** periferica, poco commerciale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Casello autostradale e stazione ferroviaria di Pontremoli a circa km 4..

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Pontremoli a circa km 4, Villafranca a circa 7 km, Aulla a circa 16 km .

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] residente ad

In forza di contratto di locazione stipulato in data 13/03/2018, Registrato all'Ufficio Delle Entrate di Massa Carrara il 13-3-2018 (Allegato n. 21)

Corrispettivo annuo € 6.000,00 da corrispondere con la cadenza mensile di € 500,00.

Tipologia contratto: Di durata sei anni,

Scadenza: 31/03/2024

Il pignoramento immobiliare del 28/11/2018 è stato trascritto il 13/12/2018 al n. 8686 di particolare, quindi in data posteriore alla stipula del contratto di locazione.

**Nota:** L'occupante Sig. [REDACTED] durante il sopralluogo, ha evidenziato "che nel piazzale sono depositate circa una trentina di aute sottoposte e sequestro preventivo da parte del Tribunale di La Spezia nel procedimento relative al sequestro GR 195/18/21/26 contro Venturi Gabriele per intestazione fittizia quota societaria".

### 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:* Nessuna.

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 di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED] capitale € 350.000,00, ipoteca € 700.000,00, iscrizione del 17/06/2009 al n. 979 di particolare Sulla formalità è annotato annotamento del 06/07/2010 n. 923 di particolare che è riferito ad una restrizione di beni relative al terreno in Filattiera foglio 39 mappale 843 (terreno non colpito dal pignoramento)

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED], trascritto a Massa Carrara in data 13/12/2018 al n. 8686 di particolare;;

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

A seguito di rogito Notaio Gennaro Chianca del 24/09/2015 repertorio n. 48053, trascritto il 29/09/2015 al n. 5830 di particolare, la società S [redacted] ha venduto alla società [redacted] l'immobile in Filattiera, località Scorcetoli, Via Nazionale, contraddistinto al catasto fabbricati al foglio 39 mappale 801 subalterno 1 e terreno foglio 39 mappale 782 (Allegato n. 9.a).

A seguito di atto di "mutamento di denominazione di impresa" Notaio Chianca Gennaro del 16/12/2016 repertorio n. 49856 la società [redacted] [redacted] variato la propria denominazione in [redacted]

A seguito di denuncia di variazione MS0067464 del 30/11/2015 l'unità censita al Catasto fabbricati al foglio 39 mappale 808 subalterno n. 1 è stata soppressa ed ha originato le due nuove unità identificate al foglio 39 mappale 808 subalterni 3 e 4.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- 1- Numero pratica: **Permesso di costruire n. 11 del 10/05/2006** (Allegato n. 10)

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso commerciale e civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/05/2006 al n. di prot. 11

**NOTE:** Il Lotto oggetto di intervento era compresa all'interno del "Comparto 4 del Piano Particolareggiato dell'area tipo C3a in località Scorcetoli" previsto dal Programma di Fabbricazione del Comune di Filattiera approvato con Deliberazione della G.R.T. n. 10826 del 28/09/1981.

Il Piano particolareggiato è stato approvato con deliberazione del C.C. n. 39 del 27/10/1997.

Il progetto prevedeva la costruzione di un edificio, di ingombro perimetrale simile all'attuale, formato da un piano interrato destinato a magazzino, da piano terra ad uso commerciale, primo ad uso commerciale/residenziale e piano secondo destinato a residenziale. I grafici di progetto rinvenuti all'interno del fascicolo corrispondente al titolo edilizio non riportano i timbri del permesso di costruire (Allegati n. 10.c)

- 2- Numero pratica: **Permesso di costruire n. 10 del 10/12/2007** (Allegato n. 11) in Variante al permesso di costruire n. 11/2005 del 11/05/2006

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso commerciale e direzionale





rientra nella tolleranza prevista dell'art 198 LR 56/2014, quindi non sussiste abuso edilizio.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico (Allegato n. 20)
In forza della delibera:	Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 30/12/2006 e Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 30/10/2015
Zona omogenea:	Il terreno mappale 808 del foglio 39 ricade per circa mq 450 ricade in zona Pp (parcheggi in progetto)

Note sulla conformità: Nessuna.

