

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

**N.R.G. E.I. 169/2019**  
data udienza: 13-10-2021

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

Custode Giudiziario: **Simone Torre**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001 - Lavanderia, 002 - Supermercato, 003 - Vano tecnico , 004 - Cantina, 005 - Cantina, 006 - Appartamento ad uso civile abitazione, 007 - Garage , 008 - Garage , 009 - Cantina, 010 - Area Urbana**

**Esperto alla stima:** Alessandra Mignani  
**Codice fiscale:** MGNLSN72H67F023Y  
**Studio in:** Viale Stazione 3 - 54100 Massa  
**Email:** ale.mignani@hotmail.it  
**Pec:** alessandra.mignani@geopec.it

---

Beni in **Villafranca In Lunigiana (MS)**  
Località/Frazione **Villafranca in Lunigiana**  
XXV Aprile n. 13

**INDICE****Lotto: 001 - Lavanderia**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>6</b>
Corpo: A.....	6
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....</b>	<b>7</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>7</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>8</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>8</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>9</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>10</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>10</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>16</b>

**Lotto: 002 - Supermercato**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>19</b>
Corpo: A.....	19
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....</b>	<b>19</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>20</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>20</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>20</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>21</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>23</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>23</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>28</b>

**Lotto: 003 - Vano tecnico**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>31</b>
Corpo: A.....	31

BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....	32
2. DESCRIZIONE .....	32
3. STATO DI POSSESSO .....	32
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	33
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	33
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	34
7. PRATICHE EDILIZIE .....	34
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	37

#### Lotto: 004 - Cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....	38
Corpo: A .....	38
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....	39
2. DESCRIZIONE .....	39
3. STATO DI POSSESSO .....	39
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	40
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	41
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	42
7. PRATICHE EDILIZIE .....	42
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	47

#### Lotto: 005 - Cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....	50
Corpo: A .....	50
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....	50
2. DESCRIZIONE .....	50
3. STATO DI POSSESSO .....	51
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	51
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	52
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	53
7. PRATICHE EDILIZIE .....	54
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	59

**Lotto: 006 - Appartamento ad uso civile abitazione**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	61
Corpo: A.....	61
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)</b> .....	62
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	62
<b>3. STATO DI POSSESSO</b> .....	63
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	63
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	64
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	65
<b>7. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	65
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	71

**Lotto: 007 - Garage**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	73
Corpo: A.....	73
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)</b> .....	74
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	74
<b>3. STATO DI POSSESSO</b> .....	75
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	75
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	76
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	77
<b>7. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	77
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	82

**Lotto: 008 - Garage**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	85
Corpo: A.....	85
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)</b> .....	86
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	86
<b>3. STATO DI POSSESSO</b> .....	86
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	87

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	88
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	89
7. PRATICHE EDILIZIE .....	89
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	94

### Lotto: 009 - Cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....	96
Corpo: A .....	96
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....	97
2. DESCRIZIONE .....	97
3. STATO DI POSSESSO .....	98
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	98
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	99
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	100
7. PRATICHE EDILIZIE .....	100
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	105

### Lotto: 010 - Area Urbana

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....	108
Corpo: A .....	108
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....	109
2. DESCRIZIONE .....	109
3. STATO DI POSSESSO .....	109
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	109
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	111
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	111
7. PRATICHE EDILIZIE .....	112
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	114



Nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - inesattezza nell'identificazione del Piano dove Viene indicato solamente il Piano: T invece che giustamente piano : T-1S - diversa rappresentazione grafica del vano scale**

**Regolarizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale (pratica Docfa) al fine di introdurre in atti la giusta rappresentazione grafica dell'immobile**

**Descrizione delle opere da sanare: - aggiornamento planimetria catastale**

**Aggiornamento planimetria catastale compreso elaborato planimetrico: € 600,00**

**Oneri Totali: € 600,00**

Note sulla conformità catastale: Catastalmente l'immobile non risulta conforme con la planimetria agli atti.

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

NO

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati nel del Comune di Villafranca in Lunigiana all'interno di un complesso immobiliare adibito ad attività commerciale, direzionale e residenziale, disposto su quattro livelli (seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo), complesso Immobiliare denominato "Condominio il centro ", sito in Via Villafranca in Lunigiana (MS), Via XX Aprile n. 13. Detto complesso è ubicato nel centro del capoluogo del Comune di Villafranca in Lunigiana ed è posto nel tassello compreso tra la strada Via XX Aprile (parte della strada Statale n. 62 della Cisa) e via Razzoli Monsignore. Il Comune di Villafranca in Lunigiana è un comune della provincia di Massa Carrara, posto sulla Via Francigena sorto nel medioevo in prossimità del guado del fiume Magra, caratterizzato dei resti del castello Malindo edificato dai Malaspina del 1100 e da diverse frazioni sparse, tutte dotate di uno spiccato carattere storico-culturale, tra cui le più note "Filetto" borgo medioevale distante circa 2 km dal centro del comune di Villafranca in Lunigiana, singolare impianto urbano quadrilatero di fondovalle, caratteristiche proprie dei centri di fondazione, di probabile origine bizantina e "Malgrate" distante circa 4 km, che domina l'ingresso della valle del torrente "Bagnone" e che ospita antichi mulini quattrocenteschi alcuni tuttora operanti. Il territorio circostante, è caratterizzato da una ricca vegetazione e da sentieri e mulattiere che solcano con le loro traiettorie tutto il panorama ricoperto da castagneti e boschi di querce, frassini, roverele e lecci si alternano a coltivazioni di cereali e pascoli; mentre i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati. 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.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista : residenziale-commerciale e direzionale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali, industriali, artigianali

**Importanti centri limitrofi:** La Spezia; Pontremoli; Aulla; Massa; Carrara.

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

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana, mulini di Malgrate, Filetto.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostradale di Aulla 12 km , Casello autostradale di Pontremoli 12 km, Stazione Ferroviaria di Villafranca-Bagnone 1 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: attività commerciale dismessa

### 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 convenzionale** attiva a favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: L. 1.000.000.000; Importo capitale: L. 400.000.000 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 01/07/1998 ai nn. 5915/805 ; Note: L'ipoteca risulta iscritta sull'immobile identificato quale negozio sito in Comune di Villafranca in Lunigiana censito catastalmente al foglio 12 mappale 1253 sub. 2 originario degli immobili attuali oggetto di pignoramento in seguito ad una variazione catastale per "divisione" del 01/07/2003 protocollo n. 60420 che ha originato i seguenti beni : - foglio 12 particella 1253 sub. 13 - foglio 12 particella 1253 sub. 14 - foglio 12 particella 1253 sub. 15 - foglio 12 particella 1253 sub. 16 - foglio 12 particella 1253 sub. 17 - foglio 12 particella 1253 sub. 18 - foglio 12 particella 1253 sub. 19 - foglio 12 particella 1253 sub. 20 - foglio 12 particella 1253 sub. 21 - foglio 12 particella 1253 sub. 22 - foglio 12 particella 1253 sub. 23 - foglio 12 particella 1253 sub. 24 - foglio 12 particella 1253 sub. 9 - foglio 12 particella 1253 sub. 10 - foglio 12 particella 1253 sub. 11 - foglio 12 particella 1253 sub. 12

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Massa in data 22/01/2020 ai nn. 497/412;

**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:** 0.

Da comunicazione dell'attuale amministratrice di condominio, alla data della stesura della perizia non risultano quantificabili le spese condominiali scadute ed insolute in quanto le ultime assemblee convocate per l'approvazione dei bilanci hanno visto una presenza di condomini insufficiente per la validità delle assemblee stesse. Si fa presente che l'attuale amministratore pro-tempore [REDACTED] a causa dei molteplici problemi riscontrati per la mancanza di assemblee valide ha richiesto la nomina giudiziaria di un nuovo amministratore e in riferimento alle richieste per le verifiche dei millesimi e delle spese di gestione dell'immobile. La stessa provvedeva ad inviarmi una relazione sullo stato attuale del Condominio Centro (allegata alla presente), dove come premessa evidenziava le varie problematiche riscontrate quali: - di tipo strutturale, in particolar modo correlati ad uno scarico fognario visionato da più tecnici, risulta avere una pendenza insufficiente per permettere il deflusso delle acque nere fino alla fognatura comunale, con il conseguente deposito dei rifiuti solidi che con il tempo, troppo poco per prevedere pulizie periodiche dei tubi, portano allo scoppio della tubatura e al conseguente allagamento dei vani seminterrati dei garage e dei fondi che ospitavano fino a qualche anno fa una lavanderia, i cui proprietari sono stati costretti a chiudere l'attività proprio a causa di questi allagamenti; - condomini morosi; - I bilanci precedenti non chiari da permettere l'identificazione precisa delle singole quote di debito in riferimento alle singole fatture e quindi alle singole ditte; - mancata validità delle assemblee per numero insufficiente di presenze dei condomini; - conto corrente condominiale è in negativo ed è stato sottoposto a pignoramento ben due volte; - stato igienico-sanitario dell'edificio. - problematiche dovute al doppio accesso da Via Mosignor Razzoli e dalla Statale della Cisa dove i cancelli non sono mai chiusi e dove nel corso degli anni, si sono accumulate diverse macchine abbandonate nel parcheggio di proprietà, piazzale che porta alla rampa del seminterrato dove si trovano i garage e spesso risulta allagato dai liquami e da rifiuti anche ingombranti.

**Millesimi di proprietà:** 44,50

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** CONTRO L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA RISULTA TRASCRITTA UNA COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO TRASCRITTA IL 24/02/2004 AL REGISTRO PARTICOLARE N. 1495 A SEGUITO DI UN ATTO PUBBLICO DEL NOTAIO RIZZI RUGGERO ALBERTO DI PISTOIA DEL 06/02/2004 DOVE, LA SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE "XXXXXXXXXXXX", COSTITUISCE A FAVORE DELLE PROPRIETA' ACQUISTATE DALLA SOCIETA' PER AZIONI "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" IDENTIFICATE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI

VILLAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) IN FOGLIO 12, PARTICELLE 1253 SUB. 4, 1253 SUB. 7, 1253 SUB. 13, 1253 SUB. 15, 1253 SUB. 20, 1253 SUB. 21, 1253 SUB. 22, 1253 SUB. 23, 1253 SUB. 24, SERVITU' PERPETUA DI PASSO, PEDONALE E CARRABILE, DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO E IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, A CARICO DELLA CORTE, DI FORMA IRREGOLARE, CHE CIRCONDA IL FABBRICATO SU TRE LATI, COSTITUENTE PERTINENZA ESCLUSIVA DI BENE IMMOBILE POSTO AL PIANO TERRA DEL DETTO FABBRICATO, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CONCEDENTE E IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 12, PARTICELLA 1253 SUB. 10

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna trascritta

### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Premesso che l'intero compendio dove sono ubicati i vari lotti è stato costruito a cura e spese della società esecutata l'atto di acquisto riguarda il terreno su cui è stato costruito l'intero condominio. Terreno sito in Comune di Villafranca Via Mons. Razzoli di complessivi 1.982 mq. catastalmente composto da tre particelle identificate al foglio 12 mappale 1253-284 e 285.

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 07/04/1980** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 31/10/1988** . In forza di Denuncia di Successione Testamentaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dichiarazione di Successione Testamentaria n. 58 volume 350 del 07/10/1980

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1619/550

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/1989 al n. di prot. 1317

Rilascio in data 21/06/1989 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 27/06/1991 al n. di prot. 8851

NOTE: Il compendio immobiliare è dotato dei seguenti Certificati di Agibilità Pratica n. 1619 -- piano terra e parcheggi piano interrato dichiarato agibile dalla data del 25.07.1991 - certificato di conformità per lavori di completamento ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del solo piano primo da uffici a civile abitazione depositato c/o il Comune di Villafranca in Lunigiana il 26/07/2007 al protocollo n. 8850 - Certificato di agibilità depositato c/o il Comune di Villafranca in Lunigiana il 26/07/2007 al protocollo n. 8851 completo di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti

Numero pratica: 1619/593

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante  
Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 19/01/1990 al n. di prot. 560  
Rilascio in data 31/03/1990 al n. di prot. 1619/593

Numero pratica: 1619/632  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante  
Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Numero pratica: 1619/681  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante  
Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Numero pratica: 1619/710  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante  
Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Numero pratica: 24 e successive varianti.  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: completamento ristrutturazione e cambio di destinazione del piano primo da uffici a civile abitazione  
Presentazione in data 02/03/2004 al n. di prot. 1906

Numero pratica: 70  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: completamento ristrutturazione e cambio di destinazione del piano primo da uffici a civile abitazione  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 11/06/2005 al n. di prot. 5903

## 7.1 Conformità edilizia:

### Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diversa collocazione e dimensione del vano scala in ferro; - mancata rappresentazione grafica di alcuni parti in muratura quali i pilastri.  
Regolarizzabili mediante: verifiche statiche; attestazione di conformità in sanatoria  
Descrizione delle opere da sanare: - diversa collocazione e dimensione del vano scala in ferro; - mancata rappresentazione grafica di alcuni parti in muratura quali i pilastri.  
verifiche statiche, attestazione di conformità in sanatoria comprensive di spese tecniche e diritti di presentazione: € 5.000,00  
Oneri Totali: **€ 5.000,00**

**7.2 Conformità urbanistica:****Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n. 57 approvata dal Consiglio Comunale il 31.10.2008 Piano Strutturale e n. 4 del 11.02.2010 il Regolamento Urbanistico
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 - Ambiti di Trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile è conforme alle previsioni di zona attuali

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **A**

Trattasi di un locale ad uso lavanderia, ubicato al piano interrato e primo di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Centro" a destinazione mista residenziale e commerciale, sito in Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), Via XXV Aprile n. 13.

L'immobile accessibile dalla corte comune è disposto su due livelli comunicanti con un vano scale in ferro, attualmente inutilizzato e in completo stato di abbandono, si compone al piano interrato da ingresso, disimpegno, laboratorio con antibagno e servizio igienico e al piano primo di un unico vano con accesso diretto dalla corte esterna.

L'immobile è occupato in parte dall'attrezzatura e dall'impianto professionale per la ex lavanderia quale il nastro trasportatore per il trasferimento della biancheria dal locale lavoro a quello di distribuzione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il legale rappresentante della società risulta essere il sig. XXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] coniu-  
gato in regime di separazione dei beni con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **97,00**

E' posto al piano: Interrato-Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 m al piano interrato e 3,00 m al piano terra

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Attualmente inutilizzato, si presenta in stato di abbandono con evidenti infiltrazioni dovute all'umidità sulle pareti del piano interrato ed occupato in parte dall'attrezzatura e dall'impianto professionale per la ex lavanderia quale il nastro trasportatore per il trasferimento della biancheria dal locale lavoro a quello di distribuzione

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

Note: dati estrapolati dalla domanda del permesso per costruzioni edili depositato in Comune

Solai

tipologia: **struttura portante in c.a. costituita da travi e pialstri**

condizioni: **non verificabili a vista**

Note: dati estrapolati dalla domanda del permesso per costruzioni edili depositato in Comune

Solai

condizioni: **non verificabili a vista**

Riferito limitatamente a: Fondazioni Note: dati estrapolati dalla domanda del permesso per costruzioni edili depositato in Comune

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **FERRO** apertura: **elettrica**

condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: ingresso compendio lato Via XX Aprile e Via Cisa

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente**

condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **mediocri**

Riferito limitatamente a: antibagno e servizio igienico

Manto di copertura

materiale: **terrazza**

Pareti esterne

materiale: **a doppia parete con intercapedine coibentata**

Note: dati estrapolati dalla domanda del permesso per costruzioni edili depositato in Comune

Pareti esterne

Pavim. Esterna	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: corte circostante
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuto in cls</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: piano interrato
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>esterno</b> materiale: <b>pannelli stampanti in c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele in ferro</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Note: dati estrapolati dalla domanda del permesso per costruzioni edili depositato in Comune
Fognatura	Note: dati estrapolati dalla domanda del permesso per costruzioni edili depositato in Comune risulta che il Condominio è collegato alla rete esistente in Via Razzoli
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canalizzazione corrente in Via Razzoli</b> Note: dati estrapolati dalla domanda del permesso per costruzioni edili depositato in Comune
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Note: dati estrapolati dalla domanda del permesso per costruzioni edili depositato in Comune

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005-05-30
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità allegata al certificato di agibilità del 26/07/2007

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Attualmente non è stato rilevato un impianto di riscaldamento. Si fa presente che nel certificato di agibilità (allegato alla presente), sono allegati tutti i certificati a norma degli impianti ma per ogni subalterno civico.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Note generali impianti:** Il compendio immobiliare risulta dotato di un ascensore a funi, funzionante dotato di attestato di conformità per verifica prodotto come da direttiva 95/16/CE e certificato di collaudo n. 188/06 rilasciato in data 10/03/2006

**Varie:**

Il compendio immobiliare si compone di un piano interrato, accessibile dall'esterno mediante rampa carrabile e dall'interno mediante tre vani scala ed ascensori, di un piano terra rialzato di 80 cm sul livello del terreno adibito ad attività commerciale, e da tre piani fuori terra accessibili da 3 vani scale e ascensore. Dal punto di vista statico e costruttivo l'edificio è stato realizzato in struttura portante in c.a. costituita da travi e pilastri poggianti su fondazioni di tipo continuo a travi rovesce in c.a. con solai del tipo misto in laterizio e c.a. a nervature parallele. I tamponamenti esterni sono in muratura con blocchi prefabbricati a vista rigati e l'ingresso principale del locale commerciale al piano terra (ex supermercato) la tamponatura esterna è costituita da vetrata isolante sostenuta da intelaiatura metallica. Gli intonaci, le pavimentazioni ed i rivestimenti, sono realizzati del tipo civile normale. L'intero compendio è dotato di tutti gli impianti necessari: - impianto elettrico realizzato secondo le norme CEI; - impianto idraulico; - impianto del gas; - impianto di scarico delle acque nere e bianche; - impianto telefonico tutti realizzati con allacciamento alla linea di Via Mons. Razzoli. Tutti da verificare visto lo stato dismesso di tutti i lotti della presente stima

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo della consistenza dell'unità immobiliare è la superficie lorda commerciale (100% incidenza murature interne e perimetrali esclusive) è stata desunta dalle planimetrie catastali, calcolata come previsto dal D.P.R. n°138 del 1998 per le unità immobiliari appartenenti al gruppo "C3 magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio artigianale ad uso Lavanderia	sup reale lorda	97,00	1,00	97,00
		<b>97,00</b>		<b>97,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2020

Zona: VILAFRANCA IN LUNIGIANA

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: LABORATORIO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 540

Valore di mercato max (€/mq): 770

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:**

Tenuto conto della natura degli immobili di cui trattasi, considerate le loro caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, finiture, impianti, età, stato di manutenzione, dimensioni); ed estrinseche (posizione geografica, presenza di servizi, presenza di infrastrutture, caratteristiche del tessuto edilizio), dello scopo dell'incarico peritale, ritiene opportuno adottare un metodo di stima per comparazione diretta di tipo sintetico, diretto ed immediato denominato "Metodo di stima Comparativo in base a Parametri Tecnici ( il mq. )", tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un bene mediante il confronto di determinati parametri (in questo caso il prezzo al mq.) con beni simili. A tal scopo la scrivente, oltre alle sue conoscenze specifiche, si è confrontato con professionisti del settore e agenzie immobiliari per reperire informazioni inerenti valutazioni già applicate nella zona per il trasferimento di immobili similari, ha svolto indagini presso gli uffici finanziari ed infine i dati reperiti sono stati filtrati attraverso i prezzi espressi dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Portali: "idealista"; "Immobiliare.it"; "Subito.it" e altri siti di Agenzie immobiliari della zona per un valore medio adottato;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2020- Semestre 2:

Tipologia Commerciale:

- Magazzini - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 300 max 550 Superficie di riferimento Lorda
- Negozi - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 600 max 1200 Superficie di riferimento Lorda

Tipologia Residenziale:

- Abitazioni civili - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 850 max 1200 Superficie di riferimento Lorda
- box - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 650 max 970 Superficie di riferimento Lorda

Altre fonti di informazione: raffronto con professionisti del settore.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.380,00.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo, applicabile poiché sono stati rintracciati dati sufficienti per la determinazione di un campione attendibile di prezzi di beni di caratteristiche simili con riferimento ai valori correnti di mercato e inoltre, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame e delle unità immobiliari oggetto di stima e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio artigianale ad uso Lavanderia	97,00	€ 600,00	€ 58.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.200,00
problemi correlati allo scarico fognario e debiti complessivi del Condominio			€ -5.820,00
Valore corpo			€ 52.380,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 52.380,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.380,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Laboratori per arti e mestieri [C3]	97,00	€ 52.380,00	€ 52.380,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 7.857,00

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.600,00

#### **Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**

**- A**

Certificato energetico presente: NO

#### **Pendenze condominiali:**

**- A**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Nessuna.

Da comunicazione dell'attuale amministratrice di condominio, alla data della stesura della perizia non risultano quantificabili le spese condominiali scadute ed insolte in quanto le ultime assemblee convocate per l'approvazione dei bilanci hanno visto una presenza di condomini insufficiente per la validità delle assemblee stesse. Si fa presente che l'attuale amministratore pro-tempore ██████████ a causa dei molteplici problemi riscontrati per la mancanza di assemblee valide ha richiesto la nomina giudiziaria di un nuovo amministratore e in riferimento alle richieste per le verifiche dei millesimi e delle spese di gestione dell'immobile. La stessa provvedeva ad inviarmi una relazione sullo stato attuale del Condominio Centro (allegata alla presente), dove come premessa evidenziava le varie problematiche riscontrate quali: - di tipo strutturale, in particolar modo correlati ad uno scarico fognario visionato da più tecnici, risulta avere una pendenza insufficiente per permettere il deflusso delle acque nere fino alla fognatura comunale, con il conseguente deposito dei rifiuti solidi che con il tempo, troppo poco per prevedere pulizie periodiche dei tubi, portano allo scoppio della tubatura e al conseguente allagamento dei vani seminterrati dei garage e dei fondi che ospitavano fino a qualche anno fa una lavanderia, i cui proprietari sono stati costretti a chiudere l'attività proprio a causa di questi allagamenti; - condomini morosi; - I bilanci precedenti non chiari da permettere l'identificazione precisa delle singole quote di debito in riferimento alle singole fatture e quindi alle singole ditte; - mancata validità delle assemblee per numero insufficiente di presenze dei condomini; - conto corrente condominiale è in negativo ed è stato sottoposto a pignoramento ben due volte; - stato igienico-sanitario dell'edificio. - problematiche dovute al doppio accesso da Via Mosignor Razzoli e dalla Statale della Cisa dove i cancelli non sono mai chiusi e dove nel corso degli anni, si sono accumulate diverse macchine abbandonate nel parcheggio di proprietà, piazzale che porta alla rampa del seminterrato dove si trovano i garage e spesso risulta allagato dai liquami e da rifiuti anche ingombranti.

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 38.923,00**

#### **8.6 Regime fiscale della vendita**

Il regime fiscale di vendita per l'immobile oggetto di stima e la vendita di un bene strumentale quale rientra per natura il bene di cui all'oggetto, classificato come C/3 "LABORATORIO".