## Descrizione dell'immobile di cui Lotto n. 2

Foglio 39 mappale 808 subalterno 4

Unità immobiliare ad uso commerciale/direzionale/artigianale, contraddistinta dal subalterno 4 mappale 808 del foglio 39, formata da grande ambiente ad uso negozio (attualmente utilizzato ad uso officina), ufficio, n. 2 bagni entrambi con antibagno (Allegato n. 7)

L'unità ha accesso diretto dall'esterno dall'area comune tramite aperture carrabile dotata di portone basculante automatizzato.

### 1. Quota e tipologia del diritto:

██████████ – Quota di 1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra ml 3.10

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive** (Vedi documentazione fotografica allegato n. 8):

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **Platea in C.A. con bicchieri per l'alloggiamento dei pilastri**  
materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **Elementi in cemento armato precompresso** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>Infisso in alluminio con doppio vetro</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b>
Infissi Interni	tipologia: <b>porte in legno tamburato</b>
Portone ingresso al piano terra	Portone basculante autometizzato, costituito da struttura in ferro e pannelli in PVC
Pareti esterne	materiale: <b>Pannelli prefabbricati dello spessore di cm 30 alleggeriti e coibentati con strato isolante interno</b> condizioni: <b>buone</b>
Finitura soffitti	Controsoffitto costituito da quadrotti in gesso con inseriti corpi illuminati (plafoniere quadrate) e split dell'impianto di condizionamento

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, rilasciato dalla ditta Casarola Giovanni in data 22/1/2009 (Allegato n. 16.a)

**Impianto idraulico:**

Esiste impianto idraulico	SI
Note	Dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico, rilasciato dalla ditta IDROLUC S.n.c. di Mario Di Grottole & Pasquale Nubile in data 20/2/2009 (Allegato n. 16.b)

**Assente l'impianto di riscaldamento e di condizionamento****Attestato di Prestazione Energetica**

All'interno dei fascicoli depositati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fivizzano, è stato rinvenuto l'APE riferita all'unità immobiliare oggetto di stima, redatta dal Ge [REDACTED] in data 02/12/2015; classe energetica dichiarata D (Allegato n. 17.a)

**Dati Tecnici**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Destinazione commerciale/artigianale/direzionale	sup reale lorda	206,00	1,00	206,00
		<b>206,00</b>		<b>206,00</b>

**Accessori**

1. Incidenza area comune (BCNC sub 2)  
Di circa mq 2.000

Valore a corpo: **€ 7000**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici.

Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Filattiera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari che operano nella zona dove è ubicato l'immobile in stima, valori OMI.;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta, valori desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie..

**8.3 Valutazione corpi:****B. Negozi, botteghe [C1] con annesso Incidenza area comune (BCNC sub 2)**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Destinazione commerciale, artigianale, direzionale	206,00	€ 700,00	€ 144.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 144.200,00
Valore corpo			€ 144.200,00
Valore Accessori			€ 7.000,00
Valore complessivo intero			€ 151.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 151.200,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Negozi, botteghe [C1] con annesso Incidenza area comune (BCNC sub 2)	206,00	€ 151.200,00	€ 151.200,00

**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% ) - € 22.680,00

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: € 128.520,00**

## DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il custode Giudiziale Dott. Simone Guido Pelliccia, dopo aver eseguito il primo accesso e preso visione del contratto di locazione in essere, con comunicato inviato via pec il giorno 16/4/2019, chiede al CTU di verificare la congruità del canone di locazione.

L'intero immobile è occupato da [REDACTED], in forza di contratto di locazione stipulato in data 27/9/1959, residente [REDACTED], in forza di contratto di locazione stipulato in data 13/03/2018, Registrato all'Ufficio Delle Entrate di Massa Carrara il 13-3-2018 (Allegato n. 21) Corrispettivo annuo € 6.000,00 da corrispondere con la cadenza mensile di € 500,00.  
 Tipologia contratto: Di durata sei anni,  
 Scadenza: 31/03/2024

Il pignoramento immobiliare del 28/11/2018 è stato trascritto il 13/12/2018 al n. 8686 di particolare, quindi in data posteriore alla stipula del contratto di locazione.

### Determinazione della superficie convenzionale

Superficie di riferimento è la superficie utile

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
<b>Subalterno 3</b>				
Attività commerciale, artigianale, direzionale	Superficie utile	Mq 375,00	1	Mq 375,00
Terrazza	Superficie	Mq 99,00	0.20	Mq 19.80
Balcone	Superficie	Mq 24,00	0.20	Mq 4.80
<b>Subalterno 4</b>				
Attività commerciale, artigianale, direzionale	Superficie Utile	Mq 185,00	1	Mq 185,00
Totale superficie Utile convenzionale				Mq 584,00

### Per la determinazione del canone annuo di locazione si riportano sotto alcuni

#### Percentuale sul valore dell'immobile

Un valido metodo per determinare il canone annuo da corrispondere per la locazione di un immobile può essere quello di applicare una percentuale sull'effettivo valore venale, percentuale che può variare dal 3.50% al 5%.

La legge sull'equo canone n. 392/1978 definiva tale percentuale nel 3,85% del valore locativo; anche se la legge è oggi superata, ci fornisce comunque un riferimento utile specie quando si ha a che fare con immobili a destinazione non residenziale per i quali è difficoltoso reperire dei precisi riferimenti comparativi.

Il CTU, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della tipologia costruttiva, del livello di finitura, della ubicazione del bene in relazione alla destinazione del bene, ritiene che il canone annuo di locazione dell'immobile stimato sia il 4% del valore venale dell'immobile stesso.

Canone di locazione annuo

Valore dell'immobile € 465.900,00 x 4%= Canone annuo € 18.636,00 (Arrotondato € 18.600,00)

Canone mensile € 1.550,00

Che corrisponde ad un canone mensile di € 2,65 al mq di superficie utile

A conferma della validità del valore al mq attribuito dal sottoscritto quale valore locativo annuo o mensile, si riportano alcuni esempi di capannoni a destinazione industriale/artigianale/commerciale proposti in affitto presso le agenzie immobiliari che operano nella zona; va tenuto anche conto che quelle sotto riportate rappresentano le "aspettative di affitto", quindi devono essere comunque ridotte di una opportuna percentuale.

Annuncio estratto dal sito: Casa.it

AULLA.AFFITTO A RISCATTO AFFITTO O VENDITA .IN BUONA POSIZIONE CAPANNONE COMMERCIALE ARTIGIANALE DI MQ. 2000 OLTRE A PIAZZALE PARCHEGGIO PRIVATO DI PERTINENZA

Superficie mq 2000

Canone mensile 6.000 (al mq € 3,00)

Canone annuale € 72.000,00 (al mq 36 €)

Annuncio estratto dal sito: Casa.it

In zona artigianale -industriale a pochi minuti dal casello autostradale di La Spezia Capannone indipendente di mq. 1200 altezza mt. 5 oltre a mq. 400 di soppalco

Superficie mq 1300

Canone mensile 4.900(al mq € 3,79)

Canone annual € 58.800 (al mq 45.23 €)

Annuncio estratta dal sito: Casa.it

AULLA.AFFITTO A RISCATTO AFFITTO O VENDITA .IN BUONA POSIZIONE CAPANNONE COMMERCIALE ARTIGIANALE DI MQ. 1300 OLTRE A PIAZZALE PARCHEGGIO PRIVATO DI PERTINENZA di mq. 2000

Superficie mq 1300

Canone mensile 4.500(al mq € 3,46)

Canone annuale € 54.000 (al mq 41.53 €)

Annuncio estratto dal sito: Casa.it

L806 Fondo commerciale a Villafranca in Lunigiana di grande metratura. Ingresso su cortile privato dove poi si accede al fondo. Doppia entrata e possibilità di dividerlo. 4 km da Filattiera, 10 km da Aulla. - MS2953

NB. Esempio di fabbricato in condizioni manutentive peggiori rispetto al fabbricato in stima.

Superficie mq 700

Canone mensile 1.600 (al mq € 2.28)

Canone annuale € 19.200 (al mq 27.00 €)

Annuncio estratto dal sito: Idealista

Locale in affitto a Villafranca in Lunigiana

in ottima posizione, su strada provinciale di passaggio, fondo commerciale di circa 900 mq oltre accessori, dotato di grandi vetrine e parcheggi adeguati, ottime condizioni e prezzo interessantissimo."