### **Lotto: 002 - Supermercato**

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato 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? No - Ai fini**

del riscontro della trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio, si fa presente che, trattandosi di un immobile costruito a cura della società esecutata, il terreno su cui insiste l'intero compendio immobiliare è stato acquisito dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Carmelo La Rosa con atto del 31/10/1988 repertorio n. 10.013 n. 4471 di raccolta n. 4471, la trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta incompleta per mancata accettazione tacita dell'eredità dei precedenti proprietari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX aventi titolo per Successione Testamentaria di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a B. [REDACTED] apertasi in [REDACTED] il 07/04/1980.

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

**Identificativo corpo: A.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Villafranca In Lunigiana (MS) CAP:**

**54028 frazione: Villafranca centro, Via XX Aprile n. 13**

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, foglio **12**, particella **1253**, subalterno **10**, scheda catastale **N. 00060420 DEL 01/07/2003**, indirizzo Via Cisa, piano T-S1, comune VILLAFRANCA IN LUNIGIANA, categoria D/8, rendita € 5.442,50

Derivante da: Foglio 12 Particella n. 1253 sub. 2 categoria C/1 classe 5 consistenza 652 mq. piano Terra e 1 Seminterrato per COSTITUZIONE del 16/07/1991 in atti dal 05/10/1991 (n. 3821.1/1991) e successiva DIVISIONE del 01/07/2003 protocollo n. 60420 in atti dal 01/07/2003 DIVISIONE (n. 4771.1/2003)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 281,58

Confini: A nord con B.C.N.C. (bene comune non censibile) corte, scale, ascensore comune a tutti i subalterni; a Sud con la porzione di corte del fabbricato identificato al mappale 266 e le particelle n. 1440 e 1441; ad Est con la particella n. 1260 ed ad Ovest, la porzione di corte esclusiva confina con i posti auto identificati ai sub.22-23 e 24, tutti del foglio 12 del Comune di Villafranca in Lunigiana s.s.a

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il legale rappresentante della società risulta essere il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piccole difformità nella rappresentazione planimetrica delle aperture e dei pilastri e/o spessori delle murature esistenti**

**Regolarizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale (pratica Docfa) al fine di introdurre in atti la giusta rappresentazione grafica dell'immobile**

**Descrizione delle opere da sanare: - aggiornamento planimetria catastale pratica DOCFA comprensiva di elaborato planimetrico : € 1.000,00**

**Oneri Totali: € 1.000,00**

Note sulla conformità catastale: Catastalmente l'immobile, risulta difforme dalla planimetria agli atti.

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

NO

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

beni oggetto di stima sono ubicati nel del Comune di Villafranca in Lunigiana all'interno di un complesso immobiliare adibito ad attività commerciale, direzionale e residenziale, disposto su quattro livelli (seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo), complesso Immobiliare denominato "Condominio il centro", sito in Via Villafranca in Lunigiana (MS), Via XX Aprile n. 15. Detto complesso è ubicato nel centro del capoluogo del Comune di Villafranca in Lunigiana ed è posto nel tassello compreso tra la strada Via XX Aprile (parte della strada Statale n. 62 della Cisa) e via Razzoli Monsignore. Il Comune di Villafranca in Lunigiana è un comune della provincia di Massa Carrara, posto sulla Via Francigena sorto nel medioevo in prossimità del guado del fiume Magra, caratterizzato dei resti del castello Malindo edificato dai Malaspina del 1100 e da diverse frazioni sparse, tutte dotate di uno spiccato carattere storico-culturale, tra cui le più note "Filetto" borgo medioevale distante circa 2 km dal centro del comune di Villafranca in Lunigiana, singolare impianto urbano quadrilatero di fondovalle, caratteristiche proprie dei centri di fondazione, di probabile origine bizantina e "Malgrate" distante circa 4 km, che domina l'ingresso della valle del torrente "Bagnone" e che ospita antichi mulini quattrocenteschi alcuni tuttora operanti. Il territorio circostante, è caratterizzato da una ricca vegetazione e da sentieri e mulattiere che solcano con le loro traiettorie tutto il panorama ricoperto da castagneti e boschi di querce, frassini, rovelle e lecci si alternano a coltivazioni di cereali e pascoli; mentre i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati. 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.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista : residenziale-commerciale e direzionale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali, industriali, artigianali

**Importanti centri limitrofi:** La Spezia; Pontremoli; Aulla; Massa; Carrara.

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

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana, mulini di Malgrate, Filetto.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostradale di Aulla 12 km , Casello autostradale di Pontremoli 12 km, Stazione Ferroviaria di Villafranca-Bagnone 1 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: attività commerciale dismessa

**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 convenzionale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: L. 1.000.000.000; Importo capitale: L. 400.000.000 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 01/07/1998 ai nn. 5915/805 ; Note: L'ipoteca risulta iscritta sull'immobile identificato quale negozio sito in Comune di Villafranca in Lunigiana censito catastalmente al foglio 12 mappale 1253 sub. 2 originario degli immobili attuali oggetto di pignoramento in seguito ad una variazione catastale per "divisione" del 01/07/2003 protocollo n. 60420 che ha originato i seguenti beni : - foglio 12 particella 1253 sub. 13 - foglio 12 particella 1253 sub. 14 - foglio 12 particella 1253 sub. 15 - foglio 12 particella 1253 sub. 16 - foglio 12 particella 1253 sub. 17 - foglio 12 particella 1253 sub. 18 - foglio 12 particella 1253 sub. 19 - foglio 12 particella 1253 sub. 20 - foglio 12 particella 1253 sub. 21 - foglio 12 particella 1253 sub. 22 - foglio 12 particella 1253 sub. 23 - foglio 12 particella 1253 sub. 24 - foglio 12 particella 1253 sub. 9 - foglio 12 particella 1253 sub. 10 - foglio 12 particella 1253 sub. 11 - foglio 12 particella 1253 sub. 12

*4.2.2 Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Massa in data 22/01/2020 ai nn. 497/412;

*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:** NON QUANTIFICABILI Da comunicazione dell'attuale amministratrice di condominio, alla data della stesura della perizia non risultano quantificabili le spese condominiali scadute ed insolute in quanto le ultime assemblee convocate per l'approvazione dei bilanci hanno visto una presenza di condomini insufficiente per la validità delle assemblee stesse. Si fa presente che l'attuale amministratore pro-tempore [REDACTED] a causa dei molteplici problemi riscontrati per la mancanza di assemblee valide ha richiesto la nomina giudiziaria di un nuovo amministratore e in riferimento alle richieste per le verifiche dei millesimi e delle spese di gestione dell'immobile. La stessa provvedeva ad inviarmi una relazione sullo stato attuale del Condominio Centro (allegata alla presente), dove come premessa evidenziava le varie problematiche riscontrate quali: - di tipo strutturale, in particolar modo correlati ad uno scarico fognario visionato da più tecnici, risulta avere una pendenza insufficiente per permettere il deflusso delle acque nere fino alla fognatura comunale, con il conseguente deposito dei rifiuti solidi che con il tempo, troppo poco per prevedere pulizie periodiche dei tubi, portano allo scoppio della tubatura e al conseguente allagamento dei vani seminterrati dei garage e dei fondi che ospitavano fino a qualche anno fa una lavanderia, i cui proprietari sono stati costretti a chiudere l'attività proprio a causa di questi allagamenti; - condomini morosi; - I bilanci precedenti non chiari da permettere l'identificazione precisa delle singole quote di debito in riferimento alle singole fatture e quindi alle singole ditte; - mancata validità delle assemblee per numero insufficiente di presenze dei condomini; - conto corrente condominiale è in negativo ed è stato sottoposto a pignoramento ben due volte; - stato igienico-sanitario dell'edificio. - problematiche dovute al doppio accesso da Via Mosignor Razzoli e dalla Statale della Cisa dove i cancelli non sono mai chiusi e dove nel corso degli anni, si sono accumulate diverse macchine abbandonate nel parcheggio di proprietà, piazzale che porta alla rampa del seminterrato dove si trovano i garage e spesso risulta allagato dai liquami e da rifiuti anche ingombranti.

**Millesimi di proprietà:** 281,58**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** CONTRO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA RISULTA TRASCRITTA UNA COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO TRASCRITTA IL 24/02/2004 AL REGISTRO PARTICOLARE N. 1495 A SEGUITO DI UN ATTO PUBBLICO DEL NOTAIO RIZZI RUGGERO ALBERTO DI PISTOIA DEL 06/02/2004 DOVE, LA SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE "[REDACTED] S.A.S.", COSTITUISCE A FAVORE DELLE PROPRIETA' ACQUISTATE DALLA SOCIETA' PER AZIONI "[REDACTED] SPA" IDENTIFICATE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VILLAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) IN FOGLIO 12, PARTICELLE 1253 SUB. 4, 1253 SUB. 7, 1253 SUB. 13, 1253 SUB. 15, 1253 SUB. 20, 1253 SUB. 21, 1253 SUB. 22, 1253 SUB. 23, 1253 SUB. 24, SERVITU' PERPETUA DI PASSO, PEDONALE E CARRABILE, DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO E IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, A CARICO DELLA CORTE, DI FORMA IRREGOLARE, CHE CIRCONDA IL FABBRICATO SU TRE LATI, COSTITUENTE PERTINENZA ESCLUSIVA DI BENE IMMOBILE POSTO AL PIANO TERRA DEL DETTO FABBRICATO, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CONCEDENTE E IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 12, PARTICELLA 1253 SUB. 10

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno trascritto**Avvertenze ulteriori:** nessuna trascritta**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

Da comunicazione dell'attuale amministratrice di condominio, alla data della stesura della perizia non risultano quantificabili le spese condominiali scadute ed insolute in quanto le ultime assemblee convocate per l'approvazione dei bilanci hanno visto una presenza di condomini insufficiente per la validità delle assemblee stesse. Si fa presente che l'attuale amministratore

pro tempore [REDACTED] a causa dei molteplici problemi riscontrati per la mancanza di assemblee valide ha richiesto la nomina giudiziaria di un nuovo amministratore e in riferimento alle richieste per le verifiche dei millesimi e delle spese di gestione dell'immobile, la stessa provvedeva ad inviarmi una relazione sullo stato attuale del Condominio Centro (allegata alla presente), dove come premessa evidenziava le varie problematiche riscontrate quali: - di tipo strutturale, in particolar modo correlati ad uno scarico fognario visionato da più tecnici, risulta avere una pendenza insufficiente per permettere il deflusso delle acque nere fino alla fognatura comunale, con il conseguente deposito dei rifiuti solidi che con il tempo, troppo poco per prevedere pulizie periodiche dei tubi, portano allo scoppio della tubatura e al conseguente allagamento dei vani seminterrati dei garage e dei fondi che ospitavano fino a qualche anno fa una lavanderia, i cui proprietari sono stati costretti a chiudere l'attività proprio a causa di questi allagamenti; - condomini morosi; - I bilanci in mio possesso, ricevuti dai precedenti amministratori non sono abbastanza chiari da permettere l'identificazione precisa delle singole quote di debito in riferimento alle singole fatture e quindi alle singole ditte; - mancata validità delle assemblee per numero insufficiente di presenze dei condomini; - conto corrente condominiale è in negativo ed è stato sottoposto a pignoramento ben due volte; - stato igienico-sanitario dell'edificio. La proprietà complessiva collega la stata statale alla strada comunale con doppio accesso su entrambe le strade Via Mos. Razzoli e la Statale dell Cisa dove i cancelli non sono mai chiusi dove nel corso degli anni, si sono accumulate diverse macchine abbandonate nel parcheggio di proprietà, piazzale che porta alla rampa del seminterrato dove si trovano i garage e spesso risulta allagato dai liquami e da rifiuti anche ingombranti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 07/04/1980** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 31/10/1988** . In forza di Denuncia di Successione Testamentaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dichiarazione di Successione Testamentaria n. 58 volume 350 del 07/10/1980

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1619/550

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/1989 al n. di prot. 1317

Rilascio in data 21/06/1989 al n. di prot. 1619/550

Abitabilità/agibilità in data 27/06/1991 al n. di prot. 8851

NOTE: Il compendio immobiliare è dotato dei seguenti Certificati di Agibilità Pratica n. 1619 -- piano terra e parcheggi piano interrato dichiarato agibile dalla data del 25.07.1991 - certificato di conformità per lavori di completamento ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del solo piano primo da uffici a civile abitazione depositato c/o il Comune di Villafranca in Lunigiana il 26/07/2007 al protocollo n. 8850 - Certificato di agibilità depositato c/o il Comune di Villafranca in Lunigiana il 26/07/2007 al protocollo n. 8851 completo di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti

Numero pratica: 1619/593  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante  
Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 19/01/1990 al n. di prot. 560  
Rilascio in data 31/03/1990 al n. di prot. 1619/593  
Abitabilità/agibilità in data 25/07/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 1619/632  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante  
Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 29/05/1990 al n. di prot. 4967  
Rilascio in data 10/10/1990 al n. di prot. 1619/632  
Abitabilità/agibilità in data 27/06/1991 al n. di prot. 8851

Numero pratica: 1619/681  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante  
Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 09/05/1991 al n. di prot. 3802  
Rilascio in data 19/07/1991 al n. di prot. 1619/681  
Abitabilità/agibilità in data 27/06/1991 al n. di prot. 8851

## 7.1 Conformità edilizia:

### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - mancata rappresentazione grafica di alcuni parti in muratura quali i pilastri; - diversa realizzazione dell'ingresso principale arretrato rispetto a quello rappresentato graficamente nelle tavole; - realizzazione di nuove finestre nelle salone espositivo e nei locali accessori; - realizzazione di nuovo marciapiede e rampa per scarico e carico merce lato accessori - realizzazione di tettoia coperta sulla resede realizzata con ferri imbulonati a terra e tendaggio in pvc - chiusura non autorizzata di porzione di resede lato accessori - diversa realizzazione dello spazio esterno adibito a parcheggio e verde pubblico

Regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità in sanatoria tranne per la tettoia e la chiusura della corte che va messa in pristino

Descrizione delle opere da sanare: verifiche statiche; messa in pristino opere difforme e sanatoria edilizia per : - mancata rappresentazione grafica di alcuni parti in muratura quali i pilastri; - diversa realizzazione dell'ingresso principale arretrato rispetto a quello rappresentato graficamente nelle tavole; - realizzazione di nuove finestre nelle salone espositivo e nei locali accessori; - realizzazione di nuovo marciapiede e rampa per scarico e carico merce lato accessori

Verifiche statiche; attestazione di conformità in sanatoria; messa in pristino opere abusive non sanabili comprensivo di spese tecniche, spese vive e diritti : € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Note generali sulla conformità: A FAVORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA RISULTA TRASCRITTA UNA COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO TRASCRITTA IL 24/02/2004 AL REGISTRO PARTICO-

LARE N. 1495 A SEGUITO DI UN ATTO PUBBLICO DEL NOTAIO RIZZI RUGGERO ALBERTO DI PISTOIA DEL 06/02/2004 DOVE, LA SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.", COSTITUISCE A FAVORE DELLE PROPRIETA' ACQUISTATE DALLA SOCIETA' PER AZIONI "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" IDENTIFICATE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) IN FOGLIO 12, PARTICELLE 1253 SUB. 4, 1253 SUB. 7, 1253 SUB. 13, 1253 SUB. 15, 1253 SUB. 20, 1253 SUB. 21, 1253 SUB. 22, 1253 SUB. 23, 1253 SUB. 24, SERVITU' PERPETUA DI PASSO, PEDONALE E CARRABILE, DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO E IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, A CARICO DELLA CORTE, DI FORMA IRREGOLARE, CHE CIRCONDA IL FABBRICATO SU TRE LATI, COSTITUENTE PERTINENZA ESCLUSIVA DI BENE IMMOBILE POSTO AL PIANO TERRA DEL DETTO FABBRICATO, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CONCEDENTE E IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 12, PARTICELLA 1253 SUB. 10

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n. 57 approvata dal Consiglio Comunale il 31.10.2008 Piano Strutturale e n. 4 del 11.02.2010 il Regolamento Urbanistico
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 - Ambiti di Trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile è conforme alle previsioni di zona attuali

### Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **A**

Il bene oggetto di stima è ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale a destinazione mista residenziale e commerciale a 3 piani fuori terra e uno interrato, sito in Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), Via XXV Aprile n. 13 denominato "Condominio Centro".

L'accesso all'unità immobiliare è consentito sia dalla Via Statale della Cisa che da Via Monsignor Razzoli. Trattasi di una porzione di immobile, costruito per le speciali esigenze di un'attività commerciale " supermercato", non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Disposta su un unico livello con corte esclusiva adibita in parte a parcheggio, si compone di:

- locale di sgombero;
- spogliatoi con antibagno e due servizi igienici;
- ampio locale aperto tramezzato da pilastri per uso vendita prodotti-esposizioni;
- due ampi locali utilizzati come ex cucina e celle frigorifere con accessi esterno di cui uno dotato di rampa carrabile esterna;
- disimpegno;
- centrale elettrica.
- antibagni e due servizi igienici.

La corte pertinenziale dell'unità immobiliare si presenta di forma irregolare , pavimentata in autobloccanti, recintata , con due accessi da cancelli carrabili e pedonali diretti su Via Cisa e su Via Monsignor Razzoli.

In parte , utilizzata come parcheggio ed area di manovra e chiusa e recintata sul retro del fabbricato dove, in-siste una pergolato con struttura in ferro e coperto con tendoni in plastica abusivo da demolire.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il legale rappresentante della società risulta essere il sig. XXXXXXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.582,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Attualmente inutilizzato, si presenta in stato di abbandono ed occupato in parte da vari ex espositori accatastati per il locale.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005-05-30
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità allegata al certificato di agibilità del 26/07/2007.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	igienico sanitario per bagni e cucina - impianto gas dal contatore alla caldaia e di riscaldamento del locale con split canalizzato
Stato impianto	dismesso
Epoca di realizzazione/adequamento	2005-05-30
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità allegata al certificato di agibilità del 26/07/2007.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Note generali impianti:** Il compendio immobiliare risulta dotato di un ascensore a funi, funzionante dotato di attestato di conformità per verifica prodotto come da direttiva 95/16/CE e certificato di collaudo n. 188/06 rilasciato in data 10/03/2006

**Varie:**

Il compendio immobiliare in cui è ubicato il bene oggetto di stima si compone di un piano interrato, accessibile dall'esterno mediante rampa carrabile e dall'interno mediante tre vani scala ed ascensori, di un piano terra rialzato di 80 cm sul livello del terreno adibito ad attività commerciale, e da tre piani fuori terra accessibili da 3 vani scale e ascensore. Dal punto di vista statico e costruttivo l'edificio è stato realizzato in struttura portante in c.a. costituita da travi e pilastri poggianti su fondazioni di tipo continuo a travi rovesce in c.a. con solai del tipo misto in laterizio e c.a. a nervature parallele. I tamponamenti sia interni che esterni sono in laterizio sia a semplice parete che a doppia parete con intercapedine coibentata con tamponatura esterna costituita da vetrata isolante sostenuta da intelaiatura metallica. Gli intonaci, le pavimentazioni ed i rivestimenti, sono realizzati del tipo civile normale. L'intero compendio è dotato di tutti gli impianti necessari: - impianto elettrico realizzato secondo le norme CEI; - impianto idraulico; - impianto del gas; - impianto di scarico delle acque nere e bianche; - impianto telefonico tutti realizzati con allacciamento alla linea di Via Mons. Razzoli; - le porte di accesso sul fronte principale sono scorrevoli con anta a libro e di luce netta per consentire un agevole transito anche da parte di persone su sedia a rotelle come le uscite di sicurezza sui due fronti laterali dell'unità immobiliare; - i pavimenti orizzontali e complanari sono non sdruciolevoli.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per le unità immobiliari appartenenti a questi gruppo "D/8" la consistenza, non viene calcolata, poiché la rendita catastale viene determinata sulla base della redditività presunta dell'attività che viene svolta all'interno degli immobili stessi (stima diretta capitalizzando il valore). Tenuto conto che, attualmente i locali non sono idonei per ospitare un'attività commerciale, in quanto necessitano di lavori necessari per lo svolgimento di tale attività e che parte dei lavori necessari per rendere idonei i locali a "Supermercato" saranno realizzati dal futuro aggiudicatario, la sottoscritta ha ritenuto opportuno, ai fini del calcolo della consistenza dell'unità immobiliare è la superficie lorda commerciale (100% incidenza murature interne e perime-

trali esclusive) desunte dalle planimetrie catastali, calcolata come previsto dal D.P.R. n°138 del 1998 per le unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	sup lorda di pavimento	505,00	1,00	505,00
area esterna adibita a parcheggio e area di manovra	superf. esterna lorda	1.077,00	0,10	107,70
		<b>1.582,00</b>		<b>612,70</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2020

Zona: Villafranca in Lunigiana

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 1200

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:

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

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

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Villafranca;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Portali: "idealista"; "Immobiliare.it"; "Subito.it" e altri siti di Agenzie immobiliari della zona per una valore medio adottato;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2020- Semestre 2: per Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni quali negozi

Tipologia : NEGOZI

Stato Conservativo: NORMALE

Valore di Mercato (€/mq.) min. 600 max 1.200

Superficie di riferimento (L/N): Lorda ;

Altre fonti di informazione: raffronto con professionisti del settore.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 330.858,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	505,00	€ 600,00	€ 303.000,00
area esterna adibita a parcheggio e area di manovra	107,70	€ 600,00	€ 64.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 367.620,00
appetibilità, qualità architettonica, funzionalità, consistenza ragguagliata,			€ -36.762,00
Valore corpo			€ 330.858,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 330.858,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 330.858,00

## Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	612,70	€ 330.858,00	€ 330.858,00

**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% )	€ 49.628,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.000,00

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:****- A**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:****- A**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

NON QUANTIFICABILI Da comunicazione dell'attuale amministratrice di condominio, alla data della stesura della perizia non risultano quantificabili le spese condominiali scadute ed insolute in quanto le ultime assemblee convocate per l'approvazione dei bilanci hanno visto una presenza di condomini insufficiente per la validità delle assemblee stesse. Si fa presente che l'attuale amministratore pro-tempore [REDACTED] a causa dei molteplici problemi riscontrati per la mancanza di assemblee valide ha richiesto la nomina giudiziaria di un nuovo amministratore e in riferimento alle richieste per le verifiche dei millesimi e delle spese di gestione dell'immobile. La stessa provvedeva ad inviarmi una relazione sullo stato attuale del Condominio Centro (allegata alla presente), dove come premessa evidenziava le varie problematiche riscontrate quali: - di tipo strutturale, in particolar modo correlati ad uno scarico fognario visionato da più tecnici, risulta avere una pendenza insufficiente per permettere il deflusso delle acque nere fino alla fognatura comunale, con il conseguente deposito dei rifiuti solidi che con il tempo, troppo poco per prevedere pulizie periodiche dei tubi, portano allo scoppio della tubatura e al conseguente allagamento dei vani seminterrati dei garage e dei fondi che ospitavano fino a qualche anno fa una lavanderia, i cui proprietari sono stati costretti a chiudere l'attività proprio a causa di questi allagamenti; - condomini morosi; - I bilanci precedenti non chiari da permettere l'identificazione precisa delle singole quote di debito in riferimento alle singole fatture e quindi alle singole ditte; - mancata validità delle assemblee per numero insufficiente di presenze dei condomini; - conto corrente condominiale è in negativo ed è stato sottoposto a pignoramento ben due volte; - stato igienico-sanitario dell'edificio. - problematiche dovute al doppio accesso da Via Mosignor Razzoli e dalla Statale della Cisa dove i cancelli non sono mai chiusi e dove nel corso degli anni, si sono accumulate diverse macchine abbandonate nel parcheggio di proprietà, piazzale che porta alla rampa del seminterrato dove si trovano i garage e spesso risulta allagato dai liquami e da rifiuti anche ingombranti.

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 270.229,30</b>
--	---------------------

## 8.6 Regime fiscale della vendita

Il regime fiscale di vendita per l'immobile oggetto di stima e la vendita di un bene strumentale quale rientra per natura il bene di cui all'oggetto, classificato come D/8 "OPIFICIO".

### Lotto: 003 - Vano tecnico

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato 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?** No - Ai fini del riscontro della trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio, si fa presente che, trattandosi di un immobile costruito a cura della società esecutata, il terreno su cui insiste l'intero compendio immobiliare è stato acquisito dalla [REDACTED] e C. s.a.s. con atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Carmelo La Rosa con atto del 31/10/1988 repertorio n. 10.013 n. 4471 di raccolta n. 4471, la trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta incompleta per mancata accettazione tacita dell'eredità dei precedenti proprietari: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] aventi titolo per Successione Testamentaria di [REDACTED] apertasi in [REDACTED] il 07/04/1980.

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

##### Identificativo corpo: A.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Villafranca In Lunigiana (MS) CAP: 54028 frazione: Villafranca centro, Via XX Aprile n. 13**

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - SAS [REDACTED] E C CON SEDE IN [REDACTED] VIA [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Proprieta', foglio 12, particella 1253, subalterno 18, scheda catastale N. 000060420 DEL 01/07/2003, indirizzo Strada statale della Cisa, piano S1, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA, categoria C/2, classe 4, consistenza 70 mq., superficie 86 mq., rendita € 234,99

Derivante da: foglio 12 mappale 1253 sub. 2

Confini: Unità immobiliari identificate al mappale 1253 sub. 49-50-9-52 tutti del foglio 12 s.s.a.

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SAS [REDACTED] E C CON SEDE IN [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Proprieta', foglio 12, particella 1253, subalterno 19, scheda catastale N. 000060420 DEL 01/07/2003, indirizzo Via Cisa, piano S1, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA, categoria C/2, classe 4, consistenza 46, superficie 54 MQ., rendita € 154,42

Derivante da: FOGLIO 12 MAPPALE 1253 SUB. 2

##### Quota e tipologia del diritto

##### 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il legale rappresentante della società risulta essere il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra [REDACTED]

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Trattandosi dello scannafosso dell'intero compendio immobiliare identificato al mappale 1253 utilizzato dalla società esecutata, non è stato possibile accedervi per poter verificare l'esatta corrispondenza planimetrica del vano in quanto, sommerso di rifiuti e liquami dimensioni di accesso molto strette e privo di luci. Non vendibile in quanto locale tecnico a servizio di tutto il compendio immobiliare.

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

NO

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati nel del Comune di Villafranca in Lunigiana all'interno di un complesso immobiliare adibito ad attività commerciale, direzionale e residenziale, disposto su quattro livelli (seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo), complesso Immobiliare denominato "Condominio il centro", sito in Via Villafranca in Lunigiana (MS), Via XX Aprile n. 15. Detto complesso è ubicato nel centro del capoluogo del Comune di Villafranca in Lunigiana ed è posto nel tassello compreso tra la strada Via XX Aprile (parte della strada Statale n. 62 della Cisa) e via Razzoli Monsignore. Il Comune di Villafranca in Lunigiana è un comune della provincia di Massa Carrara, posto sulla Via Francigena sorto nel medioevo in prossimità del guado del fiume Magra, caratterizzato dai resti del castello Malindo edificato dai Malaspina del 1100 e da diverse frazioni sparse, tutte dotate di uno spiccato carattere storico-culturale, tra cui le più note "Filetto" borgo medioevale distante circa 2 km dal centro del comune di Villafranca in Lunigiana, singolare impianto urbano quadrilatero di fondovalle, caratteristiche proprie dei centri di fondazione, di probabile origine bizantina e "Malgrate" distante circa 4 km, che domina l'ingresso della valle del torrente "Bagnone" e che ospita antichi mulini quattrocenteschi alcuni tuttora operanti. Il territorio circostante, è caratterizzato da una ricca vegetazione e da sentieri e mulattiere che solcano con le loro traiettorie tutto il panorama ricoperto da castagneti e boschi di querce, frassini, roverele e lecci si alternano a coltivazioni di cereali e pascoli; mentre i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati. 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.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista : residenziale-commerciale e direzionale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali, industriali, artigianali

**Importanti centri limitrofi:** La Spezia; Pontremoli; Aulla; Massa; Carrara.

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

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana, mulini di Malgrate, Filetto.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostradale di Aulla 12 km , Casello autostradale di Pontremoli 12 km, Stazione Ferroviaria di Villafranca-Bagnone 1 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

## Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 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 convenzionale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; Iscritto/trascritto a Massa in data 01/07/1998 ai nn. 5915/805

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Abitazione** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Massa in data 22/01/2020 ai nn. 497/412;

##### 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:** Non pervenute**Millesimi di proprietà:** - 5,07 per il sub. 18 - 4,28 per il sub. 19**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** CONTRO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA RISULTA TRASCRITTA UNA COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO TRASCRITTA IL 24/02/2004 AL REGISTRO PARTICOLARE N. 1495 A SEGUITO DI UN ATTO PUBBLICO DEL NOTAIO RIZZI RUGGERO ALBERTO DI PISTOIA DEL 06/02/2004 DOVE, LA SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE "██████████ E C. S.A.S.", COSTITUISCE A FAVORE DELLE PROPRIETA' ACQUISTATE DALLA SOCIETA' PER AZIONI "██████████ SPA" IDENTIFICATE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VILLAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) IN FOGLIO 12, PARTICELLE 1253 SUB. 4, 1253 SUB. 7, 1253 SUB. 13, 1253 SUB. 15, 1253 SUB. 20, 1253 SUB. 21, 1253 SUB. 22, 1253 SUB. 23, 1253 SUB. 24, SERVITU' PERPETUA DI PASSO, PEDONALE E CARRABILE, DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO E IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, A CARICO DELLA CORTE, DI FORMA IRREGOLARE, CHE CIRCONDA IL FABBRICATO SU TRE LATI, COSTITUENTE PERTINENZA ESCLUSIVA DI BENE IMMOBILE POSTO AL PIANO TERRA DEL DETTO FABBRICATO, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CONCEDENTE E IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 12, PARTICELLA 1253 SUB. 10

**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**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:****6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 07/04/1980** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 31/10/1988** . In forza di Denuncia di Successione Testamentaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

NOTE: Costruito con Concessione edilizia n. 1619/632 del 12.10.1990 e successive 4 varianti n. 1619/593 del 31.03.1990 n. 16196/632 del 10.10.1990 n. 1619/681 del 19.07.1991 e n. 1619/681 del 19.07.1991 e n. 1619/710 del 12.11.1991

**7.1 Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Note sulla conformità edilizia: Costruito con Concessione edilizia n. 1619/632 del 12.10.1990 e successive 4 varianti n. 1619/593 del 31.03.1990 n. 16196/632 del 10.10.1990 n. 1619/681 del 19.07.1991 e n. 1619/681 del 19.07.1991 e n. 1619/710 del 12.11.1991 . Non vendibile in quanto locale tecnico a servizio di tutto il compendio immobiliare.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n. 57 approvata dal Consiglio Comunale il 31.10.2008 Piano Strutturale e n. 4 del 11.02.2010 il Regolamento Urbanistico
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 - Ambiti di Trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non commerciabile in quanto trattasi di un locale tecnico a corredo di tutto il condominio e privo valore
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

### Note sulla conformità:

**Note generali sulla conformità: Rappresentato nelle Concessione edilizia n. 1619/632 del 12/10/1190 e nelle successive varianti come locale tecnico a corredo di tutto il compendio immobiliare urbanisticamente non ha le caratteristiche igienico funzionali per poterlo definire magazzino e/o locale di deposito.**

### Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto A

Trattasi di un locale tecnico con le caratteristiche tipiche dello scanna fosso perimetrale del fabbricato principale dove sono ubicate le altre unità immobiliari identificate ai lotti precedenti, ubicato al piano seminterato del condominio Centro sito in Villafranca in Lunigiana (MS), Via XXV Aprile n. 13.

Costruito come intercapedine a cintura perimetrale, con vari ingressi interni ed esterni, di larghezza ridotta e accatastato impropriamente in due locali ad uso magazzino e locale di deposito, attualmente si presenta inaccessibile in quanto occupato da rifiuti e privo dei requisiti igienico funzionali tali da poterlo definire un magazzino.

Non commerciabile in quanto trattasi di un locale tecnico a corredo di tutto il condominio e privo valore.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il legale rappresentante della società risulta essere il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13;

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Da quanto è stato possibile vedere dall'ingresso di uno dei due sub. le condizioni di manutenzione sono pessime

#### Impianti:

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Consistenza catastale da visure aggiornate pari a 116 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	sup lorda di pavimento	116,00	1,00	116,00
		<b>116,00</b>		<b>116,00</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2020

Zona: Villafranca in Lunigiana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 350

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:

Non commerciabile in quanto trattasi di un locale tecnico a corredo di tutto il condominio e privo valore

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Magazzini e locali di deposito [C2]

.

IMMOBILE NON COMMERCIBILE IN QUANTO LOCALE TECNICO A CORREDO DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	116,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	116,00	€ 0,00	€ 0,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

#### Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- A

Certificato energetico presente: NO

#### Pendenze condominiali:

- A



**introdurre in atti la giusta rappresentazione grafica dell'immobile**

**Descrizione delle opere da sanare: - aggiornamento planimetria catastale**

**Aggiornamento planimetria catastale compreso elaborato planimetrico: € 600,00**

**Oneri Totali: € 600,00**

Note sulla conformità catastale: Catastalmente l'immobile, risulta difforme dalla planimetria agli atti.

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

NO

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati nel del Comune di Villafranca in Lunigiana all'interno di un complesso immobiliare adibito ad attività commerciale, direzionale e residenziale, disposto su quattro livelli (seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo), complesso Immobiliare denominato "Condominio il centro", sito in Via Villafranca in Lunigiana (MS), Via XX Aprile n. 15. Detto complesso è ubicato nel centro del capoluogo del Comune di Villafranca in Lunigiana ed è posto nel tassello compreso tra la strada Via XX Aprile (parte della strada Statale n. 62 della Cisa) e via Razzoli Monsignore. Il Comune di Villafranca in Lunigiana è un comune della provincia di Massa Carrara, posto sulla Via Francigena sorto nel medioevo in prossimità del guado del fiume Magra, caratterizzato dai resti del castello Malindo edificato dai Malaspina del 1100 e da diverse frazioni sparse, tutte dotate di uno spiccato carattere storico-culturale, tra cui le più note "Filetto" borgo medioevale distante circa 2 km dal centro del comune di Villafranca in Lunigiana, singolare impianto urbano quadrilatero di fondovalle, caratteristiche proprie dei centri di fondazione, di probabile origine bizantina e "Malgrate" distante circa 4 km, che domina l'ingresso della valle del torrente "Bagnone" e che ospita antichi mulini quattrocenteschi alcuni tuttora operanti. Il territorio circostante, è caratterizzato da una ricca vegetazione e da sentieri e mulattiere che solcano con le loro traiettorie tutto il panorama ricoperto da castagneti e boschi di querce, frassini, roverele e lecci si alternano a coltivazioni di cereali e pascoli; mentre i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati. 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.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista : residenziale-commerciale e direzionale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali, industriali, artigianali

**Importanti centri limitrofi:** La Spezia; Pontremoli; Aulla; Massa; Carrara.

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

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana, mulini di Malgrate, Filetto.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostradale di Aulla 12 km , Casello autostradale di Pontremoli 12 km, Stazione Ferroviaria di Villafranca-Bagnone 1 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

## Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note:

### 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 convenzionale** attiva a favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: L. 1.000.000.000; Importo capitale: L. 400.000.000 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 01/07/1998 ai nn. 5915/805 ; Note: L'ipoteca risulta iscritta sull'immobile identificato quale negozio sito in Comune di Villafranca in Lunigiana censito catastalmente al foglio 12 mappale 1253 sub. 2 originario degli immobili attuali oggetto di pignoramento in seguito ad una variazione catastale per "divisione" del 01/07/2003 protocollo n. 60420 che ha originato i seguenti beni : - foglio 12 particella 1253 sub. 13 - foglio 12 particella 1253 sub. 14 - foglio 12 particella 1253 sub. 15 - foglio 12 particella 1253 sub. 16 - foglio 12 particella 1253 sub. 17 - foglio 12 particella 1253 sub. 18 - foglio 12 particella 1253 sub. 19 - foglio 12 particella 1253 sub. 20 - foglio 12 particella 1253 sub. 21 - foglio 12 particella 1253 sub. 22 - foglio 12 particella 1253 sub. 23 - foglio 12 particella 1253 sub. 24 - foglio 12 particella 1253 sub. 9 - foglio 12 particella 1253 sub. 10 - foglio 12 particella 1253 sub. 11 - foglio 12 particella 1253 sub. 12

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Massa in data 22/01/2020 ai nn. 497/412;

##### 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:** 0. Da comunicazione dell'attuale amministratrice di condominio, alla data della stesura della perizia non risultano quantificabili le spese condominiali scadute ed insolute in quanto le ultime assemblee convocate per l'approvazione dei bilanci hanno visto una presenza di condomini insufficiente per la validità delle assemblee stesse. Si fa presente che l'attuale amministratore pro-tempore [REDACTED] a causa dei molteplici problemi riscontrati per la mancanza di assemblee valide ha richiesto la nomina giudiziaria di un nuovo amministratore e in riferimento alle richieste per le verifiche dei millesimi e delle spese di gestione dell'immobile. La stessa provvedeva ad inviarmi una relazione sullo stato attuale del Condominio Centro (allegata alla presente), dove come premessa evidenziava le varie problematiche riscontrate quali: - di tipo strutturale, in particolar modo correlati ad uno scarico fognario visionato da più tecnici, risulta avere una pendenza insufficiente per permettere il deflusso delle acque nere fino alla fognatura comunale, con il conseguente deposito dei rifiuti solidi che con il tempo, troppo poco per prevedere pulizie periodiche dei tubi, portano allo scoppio della tubatura e al conseguente allagamento dei vani seminterrati dei garage e dei fondi che ospitavano fino a qualche anno fa una lavanderia, i cui proprietari sono stati costretti a chiudere l'attività proprio a causa di questi allagamenti; - condomini morosi; - I bilanci precedenti non chiari da permettere l'identificazione precisa delle singole quote di debito in riferimento alle singole fatture e quindi alle singole ditte; - mancata validità delle assemblee per numero insufficiente di presenze dei condomini; - conto corrente condominiale è in negativo ed è stato sottoposto a pignoramento ben due volte; - stato igienico-sanitario dell'edificio. - problematiche dovute al doppio accesso da Via Mosignor Razzoli e dalla Statale della Cisa dove i cancelli non sono mai chiusi e dove nel corso degli anni, si sono accumulate diverse macchine abbandonate nel parcheggio di proprietà, piazzale che porta alla rampa del seminterrato dove si trovano i garage e spesso risulta allagato dai liquami e da rifiuti anche ingombranti.

**Millesimi di proprietà:** 15,75

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** CONTRO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA RISULTA TRASCRITTA UNA COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO TRASCRITTA IL 24/02/2004 AL REGISTRO PARTICOLARE N. 1495 A SEGUITO DI UN ATTO PUBBLICO DEL NOTAIO RIZZI RUGGERO ALBERTO DI PISTOIA DEL 06/02/2004 DOVE, LA SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE "[REDACTED] E C. S.A.S.", COSTITUISCE A FAVORE DELLE PROPRIETA' ACQUISTATE DALLA SOCIETA' PER AZIONI "[REDACTED] SPA" IDENTIFICATE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VILLAGRANCA IN LUNIGIANA (MS) IN FOGLIO 12, PARTICELLE 1253 SUB. 4, 1253 SUB. 7, 1253 SUB. 13, 1253 SUB. 15, 1253 SUB. 20, 1253 SUB. 21, 1253 SUB. 22, 1253 SUB. 23, 1253 SUB. 24, SERVITU' PERPETUA DI PASSO, PEDONALE E CARRABILE, DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO E IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, A CARICO DELLA CORTE, DI FORMA IRREGOLARE, CHE CIRCONDA IL FABBRICATO SU TRE LATI, COSTITUENTE PERTINENZA ESCLUSIVA DI BENE IMMOBILE POSTO AL PIANO TERRA DEL DETTO FABBRICATO, DI PROPRIETA'

DELLA SOCIETA' CONCEDENTE E IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 12, PARTICELLA  
1253 SUB. 10

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna trascritta

### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/10/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 07/04/1980** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 31/10/1988** . In forza di Denuncia di Successione Testamentaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1619/550

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/1989 al n. di prot. 1317

Rilascio in data 21/06/1989 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 27/06/1991 al n. di prot. 8851

NOTE: Il compendio immobiliare è dotato dei seguenti Certificati di Agibilità Pratica n. 1619 -- piano terra e parcheggi piano interrato dichiarato agibile dalla data del 25.07.1991 - certificato di conformità per lavori di completamento ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del solo piano primo da uffici a civile abitazione depositato c/o il Comune di Villafranca in Lunigiana il 26/07/2007 al protocollo n. 8850 - Certificato di agibilità depositato c/o il Comune di Villafranca in Lunigiana il 26/07/2007 al protocollo n. 8851 completo di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti

Numero pratica: 1619/593

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/01/1990 al n. di prot. 560

Rilascio in data 31/03/1990 al n. di prot. 1619/593

Numero pratica: 1619/632

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Numero pratica: 1619/681

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Numero pratica: 1619/710

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Numero pratica: 24 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: completamento ristrutturazione e cambio di destinazione del piano primo da uffici a civile abitazione

Presentazione in data 02/03/2004 al n. di prot. 1906

Numero pratica: 70

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: completamento ristrutturazione e cambio di destinazione del piano primo da uffici a civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2005 al n. di prot. 5903

## 7.1 Conformità edilizia:

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diversa distribuzione dei vani interni - mancata rappresentazione grafica di alcuni parti in muratura quali i pilastri.

Regolarizzabili mediante: verifiche statiche; attestazione di conformità in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: - diversa distribuzione dei vani interni; - mancata rappresentazione grafica di alcuni parti in muratura quali i pilastri.

verifiche statiche, attestazione di conformità in sanatoria comprensive di spese tecniche e diritti

di presentazione: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note generali sulla conformità: CONTRO L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA RISULTA TRASCRITTA UNA COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO TRASCRITTA IL 24/02/2004 AL REGISTRO PARTICOLARE N. 1495 A SEGUITO DI UN ATTO PUBBLICO DEL NOTAIO RIZZI RUGGERO ALBERTO DI PISTOIA DEL 06/02/2004 DOVE, LA SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE " [REDACTED] E C. S.A.S.", COSTITUISCE A FAVORE DELLE PROPRIETA' ACQUISTATE DALLA SOCIETA' PER AZIONI " [REDACTED] SPA" IDENTIFICATE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VILLAGRANCA IN LUNIGIANA (MS) IN FOGLIO 12, PARTICELLE 1253 SUB. 4, 1253 SUB. 7, 1253 SUB. 13, 1253 SUB. 15, 1253 SUB. 20, 1253 SUB. 21, 1253 SUB. 22, 1253 SUB. 23, 1253 SUB. 24, SERVITU' PERPETUA DI PASSO, PEDONALE E CARRABILE, DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO E IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, A CARICO DELLA CORTE, DI FORMA IRREGOLARE, CHE CIRCONDA IL FABBRICATO SU TRE LATI, COSTITUENTE PERTINENZA ESCLUSIVA DI BENE IMMOBILE POSTO AL PIANO TERRA DEL DETTO FABBRICATO

CATO, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CONCEDENTE E IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 12, PARTICELLA 1253 SUB. 10

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n. 57 approvata dal Consiglio Comunale il 31.10.2008 Piano Strutturale e n. 4 del 11.02.2010 il Regolamento Urbanistico
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 - Ambiti di Trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile è conforme alle previsioni di zona attuali

### Note sulla conformità:

Nessuna.

### Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A

Trattasi di un locale deposito, ubicato al piano interrato di un fabbricato condominiale a destinazione mista residenziale e commerciale, sito in Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), Via XXV Aprile n. 13 denominato "Condominio Centro" .