Superficie mq 900

Canone mensile 4.000 (al mq € 4.44)

Canone annuale € 48.000 (al mq 53.00 €)

In conclusione il CTU ha determinato che il canone di locazione da corrispondere annualmente per l'affitto dell'immobile stimato, formata da due unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale/artigianale con terreno pertinenziale annesso, in Comune di Filattiera (MS), località Scorcetoli, Via Scorcetoli Nazionale n. 20, contraddistinte al catasto fabbricati al foglio 39 mappale 808 subalterno 3 e 4, sia di € **18.600,00 annuali**, corrispondenti ad un **canone mensile € 1.550,00**.

Pertanto si ritiene che il canone annuo € 6.000,00 (canone mensile di € 500,00) corrisposto da in forza di contratto di locazione stipulato in data 13/03/2018, Registrato all'Ufficio Delle Entrate di Massa Carrara il 13-3-2018, "non sia congruo".

## **Formazione dei lotti predisposti per l'ordinanza di vendita**

**Lotto 1** –Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso commerciale, artigianale, disezionale, in Comune di Fivizzano, località Scorcetoli, Via Scorcetoli Nazionale n. 20, formata da due ambienti ad uso negozio al piano terra, da cinque vani ad uso ufficio, corridoio di distribuzione, bagno con antibagno, ripostiglio, terrazza e balcone al piano primo, censita al Catasto fabbricati al foglio 39 mappale 808 subalterno n. 3, con diritto alla corte comune (Bene Comune Non Censibile ai subalterni 3 e 4 del mappale 808), con annesso adiacente piccolo appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni al foglio 39 mappale 782 di mq 7. Il mappale 808 confina con Via Scorcetoli Nazionale , torrente Oriolo, mappali 268, 843, s.a.; l'unità subalterno n. 3 confina al piano terra con l'unità subalterno 4 e con area comune subalterno 2 sui restanti lati; il terreno mappale 782 confina con Via Scorcetoli Nazionale, torrente Oriolo e mappale 808. Sono preseti opera abusive da sanare come riportato sulla perizia in atti.

**Prezzo base d'asta € 264.554.50**

**Lotto 2** –Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso commerciale, artigianale, disezionale, in Comune di Fivizzano, località Scorcetoli, Via Scorcetoli Nazionale n. 20, formata da grande ambiente ad uso negozio, ufficio, n. 2 bagni entrambi con antibagno, censita al Catasto fabbricati al foglio 39 mappale 808 subalterno n. 4, con diritto alla corte comune (Bene Comune Non Censibile ai subalterni 3 e 4 del mappale 808). Il mappale 808 confina con Via Scorcetoli Nazionale , torrente Oriolo, mappali 268, 843, s.a.; l'unità subalterno n. 4 confina al piano terra con l'unità subalterno 3 e con area comune subalterno 2 sui restanti lati.

**Prezzo base d'asta € 128.520,00**

**Allegati**

- 1- Viste aeree della zona
- 2- Estratto di mappa
- 3- Visure catasto fabbricati
- 3- Visure catasto Terreni
- 5- Elaborato planimetrico
- 6- Planimetria catastale sub 3
- 7- Planimetria catastale sub 4
- 8- Documentazione fotografica del bene
- 9- Titolo di provenienza
- 10- Titolo edilizio
- 11- Titolo edilizio
- 12- Titolo edilizio
- 13- Pratica sismica
- 14- Fine lavori
- 15- Abitabilità
- 16- impianti
- 17- APE
- 18- Titolo edilizio (CILA)
- 19- Grafico con evidenziato abusi
- 20- Stralcio Regolamento Urbanistico
- 21- Contratto di locazione

Data generazione:  
29-04-2019

L'Esperto alla stima  
**Marco Bondielli**



Architetto  
**BONDIELLI**  
Marco

The image shows a handwritten signature in black ink, which is a stylized 'M' and 'B'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'Architetto', 'n. 283', 'Bologna', and 'A/a'. The name 'BONDIELLI Marco' is printed vertically to the right of the stamp.