L'unità immobiliare è disposto su un unico livello è accessibile dalla rampa carrabile posta sulla corte del fabbricato e si compone di tre ampi locali adibiti a magazzino. Il tutto in completo stato di abbandono.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il legale rappresentante della società risulta essere il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] coniugato in regime di se-

parazione dei beni con la sig.ra [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **76,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,15

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Attualmente inutilizzato, si presenta in stato di abbandono con evidenti infiltrazioni dovute all'umidità sulle pareti del piano interrato ed occupato in parte da vecchi mobili.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

Note: dati estrapolati dalla domanda del permesso per costruzioni edili depositato in Comune

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **basculante** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

#### Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** conformità: **con certificato di collaudo**

Note: dati estrapolati dalla domanda del permesso per costruzioni edili depositato in Comune

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005-05-30
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità allegata al certificato di agibilità del 26/07/2007

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Attualmente non è stato rilevato un impianto di riscaldamento. Si fa presente che nel certificato di agibilità (allegato alla presente), sono allegati tutti i certificati a norma degli impianti ma per ogni subalterno civico.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Note generali impianti:** Il compendio immobiliare risulta dotato di un ascensore a funi, funzionante dotato di attestato di conformità per verifica prodotto come da direttiva 95/16/CE e certificato di collaudo n. 188/06 rilasciato in data 10/03/2006

**Varie:**

Il compendio immobiliare si compone di un piano interrato, accessibile dall'esterno mediante rampa carrabile e dall'interno mediante tre vani scala ed ascensori, di un piano terra rialzato di 80 cm sul livello del terreno adibito ad attività commerciale, e da tre piani fuori terra accessibili da 3 vani scale e ascensore. Dal punto di vista statico e costruttivo l'edificio è stato realizzato in struttura portante in c.a. costituita da travi e pilastri poggianti su fondazioni di tipo continuo a travi rovesce in c.a. con solai del tipo misto in laterizio e c.a. a nervature parallele. I tamponamenti esterni sono in muratura con blocchi prefabbricati a vista rigati e l'ingresso principale del locale commerciale al piano terra (ex supermercato) la tamponatura esterna è costituita da vetrata isolante sostenuta da intelaiatura metallica. Gli intonaci, le pavimentazioni ed i rivestimenti, sono realizzati del tipo civile normale. L'intero compendio è dotato di tutti gli impianti necessari: - impianto elettrico realizzato secondo le norme CEI; - impianto idraulico; - impianto del gas; - impianto di scarico delle acque nere e bianche; - impianto telefonico tutti realizzati con allacciamento alla linea di Via Mons. Razzoli.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo della consistenza dell'unità immobiliare è la superficie lorda commerciale (100% incidenza murature interne e perimetrali esclusive) è stata desunta dalle planimetrie catastali, calcolata come previsto dal D.P.R. n°138 del 1998 per le unità immobiliari appartenenti al gruppo "C2 magazzini, locali da deposito e

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino /Locale di deposito	sup reale lorda	76,00	1,00	76,00

		76,00		76,00
--	--	-------	--	-------

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2020

Zona: VILLAFRANCA IN LUNIGIANA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 300

Valore di mercato max (€/mq): 550

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

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

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

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Portali: "idealista"; "Immobiliare.it"; "Subito.it" e altri siti di Agenzie immobiliari della zona per un valore medio adottato;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2020- Semestre 2:

Tipologia Commerciale:

- Magazzini - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 300 max 550 Superficie di riferimento Lorda
- Negozi - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 600 max 1200 Superficie di riferimento Lorda

Tipologia Residenziale:

- Abitazioni civili - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 850 max 1200 Superficie di riferimento Lorda
- box - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 650 max 970 Superficie di riferimento Lorda

Altre fonti di informazione: raffronto con professionisti del settore.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.360,00.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo, applicabile poiché sono stati rintracciati dati sufficienti per la determinazione di un campione attendibile di prezzi di beni di caratteristiche simili con riferimento ai valori correnti di mercato e inoltre, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame e delle unità immobiliari oggetto di stima e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino /Locale di deposito	76,00	€ 400,00	€ 30.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.400,00
problemi correlati allo scarico fognario e debiti complessivi del Condominio			€ -3.040,00
Valore corpo			€ 27.360,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.360,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	76,00	€ 27.360,00	€ 27.360,00

### 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% )	€ 4.104,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.600,00

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:****- A**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:****- A**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Da comunicazione dell'attuale amministratrice di condominio, alla data della stesura della perizia non risultano quantificabili le spese condominiali scadute ed insolute in quanto le ultime assemblee convocate per l'approvazione dei bilanci hanno visto una presenza di condomini insufficiente per la validità delle assemblee stesse. Si fa presente che l'attuale amministratore pro-tempore [REDACTED] a causa dei molteplici problemi riscontrati per la mancanza di assemblee valide ha richiesto la nomina giudiziaria di un nuovo amministratore e in riferimento alle richieste per le verifiche dei millesimi e delle spese di gestione dell'immobile. La stessa provvedeva ad inviarmi una relazione sullo stato attuale del Condominio Centro (allegata alla presente), dove come premessa evidenziava le varie problematiche riscontrate quali: - di tipo strutturale, in particolar modo correlati ad uno scarico fognario visionato da più tecnici, risulta avere una pendenza insufficiente per permettere il deflusso delle acque nere fino alla fognatura comunale, con il conseguente deposito dei rifiuti solidi che con il tempo, troppo poco per prevedere pulizie periodiche dei tubi, portano allo scoppio della tubatura e al conseguente allagamento dei vani seminterrati dei garage e dei fondi che ospitavano fino a qualche anno fa una lavanderia, i cui proprietari sono stati costretti a chiudere l'attività proprio a causa di questi allagamenti; - condomini morosi; - I bilanci precedenti non chiari da permettere l'identificazione precisa delle singole quote di debito in riferimento alle singole fatture e quindi alle singole ditte; - mancata validità delle assemblee per numero insufficiente di presenze dei condomini; - conto corrente condominiale è in negativo ed è stato sottoposto a pignoramento ben due volte; - stato igienico-sanitario dell'edificio. - problematiche dovute al doppio accesso da Via Mosignor Razzoli e dalla Statale della Cisa dove i cancelli non sono mai chiusi e dove nel corso degli anni, si sono accumulate diverse macchine abbandonate nel parcheggio di proprietà, piazzale che porta alla rampa del seminterrato dove si trovano i garage e spesso risulta allagato dai liquami e da rifiuti anche ingombranti.

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 17.656,00</b>
--	--------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Il regime fiscale di vendita per l'immobile oggetto di stima e la vendita di un bene strumentale quale rientra per natura il bene di cui all'oggetto, classificato come C/2 "magazzino".

**Lotto: 005 - Cantina****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il creditore che richiede la vendita ha depositato 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?** No - Ai fini del riscontro della trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio, si fa presente che, trattandosi di un immobile costruito a cura della società esecutata, il terreno su cui insiste l'intero compendio immobiliare è stato acquisito dalla XXXXXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Carmelo La Rosa con atto del 31/10/1988 repertorio n. 10.013 n. 4471 di raccolta n. 4471, la trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta incompleta per mancata accettazione tacita dell'eredità dei precedenti proprietari: XXXXXXXXXXXXXXXX aventi titolo per Successione Testamentaria di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] apertasi in [REDACTED] il 07/04/1980.

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

**Identificativo corpo: A.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Villafranca In Lunigiana (MS) CAP: 54028 frazione: VIL-LAFRANCA CENTRO, Via XX Aprile n. 13**

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX DIRITTI E ONERI REALI: Proprieta, foglio **12**, particella **1253**, subalterno **33**, scheda catastale n. **MS0039953 del 07/07/2005**, indirizzo Via Cisa, piano s1, comune VILLAGRANCA IN LUNIGIANA, categoria C/2, classe 6, consistenza 3 mq., superficie 4 mq., rendita € 13,79

Derivante da: Foglio 12 Particella n. 1253 sub. 12 -5-6

Confini: disimpegno comune di accesso ai locali cantine identificato al sub. 52 locali cantine identificate ai sub. 35 e 32 e intercapedine identificata al sub. 19. Tutti della particella 1253 del foglio 12 del Comune di Villafranca in Lunigiana s.s.a.

### **Quota e tipologia del diritto**

#### **1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il legale rappresentante della società risulta essere il sig. XXXXXXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Non è stato possibile confrontare lo stato di fatto con quello rappresentato nei grafici dell'ultimo titolo edilizio in quanto, non è stata ne visionata ne rilevata in quanto chiusa a chiave dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX legale rappresentante della società esecutata, il quale non riusciva a permettere l'accesso per irreperibilità delle chiavi dei vari lucchetti (vedi foto). Allo stato attuale non è possibile dichiarare la conformità catastale dell'immobile. Si fa presente che visto la forma e tipologia dell'immobile congiuntamente al Custode Giudiziario si è ritenuto opportuno procedere alla stima a corpo dell'immobile sulla base delle risultanze delle consistenze catastali.

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

NO

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati nel del Comune di Villafranca in Lunigiana all'interno di un complesso immobiliare adibito ad attività commerciale, direzionale e residenziale, disposto su quattro livelli (seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo), complesso Immobiliare denominato "Condominio il centro", sito in Via Villafranca in Lunigiana (MS), Via XX Aprile n. 15. Detto complesso è ubicato nel centro del capoluogo del Comune di Villafranca in Lunigiana ed è

posto nel tassello compreso tra la strada Via XX Aprile (parte della strada Statale n. 62 della Cisa) e via Razzoli Monsignore. Il Comune di Villafranca in Lunigiana è un comune della provincia di Massa Carrara, posto sulla Via Francigena sorto nel medioevo in prossimità del guado del fiume Magra, caratterizzato dai resti del castello Malindo edificato dai Malaspina del 1100 e da diverse frazioni sparse, tutte dotate di uno spiccato carattere storico-culturale, tra cui le più note "Filetto" borgo medioevale distante circa 2 km dal centro del comune di Villafranca in Lunigiana, singolare impianto urbano quadrilatero di fondovalle, caratteristiche proprie dei centri di fondazione, di probabile origine bizantina e "Malgrate" distante circa 4 km, che domina l'ingresso della valle del torrente "Bagnone" e che ospita antichi mulini quattrocenteschi alcuni tuttora operanti. Il territorio circostante, è caratterizzato da una ricca vegetazione e da sentieri e mulattiere che solcano con le loro traiettorie tutto il panorama ricoperto da castagneti e boschi di querce, frassini, rovere e lecci si alternano a coltivazioni di cereali e pascoli; mentre i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati. 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.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista : residenziale-commerciale e direzionale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali, industriali, artigianali

**Importanti centri limitrofi:** La Spezia; Pontremoli; Aulla; Massa; Carrara.

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

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana, mulini di Malgrate, Filetto.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostradale di Aulla 12 km , Casello autostradale di Pontremoli 12 km, Stazione Ferroviaria di Villafranca-Bagnone 1 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Altro** non essendo stato ne visionato ne rilevato, non si riesce a dichiarare la disponibilità e/o detenzione del corpo.

Note: ignota, in quanto l'immobile non essendo stato ne visionato ne rilevato, non si riesce a dichiarare la disponibilità e/o detenzione del corpo

### 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 convenzionale** attiva a favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: L. 1.000.000.000; Importo capitale: L. 400.000.000 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 01/07/1998 ai nn. 5915/805 ; Note: L'ipoteca risulta iscritta sull'immobile identificato quale negozio sito in Comune di Villafranca in Lunigiana censito catastalmente al foglio 12 mappale 1253 sub. 2 originario degli immobili attuali oggetto di pignoramento in seguito ad una variazione catastale per "divisione" del 01/07/2003 protocollo n. 60420 che ha originato i seguenti beni : - foglio 12 particella 1253 sub. 13 - foglio 12 particella 1253 sub. 14 - foglio 12 particella 1253 sub. 15 - foglio 12 particella 1253 sub. 16 - foglio 12 particella 1253 sub. 17 - foglio 12 particella 1253 sub. 18 - foglio 12 particella 1253 sub. 19 - foglio 12 particella 1253 sub. 20 - foglio 12 particella 1253 sub. 21 - foglio 12 particella 1253 sub. 22 - foglio 12 particella 1253 sub. 23 - foglio 12 particella 1253 sub. 24 - foglio 12 particella 1253 sub. 9 - foglio 12 particella 1253 sub. 10 - foglio 12 particella 1253 sub. 11 - foglio 12 particella 1253 sub. 12

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Massa in data 22/01/2020 ai nn. 497/412;

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:** 0. Da comunicazione dell'attuale amministratrice di condominio, alla data della stesura della perizia non risultano quantificabili le spese condominiali scadute ed insolute in quanto le ultime assemblee convocate per l'approva-

zione dei bilanci hanno visto una presenza di condomini insufficiente per la validità delle assemblee stesse. Si fa presente che l'attuale amministratore pro-tempore [REDACTED] a causa dei molteplici problemi riscontrati per la mancanza di assemblee valide ha richiesto la nomina giudiziaria di un nuovo amministratore e in riferimento alle richieste per le verifiche dei millesimi e delle spese di gestione dell'immobile. La stessa provvedeva ad inviarmi una relazione sullo stato attuale del Condominio Centro (allegata alla presente), dove come premessa evidenziava le varie problematiche riscontrate quali: - di tipo strutturale, in particolar modo correlati ad uno scarico fognario visionato da più tecnici, risulta avere una pendenza insufficiente per permettere il deflusso delle acque nere fino alla fognatura comunale, con il conseguente deposito dei rifiuti solidi che con il tempo, troppo poco per prevedere pulizie periodiche dei tubi, portano allo scoppio della tubatura e al conseguente allagamento dei vani seminterrati dei garage e dei fondi che ospitavano fino a qualche anno fa una lavanderia, i cui proprietari sono stati costretti a chiudere l'attività proprio a causa di questi allagamenti; - condomini morosi; - I bilanci precedenti non chiari da permettere l'identificazione precisa delle singole quote di debito in riferimento alle singole fatture e quindi alle singole ditte; - mancata validità delle assemblee per numero insufficiente di presenze dei condomini; - conto corrente condominiale è in negativo ed è stato sottoposto a pignoramento ben due volte; - stato igienico-sanitario dell'edificio. - problematiche dovute al doppio accesso da Via Mosignor Razzoli e dalla Statale dell Cisa dove i cancelli non sono mai chiusi e dove nel corso degli anni, si sono accumulate diverse macchine abbandonate nel parcheggio di proprietà, piazzale che porta alla rampa del seminterrato dove si trovano i garage e spesso risulta allagato dai liquami e da rifiuti anche ingombranti.

**Millesimi di proprietà:** 0,76 Millesimi di proprietà

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** CONTRO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA RISULTA TRASCRITTA UNA COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO TRASCRITTA IL 24/02/2004 AL REGISTRO PARTICOLARE N. 1495 A SEGUITO DI UN ATTO PUBBLICO DEL NOTAIO RIZZI RUGGERO ALBERTO DI PISTOIA DEL 06/02/2004 DOVE, LA SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE "XXXXXXXXXXXXXXXXXX", COSTITUISCE A FAVORE DELLE PROPRIETA' ACQUISTATE DALLA SOCIETA' PER AZIONI "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" IDENTIFICATE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VILLAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) IN FOGLIO 12, PARTICELLE 1253 SUB. 4, 1253 SUB. 7, 1253 SUB. 13, 1253 SUB. 15, 1253 SUB. 20, 1253 SUB. 21, 1253 SUB. 22, 1253 SUB. 23, 1253 SUB. 24, SERVITU' PERPETUA DI PASSO, PEDONALE E CARRABILE, DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO E IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, A CARICO DELLA CORTE, DI FORMA IRREGOLARE, CHE CIRCONDA IL FABBRICATO SU TRE LATI, COSTITUENTE PERTINENZA ESCLUSIVA DI BENE IMMOBILE POSTO AL PIANO TERRA DEL DETTO FABBRICATO, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CONCEDENTE E IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 12, PARTICELLA 1253 SUB. 10

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna trascritta

### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Premesso che l'intero compendio dove sono ubicati i vari lotti è stato costruito a cura e spese della società esecutata l'atto di acquisto riguarda il terreno su cui è stato costruito l'intero con-

dominio. Terreno sito in Comune di Villafranca Via Mons. Razzoli di complessivi 1.982 mq. catastalmente composto da tre particelle identificate al foglio 12 mappale 1253-284 e 285.

## 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **07/04/1980** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **31/10/1988** . In forza di Denuncia di Successione Testamentaria; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1619/550

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/1989 al n. di prot. 1317

Rilascio in data 21/06/1989 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 27/06/1991 al n. di prot. 8851

NOTE: Il compendio immobiliare è dotato dei seguenti Certificati di Agibilità Pratica n. 1619 -- piano terra e parcheggi piano interrato dichiarato agibile dalla data del 25.07.1991 - certificato di conformità per lavori di completamento ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del solo piano primo da uffici a civile abitazione depositato c/o il Comune di Villafranca in Lunigiana il 26/07/2007 al protocollo n. 8850 - Certificato di agibilità depositato c/o il Comune di Villafranca in Lunigiana il 26/07/2007 al protocollo n. 8851 completo di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti

Numero pratica: 1619/593

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/01/1990 al n. di prot. 560

Rilascio in data 31/03/1990 al n. di prot. 1619/593

Numero pratica: 1619/632

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Numero pratica: 1619/681

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Numero pratica: 1619/710

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Numero pratica: 24 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: completamento ristrutturazione e cambio di destinazione del piano primo da uffici a civile abitazione

Presentazione in data 02/03/2004 al n. di prot. 1906

Numero pratica: 70

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: completamento ristrutturazione e cambio di destinazione del piano primo da uffici a civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2005 al n. di prot. 5903

## 7.1 Conformità edilizia:

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Note generali sulla conformità: CONTRO L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA RISULTA TRASCRITTA UNA COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO TRASCRITTA IL 24/02/2004 AL REGISTRO PARTICOLARE N. 1495 A SEGUITO DI UN ATTO PUBBLICO DEL NOTAIO RIZZI RUGGERO ALBERTO DI PISTOIA DEL 06/02/2004 DOVE, LA SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE "XXXXXXXXXXXXXXXXX", COSTITUISCE A FAVORE DELLE PROPRIETA' ACQUISTATE DALLA SOCIETA' PER AZIONI "XXXXXXXXXXXXXXXXX" IDENTIFICATE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VILLAGRANCA IN LUNIGIANA (MS) IN FOGLIO 12, PARTICELLE 1253 SUB. 4, 1253 SUB. 7, 1253 SUB. 13, 1253 SUB. 15, 1253 SUB. 20, 1253 SUB. 21, 1253 SUB. 22, 1253 SUB. 23, 1253 SUB. 24, SERVITU' PERPETUA DI PASSO, PEDONALE E CARRABILE, DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO E IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, A CARICO DELLA CORTE, DI FORMA IRREGOLARE, CHE CIRCONDA IL FABBRICATO SU TRE LATI, COSTITUENTE PERTINENZA ESCLUSIVA DI BENE IMMOBILE POSTO AL PIANO TERRA DEL DETTO FABBRICATO, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CONCEDENTE E IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 12, PARTICELLA 1253 SUB. 10

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n. 57 approvata dal Consiglio Comunale il 31.10.2008 Piano Strutturale e n. 4 del 11.02.2010 il Regolamento Urbanistico
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 - Ambiti di Trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile è conforme alle previsioni di zona attuali

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Note generali sulla conformità:** Non è stato possibile confrontare lo stato di fatto con quello rappresentato nei grafici dell'ultimo titolo edilizio in quanto, non è stata ne visionata ne rilevata in quanto chiusa a chiave dal sig. ██████████ legale rappresentante della società esecutata, il quale non riusciva a permettere l'accesso per irreperibilità delle chiavi dei vari lucchetti (vedi foto). Allo stato attuale non è possibile dichiarare la conformità urbanistica dell'immobile.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**

Trattasi di una cantina posto al piano interrato del compendio immobiliare sito in Villafranca in Lunigiana (MS), Via XXV Aprile n. 13, denominato " Condominio Centro".

Accessibile dal disimpegno comune di collegamento a tutte le cantine ubicate a sinistra della rampa carrabile. Composta da un unico vano di forma rettangolare, attualmente chiusa a chiave e non visionabile.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il legale rappresentante della società risulta essere il sig. XXXXXXXXXXXX a ██████████ il ██████████ coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,15 desunti dalla planimetria catastale

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: non descrivibile in quanto in sede di sopralluogo non è stato consentito l'accesso.

**Caratteristiche descrittive:**



Il compendio immobiliare si compone di un piano interrato, accessibile dall'esterno mediante rampa carrabile e dall'interno mediante tre vani scala ed ascensori, di un piano terra rialzato di 80 cm sul livello del terreno adibito ad attività commerciale, e da tre piani fuori terra accessibili da 3 vani scale e ascensore. Dal punto di vista statico e costruttivo l'edificio è stato realizzato in struttura portante in c.a. costituita da travi e pilastri poggianti su fondazioni di tipo continuo a travi rovesce in c.a. con solai del tipo misto in laterizio e c.a. a nervature parallele. I tamponamenti esterni sono in muratura con blocchi prefabbricati a vista rigati e l'ingresso principale del locale commerciale al piano terra (ex supermercato) la tamponatura esterna è costituita da vetrata isolante sostenuta da intelaiatura metallica. Gli intonaci, le pavimentazioni ed i rivestimenti, sono realizzati del tipo civile normale. L'intero compendio è dotato di tutti gli impianti necessari: - impianto elettrico realizzato secondo le norme CEI; - impianto idraulico; - impianto del gas; - impianto di scarico delle acque nere e bianche; - impianto telefonico tutti realizzati con allacciamento alla linea di Via Mons. Razzoli.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo della consistenza dell'unità immobiliare è la superficie lorda commerciale (100% incidenza murature interne e perimetrali esclusive) è stata desunta dalle planimetrie catastali, calcolata come previsto dal D.P.R. n°138 del 1998 per le unità immobiliari appartenenti al gruppo "C2 magazzini, locali da deposito e

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino /Locale di deposito	sup reale lorda	3,00	1,00	3,00
		<b>3,00</b>		<b>3,00</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2020

Zona: VILLAFRANCA IN LUNIGIANA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 300

Valore di mercato max (€/mq): 550

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

Tenuto conto della natura degli immobili di cui trattasi, considerate le loro caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, finiture, impianti, età, stato di manutenzione, dimensioni); ed estrinseche (posizione geografica, presenza di servizi, presenza di infrastrutture, caratteristiche del tessuto edilizio), dello scopo dell'incarico peritale, ritiene opportuno adottare un metodo di stima per comparazione diretta di tipo sintetico, diretto ed immediato denominato "Metodo di stima Comparativo in base a Parametri Tecnici (il mq.)", tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un bene mediante il confronto di determinati parametri (in questo caso il prezzo al mq.) con beni simili. A tal scopo la scrivente, oltre alle sue conoscenze specifiche, si è confrontato con professionisti del settore e agenzie immobiliari per reperire informazioni inerenti valutazioni già applicate nella zona per il trasferimento di immobili simili, ha svolto indagini presso gli uffici finanziari ed infine i dati reperiti sono stati filtrati attraverso i prezzi espressi dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Portali: "idealista"; "Immobiliare.it"; "Subito.it" e altri siti di Agenzie immobiliari della zona per un valore medio adottato;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2020- Semestre 2:

Tipologia Commerciale:

- Magazzini - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 300 max 550 Superficie di riferimento Lorda

- Negozi - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 600 max 1200 Superficie di riferimento Lorda

Tipologia Residenziale:

- Abitazioni civili - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 850 max 1200 Superficie di riferimento Lorda

- box - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 650 max 970 Superficie di riferimento Lorda

Altre fonti di informazione: raffronto con professionisti del settore.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 3.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino /Locale di	3,00	€ 0,00	€ 0,00

deposito

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 3.000,00
Valore corpo	€ 3.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	3,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00

**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% )	€ 450,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:****- A**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:****- A**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Da comunicazione dell'attuale amministratrice di condominio, alla data della stesura della perizia non risultano quantificabili le spese condominiali scadute ed insolute in quanto le ultime assemblee convocate per l'approvazione dei bilanci hanno visto una presenza di condomini insufficiente per la validità delle assemblee stesse. Si fa presente che l'attuale amministratore pro-tempore [REDACTED] a causa dei molteplici problemi riscontrati per la mancanza di assemblee valide ha richiesto la nomina giudiziaria di un nuovo amministratore e in riferimento alle richieste per le verifiche dei millesimi e delle spese di gestione dell'immobile. La stessa provvedeva ad inviarmi una relazione sullo stato attuale del Condominio Centro (allegata alla presente), dove come premessa evidenziava le varie problematiche riscontrate quali: - di tipo strutturale, in particolar modo correlati ad uno scarico fognario visionato da più tecnici, risulta avere una pendenza insufficiente per permettere il deflusso delle acque nere fino alla fognatura comunale, con il conseguente deposito dei rifiuti solidi che con il tempo, troppo poco per prevedere pulizie periodiche dei tubi, portano allo scoppio della tubatura e al conseguente allagamento dei vani seminterrati dei garage e dei fondi che ospitavano fino a qualche anno fa una lavanderia, i cui proprietari sono stati costretti a chiudere l'attività proprio a causa di questi allagamenti; - condomini morosi; - I bilanci precedenti non chiari da permettere l'identificazione precisa delle singole quote di debito in riferimento alle singole fatture e quindi alle singole ditte; - mancata validità delle assemblee per numero insufficiente di presenze dei condomini; - conto corrente condominiale è in negativo ed è stato sottoposto a pignoramento ben due volte; - stato igienico-sanitario dell'edificio. - problematiche dovute al doppio accesso da Via Mosignor Razzoli e dalla Statale del Cisa dove i cancelli non sono mai chiusi e dove nel corso degli anni, si sono accumulate diverse macchine abbandonate nel parcheggio di proprietà, piazzale che porta alla rampa del seminterrato dove si trovano i garage e spesso risulta allagato dai liquami e da rifiuti anche ingombranti.

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

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

€ 2.550,00

### 8.6 Regime fiscale della vendita

Il regime fiscale di vendita per l'immobile oggetto di stima e la vendita di un bene strumentale quale rientra per natura il bene di cui all'oggetto, classificato come C/2 "magazzino".

### Lotto: 006 - Appartamento ad uso civile abitazione

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato 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?** No - Ai fini del riscontro della trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio, si fa presente che, trattandosi di un immobile costruito a cura della società esecutata, il terreno su cui insiste l'intero compendio immobiliare è stato acquisito dallaXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Carmelo La Rosa con atto del 31/10/1988 repertorio n. 10.013 n. 4471 di raccolta n. 4471, la trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta incompleta per mancata accettazione tacita dell'eredità dei precedenti proprietari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX aventi titolo per Successione Testamentaria di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] apertasi in [REDACTED] il 07/04/1980.

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

#### Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villafranca In Lunigiana (MS) CAP: 54028 frazione: VILLA-FRANCA CENTRO, Via XX Aprile n. 13**

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DIRITTI E ONERI REALI: Proprieta, foglio **12**, particella **1253**, subalterno **37**, scheda catastale n. **MS0039953 del 07/07/2005**, indirizzo Via Cisa, piano S1-1, comune VILLAFRANCA IN LUNIGIANA, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie Totale 69 mq. escluse aree scoperte 67, rendita € 271,14

Derivante da: Foglio 12 Particella n. 1253 sub. 12 -5-6

Confini: - L'appartamento confina a Nord con il corridoio comune identificato al mappale 48 e l'unità immobiliare identificata al sub. 58, a Sud ed a Est con affaccio su corte comune ad Ovest con unità immobiliare catastalmente censita al sub. 55; - la cantina confina con le altre unità immobiliari ad uso cantina identificate ai sub 59 e 54 e su disimpegno comune; Tutti della particella 1253 del foglio 12 del Comune di Villafranca in Lunigiana s.s.a.

#### **Quota e tipologia del diritto**

#### **1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il legale rappresentante della società risulta essere il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - piccole difformità nella rappresentazione planimetrica delle aperture e dei pilastri e/o spessori delle murature esistenti - errata rappresentazione grafica nella rappresentazione del balcone inesistente nello stato di fatto - errata rappresentazione in planimetria del vano cantina in quanto per entrata in vigore della direttiva prot. 223119 del 04.06.2020 dell'agenzia delle entrate le pertinenze con accesso da parti comuni devono essere censite autonomamente.**

**Regolarizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale (pratica Docfa) al fine di introdurre in atti la giusta rappresentazione grafica dell'immobile**

**Descrizione delle opere da sanare: difformità rilevate e redazione di n. 2 planimetrie per divisione tra appartamento e locale cantina**

**pratica DOCFA comprensiva di elaborato planimetrico spese tecniche e diritti di presentazione : € 800,00**

**Oneri Totali: € 800,00**

Note sulla conformità catastale: Non è stato possibile confrontare lo stato di fatto del locale cantina con quello rappresentato nei grafici dell'ultimo titolo edilizio in quanto, non è stata ne visionata ne rilevata in quanto chiusa a chiave dal sig. XXXXXXXXXXXX legale rappresentante della società esecutata, il quale non riusciva a permettere l'accesso per irreperibilità delle chiavi dei vari lucchetti (vedi foto). Allo stato attuale non è possibile dichiarare la conformità catastale dell'immobile. Si fa presente che visto la forma e tipologia dell'immobile congiuntamente al Custode Giudiziario si è ritenuto opportuno procedere alla stima a corpo del locale cantina posto al piano seminterrato sulla base delle risultanze delle consistenze catastali.

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

NO

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati nel del Comune di Villafranca in Lunigiana all'interno di un complesso immobiliare adibito ad attività commerciale, direzionale e residenziale, disposto su quattro livelli (seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo), complesso Immobiliare denominato "Condominio il centro ", sito in Via Villafranca in Lunigiana (MS), Via XX Aprile n. 15. Detto complesso è ubicato nel centro del capoluogo del Comune di Villafranca in Lunigiana ed è posto nel tassello compreso tra la strada Via XX Aprile (parte della strada Statale n. 62 della Cisa) e via Razzoli Monsignore. Il Comune di Villafranca in Lunigiana è un comune della provincia di Massa Carrara, posto sulla Via Francigena sorto nel medioevo in prossimità del guado del fiume Magra, caratterizzato dei resti del castello Malindo edificato dai Malaspina del 1100 e da diverse frazioni sparse, tutte dotate di uno spiccato carattere storico-culturale, tra cui le più note "Filetto" borgo medioevale distante circa 2 km dal centro del comune di Villafranca in Lunigiana, singolare impianto urbano quadrilatero di fondovalle, caratteristiche proprie dei centri di fondazione, di probabile origine bizantina e "Malgrate" distante circa 4 km, che domina l'ingresso della valle del torrente "Bagnone" e che ospita antichi mulini quattrocenteschi alcuni tuttora operanti. Il territorio circostante, è caratterizzato da una ricca vegetazione e da sentieri e mulattiere che solcano con le loro traiettorie tutto il panorama ricoperto da castagneti e boschi di querce, frassini, roverele e lecci si alternano a coltivazioni di cereali e pascoli; mentre i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati. 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.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista : residenziale-commerciale e direzionale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali, industriali, artigianali

**Importanti centri limitrofi:** La Spezia; Pontremoli; Aulla; Massa; Carrara.

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

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana, mulini di Malgrate, Filetto.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostradale di Aulla 12 km , Casello autostradale di Pontremoli 12 km, Stazione Ferroviaria di Villafranca-Bagnone 1 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Libero

Note: L'appartamento risulta libero e occupato da alcuni beni mobili quali parte di cucina e vari mobili. Il locale cantina, non essendo stato ne visionato ne rilevato, non si riesce a dichiarare la disponibilità e/o detenzione del corpo.

### 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 convenzionale** annotata a favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: L. 1.000.000.000; Importo capitale: L. 400.000.000 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 01/07/1998 ai nn. 5915/805 ; Note: L'ipoteca risulta iscritta sull'immobile identificato quale negozio sito in Comune di Villafranca in Lunigiana censito catastalmente al foglio 12 mappale 1253 sub. 2 originario degli immobili attuali oggetto di pignoramento in seguito ad una variazione catastale per "divisione" del 01/07/2003 protocollo n. 60420 che ha originato i seguenti beni : - foglio 12 particella 1253 sub. 13 - foglio 12 particella 1253 sub. 14 - foglio 12 particella 1253 sub. 15 - foglio 12 par-

ticella 1253 sub. 16 - foglio 12 particella 1253 sub. 17 - foglio 12 particella 1253 sub. 18 - foglio 12 particella 1253 sub. 19 - foglio 12 particella 1253 sub. 20 - foglio 12 particella 1253 sub. 21 - foglio 12 particella 1253 sub. 22 - foglio 12 particella 1253 sub. 23 - foglio 12 particella 1253 sub. 24 - foglio 12 particella 1253 sub. 9 - foglio 12 particella 1253 sub. 10 - foglio 12 particella 1253 sub. 11 - foglio 12 particella 1253 sub. 12

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Massa in data 22/01/2020 ai nn. 497/412;

#### 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:** 0. Da comunicazione dell'attuale amministratrice di condominio, alla data della stesura della perizia non risultano quantificabili le spese condominiali scadute ed insolute in quanto le ultime assemblee convocate per l'approvazione dei bilanci hanno visto una presenza di condomini insufficiente per la validità delle assemblee stesse. Si fa presente che l'attuale amministratore pro tempore [REDACTED] a causa dei molteplici problemi riscontrati per la mancanza di assemblee valide ha richiesto la nomina giudiziaria di un nuovo amministratore e in riferimento alle richieste per le verifiche dei millesimi e delle spese di gestione dell'immobile, la stessa provvedeva ad inviarmi una relazione sullo stato attuale del Condominio Centro (allegata alla presente), dove come premessa evidenziava le varie problematiche riscontrate quali: - di tipo strutturale, in particolar modo correlati ad uno scarico fognario visionato da più tecnici, risulta avere una pendenza insufficiente per permettere il deflusso delle acque nere fino alla fognatura comunale, con il conseguente deposito dei rifiuti solidi che con il tempo, troppo poco per prevedere pulizie periodiche dei tubi, portano allo scoppio della tubatura e al conseguente allagamento dei vani seminterrati dei garage e dei fondi che ospitavano fino a qualche anno fa una lavanderia, i cui proprietari sono stati costretti a chiudere l'attività proprio a causa di questi allagamenti; - condomini morosi; - I bilanci in mio possesso, ricevuti dai precedenti amministratori non sono abbastanza chiari da permettere l'identificazione precisa delle singole quote di debito in riferimento alle singole fatture e quindi alle singole ditte; - mancata validità delle assemblee per numero insufficiente di presenze dei condomini; - conto corrente condominiale è in negativo ed è stato sottoposto a pignoramento ben due volte; - stato igienico-

sanitario dell'edificio. La proprietà complessiva collega la stata statale alla strada comunale con doppio accesso su entrambe le strade Via Mos. Razzoli e la Statale dell Cisa dove i cancelli non sono mai chiusi dove nel corso degli anni, si sono accumulate diverse macchine abbandonate nel parcheggio di proprietà, piazzale che porta alla rampa del seminterrato dove si trovano i garage e spesso risulta allagato dai liquami e da rifiuti anche ingombranti.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** CONTRO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA RISULTA TRASCRITTA UNA COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO TRASCRITTA IL 24/02/2004 AL REGISTRO PARTICOLARE N. 1495 A SEGUITO DI UN ATTO PUBBLICO DEL NOTAIO RIZZI RUGGERO ALBERTO DI PISTOIA DEL 06/02/2004 DOVE, LA SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", COSTITUISCE A FAVORE DELLE PROPRIETA' ACQUISTATE DALLA SOCIETA' PER AZIONI "XXXXXXXXXXXX" IDENTIFICATE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VILLAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) IN FOGLIO 12, PARTICELLE 1253 SUB. 4, 1253 SUB. 7, 1253 SUB. 13, 1253 SUB. 15, 1253 SUB. 20, 1253 SUB. 21, 1253 SUB. 22, 1253 SUB. 23, 1253 SUB. 24, SERVITU' PERPETUA DI PASSO, PEDONALE E CARRABILE, DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO E IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, A CARICO DELLA CORTE, DI FORMA IRREGOLARE, CHE CIRCONDA IL FABBRICATO SU TRE LATI, COSTITUENTE PERTINENZA ESCLUSIVA DI BENE IMMOBILE POSTO AL PIANO TERRA DEL DETTO FABBRICATO, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CONCEDENTE E IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 12, PARTICELLA 1253 SUB. 10

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna trascritta

### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Premesso che l'intero compendio dove sono ubicati i vari lotti è stato costruito a cura e spese della società esecutata l'atto di acquisto riguarda il terreno su cui è stato costruito l'intero condominio. Terreno sito in Comune di Villafranca Via Mons. Razzoli di complessivi 1.982 mq. catastalmente composto da tre particelle identificate al foglio 12 mappale 1253-284 e 285.

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

### 6.3 ATTUALI PROPRIETARI NON ESECUTATI (BENI INDIVISI)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 07/04/1980 . In forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 31/10/1988 . In forza di Denuncia di Successione Testamentaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dichiarazione di Successione Testamentaria n. 58 volume 350 del 07/10/1980

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1619/550

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/1989 al n. di prot. 1317

Rilascio in data 21/06/1989 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 27/06/1991 al n. di prot. 8851

NOTE: Il compendio immobiliare è dotato dei seguenti Certificati di Agibilità Pratica n. 1619 -- piano terra e parcheggi piano interrato dichiarato agibile dalla data del 25.07.1991 - certificato di conformità per lavori di completamento ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del solo piano primo da uffici a civile abitazione depositato c/o il Comune di Villafranca in Lunigiana il 26/07/2007 al protocollo n. 8850 - Certificato di agibilità depositato c/o il Comune di Villafranca in Lunigiana il 26/07/2007 al protocollo n. 8851 completo di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti

Numero pratica: 1619/593

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/01/1990 al n. di prot. 560

Rilascio in data 31/03/1990 al n. di prot. 1619/593

Numero pratica: 1619/632

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Numero pratica: 1619/681

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Numero pratica: 1619/710

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Numero pratica: 24 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: completamento ristrutturazione e cambio di destinazione del piano primo da uffici a civile abitazione

Presentazione in data 02/03/2004 al n. di prot. 1906

Numero pratica: 70

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: completamento ristrutturazione e cambio di destinazione del piano primo da uffici a civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2005 al n. di prot. 5903

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Appartamento: - errata rappresentazione grafica di pilastri; - diverse dimensioni delle finestre; - mancata realizzazione del terrazzo nel vano adibito a camera.

Locale cantina: - non rilevato

Regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità in sanatoria per l'abitazione, verifiche statiche

Descrizione delle opere da sanare: - errata rappresentazione grafica di pilastri; - diverse dimensioni delle finestre; - mancata realizzazione del terrazzo nel vano adibito a camera.

verifiche statiche, attestazione di conformità in sanatoria comprensive di spese tecniche e diritti di presentazione: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: Non è stato possibile confrontare lo stato di fatto del locale cantina con quello rappresentato nei grafici dell'ultimo titolo edilizio in quanto, non è stata ne visionata ne rilevata in quanto chiusa a chiave dal sig. ██████████ legale rappresentante della società eseguita, il quale non riusciva a permettere l'accesso per irreperibilità delle chiavi dei vari lucchetti (vedi foto). Allo stato attuale non è possibile dichiarare la conformità urbanistica dell'immobile.

Note generali sulla conformità: CONTRO L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA RISULTA TRASCRITTA UNA COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO TRASCRITTA IL 24/02/2004 AL REGISTRO PARTICOLARE N. 1495 A SEGUITO DI UN ATTO PUBBLICO DEL NOTAIO RIZZI RUGGERO ALBERTO DI PISTOIA DEL 06/02/2004 DOVE, LA SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE "XXXXXXXXXXXXX", COSTITUISCE A FAVORE DELLE PROPRIETA' ACQUISTATE DALLA SOCIETA' PER AZIONI "XXXXXXXXXXXXX" IDENTIFICATE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) IN FOGLIO 12, PARTICELLE 1253 SUB. 4, 1253 SUB. 7, 1253 SUB. 13, 1253 SUB. 15, 1253 SUB. 20, 1253 SUB. 21, 1253 SUB. 22, 1253 SUB. 23, 1253 SUB. 24, SERVITU' PERPETUA DI PASSO, PEDONALE E CARRABILE, DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO E IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, A CARICO DELLA CORTE, DI FORMA IRREGOLARE, CHE CIRCONDA IL FABBRICATO SU TRE LATI, COSTITUENTE PERTINENZA ESCLUSIVA DI BENE IMMOBILE POSTO AL PIANO TERRA DEL DETTO FABBRICATO, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CONCEDENTE E IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 12, PARTICELLA 1253 SUB. 10

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n. 57 approvata dal Consiglio Comunale il 31.10.2008 Piano Strutturale e n. 4 del 11.02.2010 il Regolamento Urbanistico
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 - Ambiti di Trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile è conforme alle previsioni di zona attuali

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo con locale cantina al piano interrato di un fabbricato condominiale a destinazione mista residenziale e commerciale, sito in Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), Via XXV Aprile n. 13 denominato "Condominio Centro".

L'appartamento è accessibile sia dal vano scale che dall'ascensore e si compone di ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e camera; la cantina posta al piano interrato risulta accessibile dal disimpegno comune, risulta rappresentata graficamente da un piccolo locale di forma regolare posto nel lato nord del condominio adiacente altri locali ad uso cantina.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il legale rappresentante della società risulta essere il sig. XXXXXXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **66,00**

E' posto al piano: 1° l'appartamento e interrato il locale cantina

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 l'abitazione e 3,15 la cantina (catastalmente)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni

generali

dell'immobile:

Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, così come dimostrato dalla documentazione fotografica esterna in allegato, se ne riferisce un buono stato di conservazione. Internamente si evidenzia che nel vano cucina, sono evidenti parti ammalorate del solaio per problemi di infiltrazioni probabilmente dovute all'umidità con conseguente "sfioramento" dell'intonaco. Per quanto riguarda le condizioni generali del locale cantina non possono essere descritte e verificate in

quanto in sede di sopralluogo non è stato consentito l'accesso.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>portoncino blindato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Note: dati estrapolati dalla domanda del permesso per costruzioni edili depositato in Comune
-----------	---

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005-05-30
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità allegata al certificato di agibilità del 26/07/2007

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Attualmente non è stato rilevato un impianto di riscaldamento. Si fa presente che nel certificato di agibilità (allegato alla presente), sono allegati tutti i certificati a norma degli impianti ma per ogni subalterno civico.

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Note generali impianti:** Il compendio immobiliare risulta dotato di un ascensore a funi, funzionante dotato di attestato di conformità per verifica prodotto come da direttiva 95/16/CE e certificato di collaudo n. 188/06 rilasciato in data 10/03/2006

**Varie:**

Il compendio immobiliare si compone di un piano interrato, accessibile dall'esterno mediante rampa carrabile e dall'interno mediante tre vani scala ed ascensori, di un piano terra rialzato di 80 cm sul livello del terreno adibito ad attività commerciale, e da tre piani fuori terra accessibili da 3 vani scale e ascensore. Dal punto di vista statico e costruttivo l'edificio è stato realizzato in struttura portante in c.a. costituita da travi e pilastri poggianti su fondazioni di tipo continuo a travi rovesce in c.a. con solai del tipo misto in laterizio e c.a. a nervature parallele. I tamponamenti esterni sono in muratura con blocchi prefabbricati a vista rigati e l'ingresso principale del locale commerciale al piano terra (ex supermercato) la tamponatura esterna è costituita da vetrata isolante sostenuta da intelaiatura metallica. Gli intonaci, le pavimentazioni ed i rivestimenti, sono realizzati del tipo civile normale. L'intero compendio è dotato di tutti gli impianti necessari: - impianto elettrico realizzato secondo le norme CEI; - impianto idraulico; - impianto del gas; - impianto di scarico delle acque nere e bianche; - impianto telefonico tutti realizzati con allacciamento alla linea di Via Mons. Razzoli.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo della consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, secondo la consuetudine, è al lordo dei muri perimetrali e comprendete la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano primo	sup reale lorda	66,00	1,00	66,00
		<b>66,00</b>		<b>66,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2020

Zona: VILLAFRANCA IN LUNIGIANA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1200

### Accessori

A

- |            |   |
|------------|---|
| 1. Cantina | Posto al piano interrato<br>Composto da unico vano<br>Valore a corpo: <b>€ 3000</b> |
|------------|---|

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:

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

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

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Portali: "idealista"; "Immobiliare.it"; "Subito.it" e altri siti di Agenzie immobiliari della zona per una valore medio adottato;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2020- Semestre 2:

Tipologia Commerciale:

- Magazzini - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 300 max 550 Superficie di riferimento Lorda

- Negozi - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 600 max 1200 Superficie di riferimento Lorda

Tipologia Residenziale:

- Abitazioni civili - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 850 max 1200 Superficie di riferimento Lorda
- box - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 650 max 970 Superficie di riferimento Lorda

Altre fonti di informazione: raffronto con professionisti del settore.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al piano primo	66,00	€ 850,00	€ 56.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.100,00
Valore corpo			€ 56.100,00
Valore Accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 59.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.100,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	66,00	€ 59.100,00	€ 59.100,00

### 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% )	€ 8.865,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.800,00

#### Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- A

Certificato energetico presente: NO

#### Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Nessuna.

Da comunicazione dell'attuale amministratrice di condominio, alla data della stesura della perizia non risultano quantificabili le spese condominiali scadute ed insolte in quanto le ultime assemblee convocate per l'approvazione dei bilanci hanno visto una presenza di condomini insufficiente per la validità delle assemblee stesse. Si fa presente che l'attuale amministratore pro tempore [REDACTED] a causa dei molteplici problemi riscontrati per la mancanza di assemblee valide ha richiesto la nomina giudiziaria di un nuovo amministratore e in riferimento alle richieste per le verifiche dei millesimi e delle spese di gestione dell'immobile, la stessa provvedeva ad inviarmi una relazione sullo stato attuale del Condominio Centro (allegata alla presente), dove come premessa evidenziava le varie problematiche riscontrate quali: - di tipo strutturale, in particolar modo correlati ad uno scarico fognario

visionato da più tecnici, risulta avere una pendenza insufficiente per permettere il deflusso delle acque nere fino alla fognatura comunale, con il conseguente deposito dei rifiuti solidi che con il tempo, troppo poco per prevedere pulizie periodiche dei tubi, portano allo scoppio della tubatura e al conseguente allagamento dei vani seminterrati dei garage e dei fondi che ospitavano fino a qualche anno fa una lavanderia, i cui proprietari sono stati costretti a chiudere l'attività proprio a causa di questi allagamenti; - condomini morosi; - I bilanci in mio possesso, ricevuti dai precedenti amministratori non sono abbastanza chiari da permettere l'identificazione precisa delle singole quote di debito in riferimento alle singole fatture e quindi alle singole ditte; - mancata validità delle assemblee per numero insufficiente di presenze dei condomini; - conto corrente condominiale è in negativo ed è stato sottoposto a pignoramento ben due volte; - stato igienico-sanitario dell'edificio. La proprietà complessiva collega la stata statale alla strada comunale con doppio accesso su entrambe le strade Via Mos. Razzoli e la Statale dell Cisa dove i cancelli non sono mai chiusi dove nel corso degli anni, si sono accumulate diverse macchine abbandonate nel parcheggio di proprietà, piazzale che porta alla rampa del seminterrato dove si trovano i garage e spesso risulta allagato dai liquami e da rifiuti anche ingombranti.

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:** € 44.435,00

### 8.6 Regime fiscale della vendita

L'acquisto è soggetto alle imposte indirette (imposta sul valore aggiunto o imposta di registro, imposte ipotecarie e imposte catastali) che si applicano in maniera proporzionale sul prezzo di aggiudicazione dell'immobile, con l'applicazione dei benefici per la prima casa qualora l'acquirente gode dei suddetti benefici. In presenza di determinate condizioni e di specifici requisiti, la legge prevede il sistema del "prezzo-valore". Il prezzo-valore consente la tassazione

## Lotto: 007 - Garage

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato 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?** No - Ai fini del riscontro della trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio, si fa presente che, trattandosi di un immobile costruito a cura della società esecutata, il terreno su cui insiste l'intero compendio immobiliare è stato acquisito dalla [REDACTED] e C. s.a.s. con atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Carmelo La Rosa con atto del 31/10/1988 repertorio n. 10.013 n. 4471 di raccolta n. 4471, la trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta incompleta per mancata accettazione tacita dell'eredità dei precedenti proprietari: [REDACTED]

[REDACTED] aventi titolo per Successione Testamentaria di [REDACTED] apertasi in [REDACTED] il 07/04/1980.

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

**Identificativo corpo: A.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Villafranca In Lunigiana (MS) CAP: 54028 frazione: VIL-LAFRANCA CENTRO, Via XX Aprile n. 13**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:XXXXXXXXX DIRITTI E ONERI REALI: Proprieta, foglio 12, particella 1253, subal-**

terno **31**, scheda catastale n. **MS0039952 del 07/07/2005**, indirizzo Via Cisa, piano s1, comune VILLAFRANCA IN LUNIGIANA, categoria C/2, classe 6, consistenza 67 mq., superficie 76 mq., rendita € 307,96

Derivante da: Foglio 12 Particella n. 1253 sub. 14 in corso di definizione

Confini: A Nord con area comune di manovra su due lati identificata al sub. 52 a Sud con il locale del piano terra della lavanderia identificata al sub. 9 Ad Ovest con l'immobile identificato al sub. 27. Tutti del mappale 1253 del foglio 12 s.s.a.

#### **Quota e tipologia del diritto**

##### **1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il legale rappresentante della società risulta essere il sig. XXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Allo stato attuale la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

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

NO

## **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

I beni oggetto di stima sono ubicati nel del Comune di Villafranca in Lunigiana all'interno di un complesso immobiliare adibito ad attività commerciale, direzionale e residenziale, disposto su quattro livelli (seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo), complesso Immobiliare denominato "Condominio il centro", sito in Via Villafranca in Lunigiana (MS), Via XX Aprile n. 15. Detto complesso è ubicato nel centro del capoluogo del Comune di Villafranca in Lunigiana ed è posto nel tassello compreso tra la strada Via XX Aprile (parte della strada Statale n. 62 della Cisa) e via Razzoli Monsignore. Il Comune di Villafranca in Lunigiana è un comune della provincia di Massa Carrara, posto sulla Via Francigena sorto nel medioevo in prossimità del guado del fiume Magra, caratterizzato dei resti del castello Malindo edificato dai Malaspina del 1100 e da diverse frazioni sparse, tutte dotate di uno spiccato carattere storico-culturale, tra cui le più note "Filetto" borgo medioevale distante circa 2 km dal centro del comune di Villafranca in Lunigiana, singolare impianto urbano quadrilatero di fondovalle, caratteristiche proprie dei centri di fondazione, di probabile origine bizantina e "Malgrate" distante circa 4 km, che domina l'ingresso della valle del torrente "Bagnone" e che ospita antichi mulini quattrocenteschi alcuni tuttora operanti. Il territorio circostante, è caratterizzato da una ricca vegetazione e da sentieri e mulattiere che solcano con le loro traiettorie tutto il panorama ricoperto da castagneti e boschi di querce, frassini, roverele e lecci si alternano a coltivazioni di cereali e pascoli; mentre i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati. 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.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista : residenziale-commerciale e direzionale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno .

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali, industriali, artigianali

**Importanti centri limitrofi:** La Spezia; Pontremoli; Aulla; Massa; Carrara.

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

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana, mulini di Malgrate, Filetto.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostradale di Aulla 12 km , Casello autostradale di Pontremoli 12 km, Stazione Ferroviaria di Villafranca-Bagnone 1 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: occupato in parte da lavatrici a servizio del locale lavanderia descritto al lotto n. 1 .

### 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 convenzionale** attiva a favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: L. 1.000.000.000; Importo capitale: L. 400.000.000 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 01/07/1998 ai nn. 5915/805 ; Note: L'ipoteca risulta iscritta sull'immobile identificato quale negozio sito in Comune di Villafranca in Lunigiana censito catastalmente al foglio 12 mappale 1253 sub. 2 originario degli immobili attuali oggetto di pignoramento in seguito ad una variazione catastale per "divisione" del 01/07/2003 protocollo n. 60420 che ha originato i seguenti beni : - foglio 12 particella 1253 sub. 13 - foglio 12 particella 1253 sub. 14 - foglio 12 particella 1253 sub. 15 - foglio 12 particella 1253 sub. 16 - foglio 12 particella 1253 sub. 17 - foglio 12 particella 1253 sub. 18 - foglio 12 particella 1253 sub. 19 - foglio 12 particella 1253 sub. 20 - foglio 12 particella 1253 sub. 21 - foglio 12 particella 1253 sub. 22 - foglio 12 particella 1253 sub. 23 - foglio 12 particella 1253 sub. 24 - foglio 12 particella 1253 sub. 9 - foglio 12 particella 1253 sub. 10 - foglio 12 particella 1253 sub. 11 - foglio 12 particella 1253 sub. 12

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Massa in data 22/01/2020 ai nn. 497/412;

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:** 0. Da comunicazione dell'attuale amministratrice di condominio, alla data della stesura della perizia non risultano quantificabili le spese condominiali scadute ed insolute in quanto le ultime assemblee convocate per l'approvazione dei bilanci hanno visto una presenza di condomini insufficiente per la validità delle assemblee stesse. Si fa presente che l'attuale amministratore pro-tempore [REDACTED] a causa dei molteplici problemi riscontrati per la mancanza di assemblee valide ha richiesto la nomina giudiziaria di un nuovo amministratore e in riferimento alle richieste per le verifiche dei millesimi e delle spese di gestione dell'immobile. La stessa provvedeva ad inviarmi una relazione sullo stato attuale del Condominio Centro (allegata alla presente), dove come premessa evidenziava le varie problematiche riscontrate quali: - di tipo strutturale, in particolar modo correlati ad uno scarico fognario visionato da più tecnici, risulta avere una pendenza insufficiente per permettere il deflusso delle acque nere fino alla fognatura comunale, con il conseguente deposito dei rifiuti solidi che con il tempo, troppo poco per prevedere pulizie periodiche dei tubi, portano allo scoppio della tubatura e al conseguente allagamento dei vani seminterrati dei garage e dei fondi che ospitavano fino a qualche anno fa una lavanderia, i cui proprietari sono stati costretti a chiudere l'attività proprio a causa di questi allagamenti; - condomini morosi; - I bilanci precedenti non chiari da permettere l'identificazione precisa delle singole quote di debito in riferimento alle singole fatture e quindi alle singole ditte; - mancata validità delle assemblee per numero insufficiente di presenze dei condomini; - conto corrente condominiale è in negativo ed è stato sottoposto a pignoramento ben due volte; - stato igienico-sanitario dell'edificio. - problematiche dovute al doppio accesso da Via Mosignor Razzoli e dalla Statale dell Cisa dove i cancelli non sono mai chiusi e dove nel corso degli anni, si sono accumulate diverse macchine abbandonate nel parcheggio di proprietà, piazzale che porta alla rampa del seminterrato dove si trovano i garage e spesso risulta allagato dai liquami e da rifiuti anche ingombranti.

**Millesimi di proprietà:** 5,69 Millesimi di proprietà

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** CONTRO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA RISULTA TRASCRITTA UNA COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO TRASCRITTA IL 24/02/2004 AL REGISTRO PARTICOLARE N. 1495 A SEGUITO DI UN ATTO PUBBLICO DEL NOTAIO RIZZI RUGGERO ALBERTO DI PISTOIA DEL 06/02/2004 DOVE, LA SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", COSTITUISCE A FAVORE DELLE PROPRIETA' ACQUISTATE DALLA SOCIETA' PER AZIONI "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" IDENTIFICATE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) IN FOGLIO 12, PARTICELLE 1253 SUB. 4, 1253 SUB. 7, 1253 SUB. 13, 1253 SUB. 15, 1253 SUB. 20, 1253 SUB. 21, 1253 SUB. 22, 1253 SUB. 23, 1253 SUB. 24, SERVITU' PERPETUA DI PASSO, PEDONALE E CARRABILE, DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO E IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, A CARICO DELLA CORTE, DI FORMA IRREGOLARE, CHE CIRCONDA IL FABBRICATO SU TRE LATI, COSTITUENTE PERTINENZA ESCLUSIVA DI BENE IMMOBILE POSTO AL PIANO TERRA DEL DETTO FABBRICATO, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CONCEDENTE E IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 12, PARTICELLA 1253 SUB. 10

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna trascritta

### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Premesso che l'intero compendio dove sono ubicati i vari lotti è stato costruito a cura e spese della società esecutata l'atto di acquisto riguarda il terreno su cui è stato costruito l'intero condominio. Terreno sito in Comune di Villafranca Via Mons. Razzoli di complessivi 1.982 mq. catastalmente composto da tre particelle identificate al foglio 12 mappale 1253-284 e 285.

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 31/10/1988** . In forza di Denuncia di Successione Testamentaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1619/550

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/1989 al n. di prot. 1317

Rilascio in data 21/06/1989 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 27/06/1991 al n. di prot. 8851

NOTE: Il compendio immobiliare è dotato dei seguenti Certificati di Agibilità Pratica n. 1619 -- piano terra e parcheggi piano interrato dichiarato agibile dalla data del 25.07.1991 - certificato di conformità per lavori di completamento ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del solo piano primo da uffici a

civile abitazione depositato c/o il Comune di Villafranca in Lunigiana il 26/07/2007 al protocollo n. 8850  
- Certificato di agibilità depositato c/o il Comune di Villafranca in Lunigiana il 26/07/2007 al protocollo n. 8851 completo di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti

Numero pratica: 1619/593  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante  
Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 19/01/1990 al n. di prot. 560  
Rilascio in data 31/03/1990 al n. di prot. 1619/593

Numero pratica: 1619/632  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante  
Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Numero pratica: 1619/681  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante  
Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Numero pratica: 1619/710  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante  
Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Numero pratica: 24 e successive varianti.  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: completamento ristrutturazione e cambio di destinazione del piano primo da uffici a civile abitazione  
Presentazione in data 02/03/2004 al n. di prot. 1906

Numero pratica: 70  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: completamento ristrutturazione e cambio di destinazione del piano primo da uffici a civile abitazione  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 11/06/2005 al n. di prot. 5903

## **7.1 Conformità edilizia:**

### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - cambio di destinazione da garage a locale di deposito -  
difficoltà planivolumetriche: ingresso- altezza rappresentata (nella tolleranza prevista)  
Regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità in sanatoria  
Descrizione delle opere da sanare: - cambio di destinazione - ingresso unità immobiliare  
attestazione di conformità in sanatoria per cambio di destinazione, comprensivo di spese tecniche, spese vive e diritti : € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note: Immobile non conforme urbanisticamente

Note generali sulla conformità: CONTRO L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA RISULTA TRASCRITTA UNA COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO TRASCRITTA IL 24/02/2004 AL REGISTRO PARTICOLARE N. 1495 A SEGUITO DI UN ATTO PUBBLICO DEL NOTAIO RIZZI RUGGERO ALBERTO DI PISTOIA DEL 06/02/2004 DOVE, LA SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE "XXXXXXXXXXXXXXXX", COSTITUISCE A FAVORE DELLE PROPRIETA' ACQUISTATE DALLA SOCIETA' PER AZIONI "XXXXXXXXXXXXXXXX" IDENTIFICATE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) IN FOGLIO 12, PARTICELLE 1253 SUB. 4, 1253 SUB. 7, 1253 SUB. 13, 1253 SUB. 15, 1253 SUB. 20, 1253 SUB. 21, 1253 SUB. 22, 1253 SUB. 23, 1253 SUB. 24, SERVITU' PERPETUA DI PASSO, PEDONALE E CARRABILE, DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO E IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, A CARICO DELLA CORTE, DI FORMA IRREGOLARE, CHE CIRCONDA IL FABBRICATO SU TRE LATI, COSTITUENTE PERTINENZA ESCLUSIVA DI BENE IMMOBILE POSTO AL PIANO TERRA DEL DETTO FABBRICATO, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CONCEDENTE E IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 12, PARTICELLA 1253 SUB. 10

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n. 57 approvata dal Consiglio Comunale il 31.10.2008 Piano Strutturale e n. 4 del 11.02.2010 il Regolamento Urbanistico
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 - Ambiti di Trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile è conforme alle previsioni di zona attuali

### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Note generali sulla conformità: Allo stato attuale non è possibile dichiarare la conformità urbanistica dell'immobile.**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**

Trattasi di un locale deposito identificato come garage ubicato al piano interrato di un fabbricato condominiale a destinazione mista residenziale e commerciale, sito in Comune di Villafranca in Lunigiana (MS), Via XXV Aprile n. 13 denominato "Condominio Centro".

Accessibile esternamente dalla corte di accesso della rampa che conduce al piano interrato, si compone di un unico locale di forma regolare, si presenta in completo stato di abbandono.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il legale rappresentante della società risulta essere il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,15

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare risulta in completo stato di abbandono e con infissi rotti e deteriorati.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

Note: dati estrapolati dalla domanda del permesso per costruzioni edili depositato in Comune

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **pvc** protezione: **inesistente**  
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**

#### Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** conformità: **con certificato di collaudo**

Note: dati estrapolati dalla domanda del permesso per costruzioni edili depositato in Comune

#### Impianti (conformità e certificazioni)

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005-05-30
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità allegata al certificato di agibilità del 26/07/2007

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Attualmente non è stato rilevato un impianto di riscaldamento. Si fa presente che nel certificato di agibilità (allegato alla presente), sono allegati tutti i certificati a norma degli impianti ma per ogni subalterno civico.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Note generali impianti:** Il compendio immobiliare risulta dotato di un ascensore a funi, funzionante dotato di attestato di conformità per verifica prodotto come da direttiva 95/16/CE e certificato di collaudo n. 188/06 rilasciato in data 10/03/2006

**Varie:**

Il compendio immobiliare si compone di un piano interrato, accessibile dall'esterno mediante rampa carrabile e dall'interno mediante tre vani scala ed ascensori, di un piano terra rialzato di 80 cm sul livello del terreno adibito ad attività commerciale, e da tre piani fuori terra accessibili da 3 vani scale e ascensore. Dal punto di vista statico e costruttivo l'edificio è stato realizzato in struttura portante in c.a. costituita da travi e pilastri poggianti su fondazioni di tipo continuo a travi rovesce in c.a. con solai del tipo misto in laterizio e c.a. a nervature parallele. I tamponamenti esterni sono in muratura con blocchi prefabbricati a vista rigati e l'ingresso principale del locale commerciale al piano terra (ex supermercato) la tamponatura esterna è costituita da vetrata isolante sostenuta da intelaiatura metallica. Gli intonaci, le pavimentazioni ed i rivestimenti, sono realizzati del tipo civile normale. L'intero compendio è dotato di tutti gli impianti necessari: -

impianto elettrico realizzato secondo le norme CEI; - impianto idraulico; - impianto del gas; - impianto di scarico delle acque nere e bianche; - impianto telefonico tutti realizzati con allacciamento alla linea di Via Mons. Razzoli.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo della consistenza dell'unità immobiliare è la superficie lorda commerciale (100% incidenza murature interne e perimetrali esclusive) è stata desunta dalle planimetrie catastali, calcolata come previsto dal D.P.R. n°138 del 1998 per le unità immobiliari appartenenti al gruppo "C"

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
		<b>24,00</b>		<b>24,00</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2020

Zona: VILLAFRANCA IN LUNIGIANA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 350

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:

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

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

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Portali: "idealista"; "Immobiliare.it"; "Subito.it" e altri siti di Agenzie immobiliari della zona per una valore medio adottato;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2020- Semestre 2:

Tipologia Commerciale:

- Magazzini - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 300 max 550 Superficie di riferimento Lorda

- Negozi - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 600 max 1200 Superficie di riferimento Lorda

Tipologia Residenziale:

- Abitazioni civili - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 850 max 1200 Superficie di riferimento Lorda

- box - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 650 max 970 Superficie di riferimento Lorda

Altre fonti di informazione: raffronto con professionisti del settore.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	24,00	€ 350,00	€ 8.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.400,00
Valore corpo			€ 8.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.400,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	24,00	€ 8.400,00	€ 8.400,00

**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% )	€ 1.260,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:****- A**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:****- A**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Da comunicazione dell'attuale amministratrice di condominio, alla data della stesura della perizia non risultano quantificabili le spese condominiali scadute ed insolute in quanto le ultime assemblee convocate per l'approvazione dei bilanci hanno visto una presenza di condomini insufficiente per la validità delle assemblee stesse. Si fa presente che l'attuale amministratore pro-tempore [REDACTED] a causa dei molteplici problemi riscontrati per la mancanza di assemblee valide ha richiesto la nomina giudiziaria di un nuovo amministratore e in riferimento alle richieste per le verifiche dei millesimi e delle spese di gestione dell'immobile. La stessa provvedeva ad inviarmi una relazione sullo stato attuale del Condominio Centro (allegata alla presente), dove come premessa evidenziava le varie problematiche riscontrate quali: - di tipo strutturale, in particolar modo correlati ad uno scarico fognario visionato da più tecnici, risulta avere una pendenza insufficiente per permettere il deflusso delle acque nere fino alla fognatura comunale, con il conseguente deposito dei rifiuti solidi che con il tempo, troppo poco per prevedere pulizie periodiche dei tubi, portano allo scoppio della tubatura e al conseguente allagamento dei vani seminterrati dei garage e dei fondi che ospitavano fino a qualche anno fa una lavanderia, i cui proprietari sono stati costretti a chiudere l'attività proprio a causa di questi allagamenti; - condomini morosi; - I bilanci precedenti non chiari da permettere l'identificazione precisa delle singole quote di debito in riferimento alle singole fatture e quindi alle singole ditte; - mancata validità delle assemblee per numero insufficiente di presenze dei condomini; - conto corrente condominiale è in negativo ed è stato sottoposto a pignoramento ben due volte; - stato igienico-sanitario dell'edificio. - problematiche dovute al doppio accesso da Via Mosignor Razzoli e dalla Statale dell Cisa dove i cancelli non sono mai chiusi e dove nel corso degli anni, si sono accumulate diverse macchine abbandonate nel parcheggio di proprietà, piazzale che porta alla rampa del seminterrato dove si trovano i garage e spesso risulta allagato dai liquami e da rifiuti anche ingombranti.

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 5.140,00</b>
--	-------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Il regime fiscale di vendita per l'immobile oggetto di stima e la vendita di un bene strumentale quale rientra per natura il bene di cui all'oggetto, classificato come C/6 "garage".

**Lotto: 008 - Garage****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il creditore che richiede la vendita ha depositato le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia dell'estratto di mappa degli immobili oggetto di esecuzione effettuate pres-

so l'Agenda 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?** No - Ai fini del riscontro della trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio, si fa presente che, trattandosi di un immobile costruito a cura della società esecutata, il terreno su cui insiste l'intero compendio immobiliare è stato acquisito dalla XXXXXXXXXXXX con atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Carmelo La Rosa con atto del 31/10/1988 repertorio n. 10.013 n. 4471 di raccolta n. 4471, la trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta incompleta per mancata accettazione tacita dell'eredità dei precedenti proprietari: XXXXXXXXXXXX aventi titolo per Successione Testamentaria di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] apertasi in [REDACTED] il 07/04/1980.

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

**Identificativo corpo: A.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Villafranca In Lunigiana (MS) CAP: 54028 frazione: VIL-LAFRANCA CENTRO, Via XX Aprile n. 13**

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:XXXXXXXXXXXXXXXXX DIRITTI E ONERI REALI: Proprieta, foglio **12**, particella **1253**, subalterno **30**, scheda catastale n. **MS0039957 del 07/07/2005**, indirizzo Via Cisa, piano s1, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq., superficie 16 mq., rendita € 54,95

Derivante da: Foglio 12 Particella n. 1253 sub. 2

Confini: A Nord vano tecnico intercarpedine al sub. 18 a Sud area di manovra identificato al sub. 50 a Est con porzione di garage identificato al sub. 49 e ad Ovest con area di manovra identificato al sub. 52. Tutti del mappale 1253 del foglio 12 s.s.a.

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:XXXXXXXXXXXXXXXXX DIRITTI E ONERI REALI: Proprieta, foglio **12**, particella **1253**, subalterno **49**, scheda catastale n. **MS0039957 del 07/07/2005**, indirizzo Via Cisa, piano s1, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq., superficie 17 mq., rendita € 54,95

Derivante da: Foglio 12 Particella n. 1253 sub.16 in corso di definizione

Confini: A Nord vano tecnico intercarpedine al sub. 18 a Sud area di manovra identificato al sub. 50 a Est con porzione di garage identificato al sub. 30 e ad Ovest con area di manovra identificato al sub. 52. Tutti del mappale 1253 del foglio 12 s.s.a.

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il legale rappresentante della società risulta essere il sig. XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED] coniu-gato in regime di separazione dei beni con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - fusione di due unità immobiliari ad uso garage identificate ai sub. 30 e 49**

**Regolarizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale (pratica Docfa) al fine di introdurre in atti la giusta rappresentazione grafica dell'immobile**

**Descrizione delle opere da sanare: fusione catastale**

**pratica DOCFA comprensiva di elaborato planimetrico spese tecniche e diritti di presentazione : € 800,00**

**Oneri Totali: € 800,00**

Note sulla conformità catastale: Allo stato attuale la planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto.

## 1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) NO

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati nel del Comune di Villafranca in Lunigiana all'interno di un complesso immobiliare adibito ad attività commerciale, direzionale e residenziale, disposto su quattro livelli (seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo), complesso immobiliare denominato "Condominio il centro", sito in Via Villafranca in Lunigiana (MS), Via XX Aprile n. 15. Detto complesso è ubicato nel centro del capoluogo del Comune di Villafranca in Lunigiana ed è posto nel tassello compreso tra la strada Via XX Aprile (parte della strada Statale n. 62 della Cisa) e via Razzoli Monsignore. Il Comune di Villafranca in Lunigiana è un comune della provincia di Massa Carrara, posto sulla Via Francigena sorto nel medioevo in prossimità del guado del fiume Magra, caratterizzato dei resti del castello Malindo edificato dai Malaspina del 1100 e da diverse frazioni sparse, tutte dotate di uno spiccato carattere storico-culturale, tra cui le più note "Filetto" borgo medioevale distante circa 2 km dal centro del comune di Villafranca in Lunigiana, singolare impianto urbano quadrilatero di fondovalle, caratteristiche proprie dei centri di fondazione, di probabile origine bizantina e "Malgrate" distante circa 4 km, che domina l'ingresso della valle del torrente "Bagnone" e che ospita antichi mulini quattrocenteschi alcuni tuttora operanti. Il territorio circostante, è caratterizzato da una ricca vegetazione e da sentieri e mulattiere che solcano con le loro traiettorie tutto il panorama ricoperto da castagneti e boschi di querce, frassini, rovelle e lecci si alternano a coltivazioni di cereali e pascoli; mentre i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati. 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.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista : residenziale-commerciale e direzionale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali, industriali, artigianali

**Importanti centri limitrofi:** La Spezia; Pontremoli; Aulla; Massa; Carrara.

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

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana, mulini di Malgrate, Filetto.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostradale di Aulla 12 km , Casello autostradale di Pontremoli 12 km, Stazione Ferroviaria di Villafranca-Bagnone 1 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: L'immobile si presenta in stato di abbandono con vari rifiuti lungo l'area di manovra per accedervi.

#### 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 convenzionale** annotata a favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: L. 1.000.000.000; Importo capitale: L. 400.000.000 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 01/07/1998 ai nn. 5915/805 ; Note: L'ipoteca risulta iscritta sull'immobile identificato quale negozio sito in Comune di Villafranca in Lunigiana censito catastalmente al foglio 12 mappale 1253 sub. 2 originario degli immobili attuali oggetto di pignoramento in seguito ad una variazione catastale per "divisione" del 01/07/2003 protocollo n. 60420 che ha originato i seguenti beni : - foglio 12 particella 1253 sub. 13 - foglio 12 particella 1253 sub. 14 - foglio 12 particella 1253 sub. 15 - foglio 12 particella 1253 sub. 16 - foglio 12 particella 1253 sub. 17 - foglio 12 particella 1253 sub. 18 - foglio 12 particella 1253 sub. 19 - foglio 12 particella 1253 sub. 20 - foglio 12 particella 1253 sub. 21 - foglio 12 particella 1253 sub. 22 - foglio 12 particella 1253 sub. 23 - foglio 12 particella 1253 sub. 24 - foglio 12 particella 1253 sub. 9 - foglio 12 particella 1253 sub. 10 - foglio 12 particella 1253 sub. 11 - foglio 12 particella 1253 sub. 12

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Massa in data 22/01/2020 ai nn. 497/412;

###### 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:** 0. Da comunicazione dell'attuale amministratrice di condominio, alla data della stesura della perizia non risultano quantificabili le spese condominiali scadute ed insolute in quanto le ultime assemblee convocate per l'approvazione dei bilanci hanno visto una presenza di condomini insufficiente per la validità delle assemblee stesse. Si fa presente che l'attuale amministratore pro-tempore [REDACTED] a causa dei molteplici problemi riscontrati per la mancanza di assemblee valide ha richiesto la nomina giudiziaria di un nuovo amministratore e in riferimento alle richieste per le verifiche dei millesimi e delle spese di gestione dell'immobile. La stessa provvedeva ad inviarmi una relazione sullo stato attuale del Condominio Centro (allegata alla presente), dove come premessa evidenziava le varie problematiche riscontrate quali: - di tipo strutturale, in particolar modo correlati ad uno scarico fognario visionato da più tecnici, risulta avere una pendenza insufficiente per permettere il deflusso delle acque nere fino alla fognatura comunale, con il conseguente deposito dei rifiuti solidi che con il tempo, troppo poco per prevedere pulizie periodiche dei tubi, portano allo scoppio della tubatura e al conseguente allagamento dei vani seminterrati dei garage e dei fondi che ospitavano fino a qualche anno fa una lavanderia, i cui proprietari sono stati costretti a chiudere l'attività proprio a causa di questi allagamenti; - condomini morosi; - I bilanci precedenti non chiari da permettere l'identificazione precisa delle singole quote di debito in riferimento alle singole fatture e quindi alle singole ditte; - mancata validità delle assemblee per numero insufficiente di presenze dei condomini; - conto corrente condominiale è in negativo ed è stato sottoposto a pignoramento ben due volte; - stato igienico-sanitario dell'edificio. - problematiche dovute al doppio accesso da Via Mosignor Razzoli e dalla Statale dell Cisa dove i cancelli non sono mai chiusi e dove nel corso degli anni, si sono accumulate diverse macchine abbandonate nel parcheggio di proprietà, piazzale che porta alla rampa del seminterrato dove si trovano i garage e spesso risulta allagato dai liquami e da rifiuti anche ingombranti.

**Millesimi di proprietà:** 3,76 Millesimi di proprietà

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** CONTRO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA RISULTA TRASCRITTA UNA COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO TRASCRITTA IL 24/02/2004 AL REGISTRO PARTICOLARE N. 1495 A SEGUITO DI UN ATTO PUBBLICO DEL NOTAIO RIZZI RUGGERO ALBERTO DI PISTOIA DEL 06/02/2004 DOVE, LA SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE "XXXXXXXXXXXX", COSTITUISCE A FAVORE DELLE PROPRIETA' ACQUISTATE DALLA SOCIETA' PER AZIONI "XXXXXXXXXXXX" IDENTIFICATE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) IN FOGLIO 12, PARTICELLE 1253 SUB. 4, 1253 SUB. 7, 1253 SUB. 13, 1253 SUB. 15, 1253 SUB. 20, 1253 SUB. 21, 1253 SUB. 22, 1253 SUB. 23, 1253 SUB. 24, SERVITU' PERPETUA DI PASSO, PEDONALE E CARRABILE, DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO E IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, A CARICO DELLA CORTE, DI FORMA IRREGOLARE, CHE CIRCONDA IL FABBRICATO SU TRE LATI, COSTITUENTE PERTINENZA ESCLUSIVA DI BENE IMMOBILE POSTO AL PIANO TERRA DEL DETTO FABBRICATO, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CONCEDENTE E IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 12, PARTICELLA 1253 SUB. 10

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna trascritta

### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Premesso che l'intero compendio dove sono ubicati i vari lotti è stato costruito a cura e spese della società esecutata l'atto di acquisto riguarda il terreno su cui è stato costruito l'intero condominio. Terreno sito in Comune di Villafranca Via Mons. Razzoli di complessivi 1.982 mq. catastalmente composto da tre particelle identificate al foglio 12 mappale 1253-284 e 285.

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

### 6.3 ATTUALI PROPRIETARI NON ESECUTATI (BENI INDIVISI)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 07/04/1980** . In forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 31/10/1988** . In forza di Denuncia di Successione Testamentaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dichiarazione di Successione Testamentaria n. 58 volume 350 del 07/10/1980

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1619/550

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/1989 al n. di prot. 1317

Rilascio in data 21/06/1989 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 27/06/1991 al n. di prot. 8851

NOTE: Il compendio immobiliare è dotato dei seguenti Certificati di Agibilità Pratica n. 1619 -- piano terra e parcheggi piano interrato dichiarato agibile dalla data del 25.07.1991 - certificato di conformità per lavori di completamento ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del solo piano primo da uffici a civile abitazione depositato c/o il Comune di Villafranca in Lunigiana il 26/07/2007 al protocollo n. 8850 - Certificato di agibilità depositato c/o il Comune di Villafranca in Lunigiana il 26/07/2007 al protocollo n. 8851 completo di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti

Numero pratica: 1619/593

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/01/1990 al n. di prot. 560

Rilascio in data 31/03/1990 al n. di prot. 1619/593

Numero pratica: 1619/632

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante  
Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Numero pratica: 1619/681  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante  
Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Numero pratica: 1619/710  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Variante  
Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Numero pratica: 24 e successive varianti.  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: completamento ristrutturazione e cambio di destinazione del piano primo da uffici a civile abitazione  
Presentazione in data 02/03/2004 al n. di prot. 1906

Numero pratica: 70  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: completamento ristrutturazione e cambio di destinazione del piano primo da uffici a civile abitazione  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 11/06/2005 al n. di prot. 5903

## 7.1 Conformità edilizia:

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - fusione di due unità immobiliari ad uso garage identificate ai sub. 30 e sub. 49 - mancata chiusura delle stesse unità immobiliari  
Regolarizzabili mediante: messa in pristino dello stato concessionato con chiusura delle due stesse unità immobiliari

Descrizione delle opere da sanare: messa in pristino  
chiusura tra le due unità immobiliari comprensiva di spese tecniche, spese vive autorizzazioni :  
€ 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: Immobile non conforme urbanisticamente

Note generali sulla conformità: CONTRO L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA RISULTA TRASCRITTA UNA COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO TRASCRITTA IL 24/02/2004 AL REGISTRO PARTICOLARE N. 1495 A SEGUITO DI UN ATTO PUBBLICO DEL NOTAIO RIZZI RUGGERO ALBERTO DI PISTOIA DEL 06/02/2004 DOVE, LA SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE "XXXXXXXXXXXX", COSTITUISCE A FAVORE DELLE PROPRIETA' ACQUISTATE DALLA SOCIETA' PER AZIONI "XXXXXXXXXXXX" IDENTIFICATE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) IN FOGLIO 12, PARTICELLE 1253 SUB. 4, 1253 SUB. 7, 1253 SUB. 13, 1253 SUB. 15, 1253 SUB. 20, 1253 SUB. 21, 1253 SUB. 22, 1253 SUB. 23, 1253 SUB. 24, SERVITU' PERPETUA DI PASSO, PEDONALE E CARRABILE, DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO E IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, A CARICO DELLA CORTE, DI FORMA IR-

REGOLARE, CHE CIRCONDA IL FABBRICATO SU TRE LATI, COSTITUENTE PERTINENZA ESCLUSIVA DI BENE IMMOBILE POSTO AL PIANO TERRA DEL DETTO FABBRICATO, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CONCEDENTE E IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 12, PARTICELLA 1253 SUB. 10

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n. 57 approvata dal Consiglio Comunale il 31.10.2008 Piano Strutturale e n. 4 del 11.02.2010 il Regolamento Urbanistico
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 - Ambiti di Trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile è conforme alle previsioni di zona attuali

### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Note generali sulla conformità: Allo stato attuale l'immobile non risulta conforme allo stato concesso.**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**

Trattasi di un garage posto al piano interrato del compendio immobiliare sito in Villafranca in Lunigiana (MS), Via XXV Aprile n. 13, denominato " Condominio Centro".

Accessibile esternamente dalla corte di accesso della rampa che conduce al piano interrato, si compone di un uno ampio locale di forma regolare privo di infissi.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il legale rappresentante della società risulta essere il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,15

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare risulta in completo stato di abbandono .

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

Note: dati estrapolati dalla domanda del permesso per costruzioni edili depositato in Comune

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** conformità: **con certificato di collaudo**

Note: dati estrapolati dalla domanda del permesso per costruzioni edili depositato in Comune

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005-05-30
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità allegata al certificato di agibilità del 26/07/2007

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Attualmente non è stato rilevato un impianto di riscaldamento. Si fa presente che nel certificato di

	agibilità (allegato alla presente), sono allegati tutti i certificati a norma degli impianti ma per ogni subalterno civico.
--	---

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Note generali impianti:** Il compendio immobiliare risulta dotato di un ascensore a funi, funzionante dotato di attestato di conformità per verifica prodotto come da direttiva 95/16/CE e certificato di collaudo n. 188/06 rilasciato in data 10/03/2006

**Varie:**

Il compendio immobiliare si compone di un piano interrato, accessibile dall'esterno mediante rampa carrabile e dall'interno mediante tre vani scala ed ascensori, di un piano terra rialzato di 80 cm sul livello del terreno adibito ad attività commerciale, e da tre piani fuori terra accessibili da 3 vani scale e ascensore. Dal punto di vista statico e costruttivo l'edificio è stato realizzato in struttura portante in c.a. costituita da travi e pilastri poggianti su fondazioni di tipo continuo a travi rovesce in c.a. con solai del tipo misto in laterizio e c.a. a nervature parallele. I tamponamenti esterni sono in muratura con blocchi prefabbricati a vista rigati e l'ingresso principale del locale commerciale al piano terra (ex supermercato) la tamponatura esterna è costituita da vetrata isolante sostenuta da intelaiatura metallica. Gli intonaci, le pavimentazioni ed i rivestimenti, sono realizzati del tipo civile normale. L'intero compendio è dotato di tutti gli impianti necessari: - impianto elettrico realizzato secondo le norme CEI; - impianto idraulico; - impianto del gas; - impianto di scarico delle acque nere e bianche; - impianto telefonico tutti realizzati con allacciamento alla linea di Via Mons. Razzoli.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo della consistenza dell'unità immobiliare è la superficie lorda commerciale (100% incidenza murature interne e perimetrali esclusive) è stata desunta dalle planimetrie catastali, calcolata come previsto dal D.P.R. n°138 del 1998 per le unità immobiliari appartenenti al gruppo "C"

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage al foglio 12 mapp. 1253 sub. 30	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
garage al foglio 12 mapp. 1253 sub. 49	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		<b>28,00</b>		<b>28,00</b>

### **Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2020

Zona: VILLAFRANCA IN LUNIGIANA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 350

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:**

Tenuto conto della natura degli immobili di cui trattasi, considerate le loro caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, finiture, impianti, età, stato di manutenzione, dimensioni); ed estrinseche (posizione geografica, presenza di servizi, presenza di infrastrutture, caratteristiche del tessuto edilizio), dello scopo dell'incarico peritale, ritiene opportuno adottare un metodo di stima per comparazione diretta di tipo sintetico, diretto ed immediato denominato "Metodo di stima Comparativo in base a Parametri Tecnici (il mq.)", tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un bene mediante il confronto di determinati parametri (in questo caso il prezzo al mq.) con beni simili. A tal scopo la scrivente, oltre alle sue conoscenze specifiche, si è confrontato con professionisti del settore e agenzie immobiliari per reperire informazioni inerenti valutazioni già applicate nella zona per il trasferimento di immobili simili, ha svolto indagini presso gli uffici finanziari ed infine i dati reperiti sono stati filtrati attraverso i prezzi espressi dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Portali: "idealista"; "Immobiliare.it"; "Subito.it" e altri siti di Agenzie immobiliari della zona per una valore medio adottato;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2020- Semestre 2:

Tipologia Commerciale:

- Magazzini - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 300 max 550 Superficie di riferimento Lorda

- Negozi - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 600 max 1200 Superficie di riferimento Lorda

Tipologia Residenziale:

- Abitazioni civili - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 850 max 1200 Superficie di riferimento Lorda

- box - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 650 max 970 Superficie di riferimento Lorda

Altre fonti di informazione: raffronto con professionisti del settore.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage al foglio 12 mapp. 1253 sub. 30	14,00	€ 350,00	€ 4.900,00
garage al foglio 12 mapp. 1253 sub. 49	14,00	€ 350,00	€ 4.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.800,00
Valore corpo			€ 9.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.800,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	28,00	€ 9.800,00	€ 9.800,00

### 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%)

€ 1.470,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.800,00

#### Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- A

Certificato energetico presente: NO

#### Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Nessuna.

Da comunicazione dell'attuale amministratrice di condominio, alla data della stesura della perizia non risultano quantificabili le spese condominiali scadute ed insolte in quanto le ultime assemblee convocate per l'approvazione dei bilanci hanno visto una presenza di condomini insufficiente per la validità delle assemblee stesse. Si fa presente che l'attuale amministratore pro-tempore [REDACTED] a causa dei molteplici problemi riscontrati per la mancanza di assemblee valide ha richiesto la nomina giudiziaria di un nuovo amministratore e in riferimento alle richieste per le verifiche dei millesimi e delle spese di gestione dell'immobile. La stessa provvedeva ad inviarmi una relazione sullo stato attuale del Condominio Centro (allegata alla presente), dove come premessa evidenziava le varie problematiche riscontrate quali: - di tipo strutturale, in particolar modo correlati ad uno scarico fognario visionato da più tecnici, risulta avere una pendenza insufficiente per permettere il deflusso delle acque nere fino alla fognatura comunale, con il conseguente deposito dei rifiuti solidi che con il tempo, troppo poco per prevedere pulizie periodiche dei tubi, portano allo scoppio della tubatura e al conseguente allagamento dei vani seminterrati dei garage e dei fondi che ospitavano fino a qualche anno fa una lavanderia, i cui proprietari sono stati costretti a chiudere l'attività proprio a causa di questi allagamenti; - condomini morosi; - I bilanci precedenti non chiari da permettere l'identificazione precisa delle singole quote di debito in riferimento alle singole fatture e quindi alle singole ditte; - mancata validità delle assemblee per numero insufficiente di presenze dei condomini; - conto corrente condominiale è in negativo ed è stato sottoposto a pignoramento ben due volte; - stato igienico-sanitario dell'edificio. - problematiche dovute al doppio accesso da Via Mosignor Razzoli e dalla Statale dell Cisa dove i cancelli non sono mai chiusi e dove nel corso degli anni, si sono accumulate diverse macchine abbandonate nel parcheggio di proprietà, piazzale che porta alla rampa del seminterrato dove si trovano i garage e spesso risulta allagato dai liquami e da rifiuti anche ingombranti.

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.530,00**

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

Il regime fiscale di vendita per l'immobile oggetto di stima e la vendita di un bene strumentale quale rientra per natura il bene di cui all'oggetto, classificato come C/6 "garage".

### **Lotto: 009 - Cantina**

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato 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? No** - Ai fini del riscontro della trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio, si fa presente che, trattandosi di un immobile costruito a cura della società esecutata, il terreno su cui insiste l'intero compendio immobiliare è stato acquisito dalla XXXXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Carmelo La Rosa con atto del 31/10/1988 repertorio n. 10.013 n. 4471 di raccolta n. 4471, la trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta incompleta per mancata accettazione tacita dell'eredità dei precedenti proprietari: XXXXXXXXXXXXXXX aventi titolo per Successione Testamentaria di XXXXXXXXXXXXXXXnato a [REDACTED] apertasi in [REDACTED] il 07/04/1980.

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

**Identificativo corpo: A.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Villafranca In Lunigiana (MS) CAP: 54028 frazione: VIL-LAFRANCA CENTRO, Via XX Aprile n. 13****Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DIRITTI E ONERI REALI: Proprieta, foglio **12**, particella **1253**, subalterno **54**, scheda catastale n. **MS0055392 del 18/09/2006**, indirizzo Via Cisa, piano s1, comune VILAFRANCA IN LUNIGIANA, categoria C/2, classe 6, consistenza 4 mq., superficie 5 mq., rendita € 18,39

Derivante da: Foglio 12 Particella n. 1253 sub. 12-5-6

Confini: disimpegno comune, locali cantine identificate ai sub. 35 e 54 e intercapedine identificata al sub. 19. Tutti della particella 1253 del foglio 12 del Comune di Villafranca in Lunigiana s.s.a.

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il legale rappresentante della società risulta essere il sig. XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note sulla conformità catastale: si fa presente che in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare e rilevare l'unità immobiliare in quanto, il legale della società non riusciva a rintracciare le chiavi per consentire l'accesso per il rilievo. Visto la tipologia dell'immobile di comune accordo con il custode si procedeva ad un'analisi del bene sulle planimetrie catastali e successivamente sulle tavole grafiche di progetto al fine di riuscire a valutare a corpo l'immobile. Visto la mancanza di un rilievo allo stato attuale non si dichiara la conformità catastale.

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

NO

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

I beni oggetto di stima sono ubicati nel del Comune di Villafranca in Lunigiana all'interno di un complesso immobiliare adibito ad attività commerciale, direzionale e residenziale, disposto su quattro livelli (seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo), complesso Immobiliare denominato "Condominio il centro", sito in Via Villafranca in Lunigiana (MS), Via XX Aprile n. 15. Detto complesso è ubicato nel centro del capoluogo del Comune di Villafranca in Lunigiana ed è posto nel tassello compreso tra la strada Via XX Aprile (parte della strada Statale n. 62 della Cisa) e via Razzoli Monsignore. Il Comune di Villafranca in Lunigiana è un comune della provincia di Massa Carrara, posto sulla Via Francigena sorto nel medioevo in prossimità del guado del fiume Magra, caratterizzato dai resti del castello Malindo edificato dai Malaspina del 1100 e da diverse frazioni sparse, tutte dotate di uno spiccato carattere storico-culturale, tra cui le più note "Filetto" borgo medioevale distante circa 2 km dal centro del comune di Villafranca in Lunigiana, singolare impianto urbano quadrilatero di fondovalle, caratteristiche proprie dei centri di fondazione, di probabile origine bizantina e "Malgrate" distante circa 4 km, che domina l'ingresso della valle del torrente "Bagnone" e che ospita antichi mulini quattrocenteschi alcuni tuttora operanti. Il territorio circostante, è caratterizzato da una ricca vegetazione e da sentieri e mulattiere che solcano con le loro traiettorie tutto il panorama ricoperto da castagneti e boschi di querce, frassini, rovere e lecci si alternano a coltivazioni di cereali e pascoli; mentre i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati. 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 circo-

stanti.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista : residenziale-commerciale e direzionale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali, industriali, artigianali

**Importanti centri limitrofi:** La Spezia; Pontremoli; Aulla; Massa; Carrara.

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

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana, mulini di Malgrate, Filetto.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostradale di Aulla 12 km , Casello autostradale di Pontremoli 12 km, Stazione Ferroviaria di Villafranca-Bagnone 1 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Altro

Note: Il locale cantina, non essendo stato ne visionato ne rilevato, non si riesce a dichiarare la disponibilità e/o detenzione del corpo.

### 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 convenzionale** annotata a favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: L. 1.000.000.000; Importo capitale: L. 400.000.000 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 01/07/1998 ai nn. 5915/805 ; Note: L'ipoteca risulta iscritta sull'immobile identificato quale negozio sito in Comune di Villafranca in Lunigiana censito catastalmente al foglio 12 mappale 1253 sub. 2 originario degli immobili attuali oggetto di pignoramento in seguito ad una variazione catastale per "divisione" del 01/07/2003 protocollo n. 60420 che ha originato i seguenti beni : - foglio 12 particella 1253 sub.

13 - foglio 12 particella 1253 sub. 14 - foglio 12 particella 1253 sub. 15 - foglio 12 particella 1253 sub. 16 - foglio 12 particella 1253 sub. 17 - foglio 12 particella 1253 sub. 18 - foglio 12 particella 1253 sub. 19 - foglio 12 particella 1253 sub. 20 - foglio 12 particella 1253 sub. 21 - foglio 12 particella 1253 sub. 22 - foglio 12 particella 1253 sub. 23 - foglio 12 particella 1253 sub. 24 - foglio 12 particella 1253 sub. 9 - foglio 12 particella 1253 sub. 10 - foglio 12 particella 1253 sub. 11 - foglio 12 particella 1253 sub. 12

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Massa in data 22/01/2020 ai nn. 497/412;

#### 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:** 0. Da comunicazione dell'attuale amministratrice di condominio, alla data della stesura della perizia non risultano quantificabili le spese condominiali scadute ed insolute in quanto le ultime assemblee convocate per l'approvazione dei bilanci hanno visto una presenza di condomini insufficiente per la validità delle assemblee stesse. Si fa presente che l'attuale amministratore pro-tempore [REDACTED] a causa dei molteplici problemi riscontrati per la mancanza di assemblee valide ha richiesto la nomina giudiziaria di un nuovo amministratore e in riferimento alle richieste per le verifiche dei millesimi e delle spese di gestione dell'immobile. La stessa provvedeva ad inviarmi una relazione sullo stato attuale del Condominio Centro (allegata alla presente), dove come premessa evidenziava le varie problematiche riscontrate quali: - di tipo strutturale, in particolar modo correlati ad uno scarico fognario visionato da più tecnici, risulta avere una pendenza insufficiente per permettere il deflusso delle acque nere fino alla fognatura comunale, con il conseguente deposito dei rifiuti solidi che con il tempo, troppo poco per prevedere pulizie periodiche dei tubi, portano allo scoppio della tubatura e al conseguente allagamento dei vani seminterrati dei garage e dei fondi che ospitavano fino a qualche anno fa una lavanderia, i cui proprietari sono stati costretti a chiudere l'attività proprio a causa di questi allagamenti; - condomini morosi; - I bilanci precedenti non chiari da permettere l'identificazione precisa delle singole quote di debito in riferimento alle singole fatture e quindi alle singole ditte; - mancata validità delle assemblee per numero insufficiente di presenze dei condomini; - conto corrente condominiale è in negativo ed è stato sottoposto a pignoramento ben due volte; - stato igienico-sanitario dell'edificio. - problematiche dovute al doppio accesso da Via Mosignor Razzoli e dalla Statale dell Cisa dove i cancelli non sono mai chiusi e dove nel corso

degli anni, si sono accumulate diverse macchine abbandonate nel parcheggio di proprietà, piazzale che porta alla rampa del seminterrato dove si trovano i garage e spesso risulta allagato dai liquami e da rifiuti anche ingombranti.

**Millesimi di proprietà:** mancanti nella tabella dei millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** CONTRO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA RISULTA TRASCRITTA UNA COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO TRASCRITTA IL 24/02/2004 AL REGISTRO PARTICOLARE N. 1495 A SEGUITO DI UN ATTO PUBBLICO DEL NOTAIO RIZZI RUGGERO ALBERTO DI PISTOIA DEL 06/02/2004 DOVE, LA SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE "XXXXXXXXXXXXXXXX", COSTITUISCE A FAVORE DELLE PROPRIETA' ACQUISTATE DALLA SOCIETA' PER AZIONI "XXXXXXXXXXXXXXXX" IDENTIFICATE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VILLAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) IN FOGLIO 12, PARTICELLE 1253 SUB. 4, 1253 SUB. 7, 1253 SUB. 13, 1253 SUB. 15, 1253 SUB. 20, 1253 SUB. 21, 1253 SUB. 22, 1253 SUB. 23, 1253 SUB. 24, SERVITU' PERPETUA DI PASSO, PEDONALE E CARRABILE, DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO E IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, A CARICO DELLA CORTE, DI FORMA IRREGOLARE, CHE CIRCONDA IL FABBRICATO SU TRE LATI, COSTITUENTE PERTINENZA ESCLUSIVA DI BENE IMMOBILE POSTO AL PIANO TERRA DEL DETTO FABBRICATO, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CONCEDENTE E IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 12, PARTICELLA 1253 SUB. 10

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna trascritta

## 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Premesso che l'intero compendio dove sono ubicati i vari lotti è stato costruito a cura e spese della società esecutata l'atto di acquisto riguarda il terreno su cui è stato costruito l'intero condominio. Terreno sito in Comune di Villafranca Via Mons. Razzoli di complessivi 1.982 mq. catastalmente composto da tre particelle identificate al foglio 12 mappale 1253-284 e 285.

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

### 6.3 ATTUALI PROPRIETARI NON ESECUTATI (BENI INDIVISI)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 07/04/1980** . In forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 31/10/1988** . In forza di Denuncia di Successione Testamentaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dichiarazione di Successione Testamentaria n. 58 volume 350 del 07/10/1980

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1619/550

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/1989 al n. di prot. 1317

Rilascio in data 21/06/1989 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 27/06/1991 al n. di prot. 8851

NOTE: Il compendio immobiliare è dotato dei seguenti Certificati di Agibilità Pratica n. 1619 -- piano terra e parcheggi piano interrato dichiarato agibile dalla data del 25.07.1991 - certificato di conformità per lavori di completamento ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del solo piano primo da uffici a civile abitazione depositato c/o il Comune di Villafranca in Lunigiana il 26/07/2007 al protocollo n. 8850 - Certificato di agibilità depositato c/o il Comune di Villafranca in Lunigiana il 26/07/2007 al protocollo n. 8851 completo di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti

Numero pratica: 1619/593

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/01/1990 al n. di prot. 560

Rilascio in data 31/03/1990 al n. di prot. 1619/593

Numero pratica: 1619/632

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Numero pratica: 1619/681

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Numero pratica: 1619/710

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Costruzione di edificio commerciale e residenziale

Numero pratica: 24 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: completamento ristrutturazione e cambio di destinazione del piano primo da uffici a civile abitazione

Presentazione in data 02/03/2004 al n. di prot. 1906

Numero pratica: 70

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: completamento ristrutturazione e cambio di destinazione del piano primo da uffici a civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/06/2005 al n. di prot. 5903

## **7.1 Conformità edilizia:**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Note sulla conformità edilizia: Visto che in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare e rilevare l'unità immobiliare in quanto, il legale della società non riusciva a rintracciare le chiavi per consentire l'accesso per il rilievo. Visto la tipologia dell'immobile di comune accordo con il custode si procedeva ad un'analisi del bene sulle planimetrie catastali e successivamente sulle tavole grafiche di progetto al fine di riuscire a valutare a corpo l'immobile.

Visto la mancanza di un rilievo allo stato attuale non si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: CONTRO L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA RISULTA TRASCRITTA UNA COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO TRASCRITTA IL 24/02/2004 AL REGISTRO PARTICOLARE N. 1495 A SEGUITO DI UN ATTO PUBBLICO DEL NOTAIO RIZZI RUGGERO ALBERTO DI PISTOIA DEL 06/02/2004 DOVE, LA SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE "XXXXXXXXXXXX", COSTITUISCE A FAVORE DELLE PROPRIETA' ACQUISTATE DALLA SOCIETA' PER AZIONI "XXXXXXXXXXXX" IDENTIFICATE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) IN FOGLIO 12, PARTICELLE 1253 SUB. 4, 1253 SUB. 7, 1253 SUB. 13, 1253 SUB. 15, 1253 SUB. 20, 1253 SUB. 21, 1253 SUB. 22, 1253 SUB. 23, 1253 SUB. 24, SERVITU' PERPETUA DI PASSO, PEDONALE E CARRABILE, DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO E IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, A CARICO DELLA CORTE, DI FORMA IRREGOLARE, CHE CIRCONDA IL FABBRICATO SU TRE LATI, COSTITUENTE PERTINENZA ESCLUSIVA DI BENE IMMOBILE POSTO AL PIANO TERRA DEL DETTO FABBRICATO, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CONCEDENTE E IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 12, PARTICELLA 1253 SUB. 10

**7.2 Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n. 57 approvata dal Consiglio Comunale il 31.10.2008 Piano Strutturale e n. 4 del 11.02.2010 il Regolamento Urbanistico
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 - Ambiti di Trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile è conforme alle previsioni di zona attuali

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**

Trattasi di una cantina posto al piano interrato del compendio immobiliare sito in Villafranca in Lunigiana (MS), Via XXV Aprile n. 13, denominato " Condominio Centro". Accessibile dal disimpegno comune di accesso ai vari locali ad uso cantina e precisamente il secondo lato monti.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il legale rappresentante della società risulta essere il sig. XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,15

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: non reperibili in quanto non visionato

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce**

Note: dati estrapolati dalla domanda del permesso per costruzioni edili depositato in Comune

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **basculante** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** conformità: **con certificato di collaudo**

Note: dati estrapolati dalla domanda del permesso per costruzioni edili depositato in Comune

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005-05-30
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità allegata al certificato di agibilità del 26/07/2007

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Attualmente non è stato rilevato un impianto di riscaldamento. Si fa presente che nel certificato di agibilità (allegato alla presente), sono allegati tutti i certificati a norma degli impianti ma per ogni subalterno civico.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Note generali impianti:** Il compendio immobiliare risulta dotato di un ascensore a funi, funzionante dotato di attestato di conformità per verifica prodotto come da direttiva 95/16/CE e certificato di collaudo n. 188/06 rilasciato in data 10/03/2006

**Varie:**

Il compendio immobiliare si compone di un piano interrato, accessibile dall'esterno mediante rampa carrabile e dall'interno mediante tre vani scala ed ascensori, di un piano terra rialzato di 80 cm sul livello del terreno adibito ad attività commerciale, e da tre piani fuori terra accessibili da 3 vani scale e ascensore. Dal punto di vista statico e costruttivo l'edificio è stato realizzato in struttura portante in c.a. costituita da travi e pilastri poggianti su fondazioni di tipo continuo a travi rovesce in c.a. con solai del tipo misto in laterizio e c.a. a nervature parallele. I tamponamenti esterni sono in muratura con blocchi prefabbricati a vista rigati e l'ingresso principale del locale commerciale al piano terra (ex supermercato) la tamponatura esterna è costituita da vetrata isolante sostenuta da intelaiatura metallica. Gli intonaci, le pavimentazioni ed i rivestimenti, sono realizzati del tipo civile normale. L'intero compendio è dotato di tutti gli impianti necessari: - impianto elettrico realizzato secondo le norme CEI; - impianto idraulico; - impianto del gas; - impianto di scarico delle acque nere e bianche; - impianto telefonico tutti realizzati con allacciamento alla linea di Via Mons. Razzoli.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo della consistenza dell'unità immobiliare è la superficie lorda commerciale (100% incidenza murature interne e perimetrali esclusive) è stata desunta dalle planimetrie catastali, calcolata come previsto dal D.P.R. n°138 del 1998 per le unità immobiliari appartenenti al gruppo "C2 magazzini, locali da deposito e

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cantina	sup reale lorda	5,00	1,00	5,00
		<b>5,00</b>		<b>5,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2020

Zona: VILLAFRANCA IN LUNIGIANA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 300

Valore di mercato max (€/mq): 550

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:

Tenuto conto della natura degli immobili di cui trattasi, considerate le loro caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, finiture, impianti, età, stato di manutenzione, dimensioni); ed estrinseche (posizione geografica, presenza di servizi, presenza di infrastrutture, caratteristiche del tessuto edilizio), dello scopo dell'incarico peritale, ritiene opportuno adottare un metodo di stima per comparazione diretta di tipo sintetico, diretto ed immediato denominato "Metodo di stima Comparativo in base a Parametri Tecnici ( il mq. )", tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un bene mediante il confronto di determinati parametri (in questo caso il prezzo al mq.) con beni simili. A tal scopo la scrivente, oltre alle sue conoscenze specifiche, si è confrontato con professionisti del settore e agenzie immobiliari per reperire informazioni inerenti valutazioni già applicate nella zona per il trasferimento di immobili simili, ha svolto indagini presso gli uffici finanziari ed infine i dati reperiti sono stati filtrati attraverso i prezzi espressi dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Portali: "idealista"; "Immobiliare.it"; "Subito.it" e altri siti di Agenzie immobiliari della zona per una valore medio adottato;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2020- Semestre 2:

Tipologia Commerciale:

- Magazzini - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 300 max 550 Superficie di riferimento Lorda

- Negozi - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 600 max 1200 Superficie di riferimento Lorda

Tipologia Residenziale:

- Abitazioni civili - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 850 max 1200 Superficie di riferimento Lorda

- box - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 650 max 970 Superficie di riferimento Lorda

Altre fonti di informazione: raffronto con professionisti del settore.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 3.000,00.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo, applicabile poiché sono stati rintracciati dati sufficienti per la determinazione di un campione attendibile di prezzi di beni di caratteristiche simili con riferimento ai valori correnti di mercato e inoltre, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame e delle unità immobiliari oggetto di stima e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina	5,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 3.000,00
Valore corpo			€ 3.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	5,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00

**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% )	€ 450,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:****- A**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:****- A**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Da comunicazione dell'attuale amministratrice di condominio, alla data della stesura della perizia non risultano quantificabili le spese condominiali scadute ed insolute in quanto le ultime assemblee convocate per l'approvazione dei bilanci hanno visto una presenza di condomini insufficiente per la validità delle assemblee stesse. Si fa presente che l'attuale amministratore pro-tempore [REDACTED] a causa dei molteplici problemi riscontrati per la mancanza di assemblee valide ha richiesto la nomina giudiziaria di un nuovo amministratore e in riferimento alle richieste per le verifiche dei millesimi e delle spese di gestione dell'immobile. La stessa provvedeva ad inviarmi una relazione sullo stato attuale del Condominio Centro (allegata alla presente), dove come premessa evidenziava le varie problematiche riscontrate quali: - di tipo strutturale, in particolar modo correlati ad uno scarico fognario visionato da più tecnici, risulta avere una pendenza insufficiente per permettere il deflusso delle acque nere fino alla fognatura comunale, con il conseguente deposito dei rifiuti solidi che con il tempo, troppo poco per prevedere pulizie periodiche dei tubi, portano allo scoppio della tubatura e al conseguente allagamento dei vani seminterrati dei garage e dei fondi che ospitavano fino a qualche anno fa una lavanderia, i cui proprietari sono stati costretti a chiudere l'attività proprio a causa di questi allagamenti; - condomini morosi; - I bilanci precedenti non chiari da permettere l'identificazione precisa delle singole quote di debito in riferimento alle singole fatture e quindi alle singole ditte; - mancata validità delle assemblee per numero insufficiente di presenze dei condomini; - conto corrente condominiale è in negativo ed è stato sottoposto a pignoramento ben due volte; - stato igienico-sanitario dell'edificio. - problematiche dovute al doppio accesso da Via Mosignor Razzoli e dalla Statale dell Cisa dove i cancelli non sono mai chiusi e dove nel corso degli anni, si sono accumulate diverse macchine abbandonate nel parcheggio di proprietà, piazzale che porta alla rampa del seminterrato dove si trovano i garage e spesso risulta allagato dai liquami e da rifiuti anche ingombranti.

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 2.550,00</b>
--	-------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Il regime fiscale di vendita per l'immobile oggetto di stima e la vendita di un bene strumentale quale rientra per natura il bene di cui all'oggetto, classificato come C/2 "magazzino".

**Lotto: 010 - Area Urbana****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il creditore che richiede la vendita ha depositato 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 Pub-



pertinenziale del Condominio.

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

NO

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono ubicati nel del Comune di Villafranca in Lunigiana all'interno di un complesso immobiliare adibito ad attività commerciale, direzionale e residenziale, disposto su quattro livelli (seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo), complesso Immobiliare denominato "Condominio il centro", sito in Via Villafranca in Lunigiana (MS), Via XX Aprile n. 15. Detto complesso è ubicato nel centro del capoluogo del Comune di Villafranca in Lunigiana ed è posto nel tassello compreso tra la strada Via XX Aprile (parte della strada Statale n. 62 della Cisa) e via Razzoli Monsignore. Il Comune di Villafranca in Lunigiana è un comune della provincia di Massa Carrara, posto sulla Via Francigena sorto nel medioevo in prossimità del guado del fiume Magra, caratterizzato dei resti del castello Malindo edificato dai Malaspina del 1100 e da diverse frazioni sparse, tutte dotate di uno spiccato carattere storico-culturale, tra cui le più note "Filetto" borgo medioevale distante circa 2 km dal centro del comune di Villafranca in Lunigiana, singolare impianto urbano quadrilatero di fondovalle, caratteristiche proprie dei centri di fondazione, di probabile origine bizantina e "Malgrate" distante circa 4 km, che domina l'ingresso della valle del torrente "Bagnone" e che ospita antichi mulini quattrocenteschi alcuni tuttora operanti. Il territorio circostante, è caratterizzato da una ricca vegetazione e da sentieri e mulattiere che solcano con le loro traiettorie tutto il panorama ricoperto da castagneti e boschi di querce, frassini, roverele e lecci si alternano a coltivazioni di cereali e pascoli; mentre i vigneti ricoprono i terrazzamenti più soleggiati. 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.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista : residenziale-commerciale e direzionale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali, industriali, artigianali

**Importanti centri limitrofi:** La Spezia; Pontremoli; Aulla; Massa; Carrara.

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

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana, mulini di Malgrate, Filetto.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostradale di Aulla 12 km , Casello autostradale di Pontremoli 12 km, Stazione Ferroviaria di Villafranca-Bagnone 1 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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 convenzionale** annotata a favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: L. 1.000.000.000; Importo capitale: L. 400.000.000 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 01/07/1998 ai nn. 5915/805 ; Note: L'ipoteca risulta iscritta sull'immobile identificato quale negozio sito in Comune di Villafranca in Lunigiana censito catastalmente al foglio 12 mappale 1253 sub. 2 originario degli immobili attuali oggetto di pignoramento in seguito ad una variazione catastale per "divisione" del 01/07/2003 protocollo n. 60420 che ha originato i seguenti beni : - foglio 12 particella 1253 sub. 13 - foglio 12 particella 1253 sub. 14 - foglio 12 particella 1253 sub. 15 - foglio 12 particella 1253 sub. 16 - foglio 12 particella 1253 sub. 17 - foglio 12 particella 1253 sub. 18 - foglio 12 particella 1253 sub. 19 - foglio 12 particella 1253 sub. 20 - foglio 12 particella 1253 sub. 21 - foglio 12 particella 1253 sub. 22 - foglio 12 particella 1253 sub. 23 - foglio 12 particella 1253 sub. 24 - foglio 12 particella 1253 sub. 9 - foglio 12 particella 1253 sub. 10 - foglio 12 particella 1253 sub. 11 - foglio 12 particella 1253 sub. 12

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Massa in data 22/01/2020 ai nn. 497/412;

##### 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:** 0. Da comunicazione dell'attuale amministratrice di condominio, alla data della stesura della perizia non risultano quantificabili le spese condominiali scadute ed insolute in quanto le ultime assemblee convocate per l'approvazione dei bilanci hanno visto una presenza di condomini insufficiente per la validità delle assemblee stesse. Si fa presente che l'attuale amministratore pro tempore [REDACTED] a causa dei molteplici problemi riscontrati per la mancanza di assemblee valide ha richiesto la nomina giudiziaria di un nuovo amministratore e in riferimento alle richieste per le verifiche dei millesimi e delle spese di gestione dell'immobile, la stessa provvedeva ad inviarmi una relazione sullo stato attuale del Condominio Centro (allegata alla presente), dove come premessa evidenziava le varie problematiche riscontrate quali: - di tipo strutturale, in particolar modo correlati ad uno scarico fognario visionato da più tecnici, risulta avere una pendenza insufficiente per permettere il deflusso delle acque nere fino alla fognatura comunale, con il conseguente deposito dei rifiuti solidi che con il tempo, troppo poco per prevedere pulizie periodiche dei tubi, portano allo scoppio della tubatura e al conseguente allagamento dei vani seminterrati dei garage e dei fondi che ospitavano fino a qualche anno fa una lavanderia, i cui proprietari sono stati costretti a chiudere l'attività proprio a causa di questi allagamenti; - condomini morosi; - I bilanci in mio possesso, ricevuti dai precedenti amministratori non sono abbastanza chiari da permettere l'identificazione precisa delle singole quote di debito in riferimento alle singole fatture e quindi alle singole ditte; - mancata validità delle assemblee per numero insufficiente di presenze dei condomini; - conto corrente condominiale è in negativo ed è stato sottoposto a pignoramento ben due volte; - stato igienico-sanitario dell'edificio. La proprietà complessiva collega la stata statale alla strada comunale con doppio accesso su entrambe le strade Via Mos. Razzoli e la Statale dell Cisa dove i cancelli non sono mai chiusi dove nel corso degli anni, si sono accumulate diverse macchine abbandonate nel parcheggio di proprietà, piazzale che porta alla rampa del seminterrato dove si trovano i garage e spesso risulta allagato dai liquami e da rifiuti anche ingombranti.

**Millesimi di proprietà:** 44,50

**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:** nessuno trascritto

**Avvertenze ulteriori:** nessuna trascritta

**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:****6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Premesso che l'intero compendio dove sono ubicati i vari lotti è stato costruito a cura e spese della società esecutata l'atto di acquisto riguarda il terreno su cui è stato costruito l'intero con-

dominio. Terreno sito in Comune di Villafranca Via Mons. Razzoli di complessivi 1.982 mq. catastalmente composto da tre particelle identificate al foglio 12 mappale 1253-284 e 285.

## 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

## 6.3 ATTUALI PROPRIETARI NON ESECUTATI (BENI INDIVISI)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **07/04/1980** . In forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **31/10/1988** . In forza di Denuncia di Successione Testamentaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dichiarazione di Successione Testamentaria n. 58 volume 350 del 07/10/1980

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### residenziale

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Dal punto di vista urbanistico la corte fa parte del corredo dell'area esterna del compendio immobiliare descritto ai lotti precedenti.

Note generali sulla conformità: CONTRO L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA RISULTA TRASCRITTA UNA COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO TRASCRITTA IL 24/02/2004 AL REGISTRO PARTICOLARE N. 1495 A SEGUITO DI UN ATTO PUBBLICO DEL NOTAIO RIZZI RUGGERO ALBERTO DI PISTOIA DEL 06/02/2004 DOVE, LA SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE "XXXXXXXXXXXXXXXXXX", COSTITUISCE A FAVORE DELLE PROPRIETA' ACQUISTATE DALLA SOCIETA' PER AZIONI "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" IDENTIFICATE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA (MS) IN FOGLIO 12, PARTICELLE 1253 SUB. 4, 1253 SUB. 7, 1253 SUB. 13, 1253 SUB. 15, 1253 SUB. 20, 1253 SUB. 21, 1253 SUB. 22, 1253 SUB. 23, 1253 SUB. 24, SERVITU' PERPETUA DI PASSO, PEDONALE E CARRABILE, DA ESERCITARSI CON QUALSIASI MEZZO E IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, A CARICO DELLA CORTE, DI FORMA IRREGOLARE, CHE CIRCONDA IL FABBRICATO SU TRE LATI, COSTITUENTE PERTINENZA ESCLUSIVA DI BENE IMMOBILE POSTO AL PIANO TERRA DEL DETTO FABBRICATO, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CONCEDENTE E IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 12, PARTICELLA 1253 SUB. 10

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n. 57 approvata dal Consiglio Comunale il 31.10.2008 Piano Strutturale e n. 4 del 11.02.2010 il Regolamento Urbanistico
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 - Ambiti di Trasformazione, Aree residenziali di completamento sature B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile è conforme alle previsioni di zona attuali

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

Trattasi della porzione di corte di accesso al condominio denominato " Condominio Centro", sito in Villafranca in Lunigiana (MS), Via XXV Aprile n. 13.

L'accesso all'immobile, avviene direttamente dalla Strada Statale Cisa, attraverso un grande cancello pedonale e carrabile che conduce al condominio. Il lotto catastalmente di 145 mq., presenta una forma irregolare non visibile sul posto in quanto parte circostante della resede del condominio, risulta pavimentato con autobloccanti e recintato in parte.

Urbanisticamente non costruibile e parte di aree residenziali di trasformazioni.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Il legale rappresentante della società risulta essere il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **145,00**

il terreno risulta di forma terra

Stato di manutenzione generale: buono

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

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del terreno è stata desunta dalla visura catastale che identifica il bene in un'unica particella di mq. 145

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area urbana	superf. esterna lorda	145,00	1,00	145,00
		<b>145,00</b>		<b>145,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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:**

Tenuto conto della natura degli immobili di cui trattasi, considerate le loro caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, finiture, impianti, età, sta-

to di manutenzione, dimensioni); ed estrinseche (posizione geografica, presenza di servizi, presenza di infrastrutture, caratteristiche del tessuto edilizio), dello scopo dell'incarico peritale, ritiene opportuno adottare un metodo di stima per comparazione diretta di tipo sintetico, diretto ed immediato denominato "Metodo di stima Comparativo in base a Parametri Tecnici ( il mq. )", tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un bene mediante il confronto di determinati parametri (in questo caso il prezzo al mq.) con beni simili.

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

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Villafranca in Lunigiana (MS) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Portali: "idealista"; "Immobiliare.it"; "Subito.it" e altri siti di Agenzie immobiliari della zona per una valore medio adottato;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2020- Semestre 2:

Tipologia Commerciale:

- Magazzini - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 300 max 550 Superficie di riferimento Lorda

- Negozi - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 600 max 1200 Superficie di riferimento Lorda

Tipologia Residenziale:

- Abitazioni civili - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 850 max 1200 Superficie di riferimento Lorda

- box - stato conservativo normale Valore di mercato (€/mq.) minimo 650 max 970 Superficie di riferimento Lorda

Altre fonti di informazione: raffronto con professionisti del settore.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. residenziale

Immobile non vendibile in quanto Bene Comune non Censibile comune a tutti i subalterni che compongono il Condominio.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area urbana	145,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	145,00	€ 0,00	€ 0,00

**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% )	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:****- A**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:****- A**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Da comunicazione dell'attuale amministratrice di condominio, alla data della stesura della perizia non risultano quantificabili le spese condominiali scadute ed insolute in quanto le ultime assemblee convocate per l'approvazione dei bilanci hanno visto una presenza di condomini insufficiente per la validità delle assemblee stesse. Si fa presente che l'attuale amministratore pro tempore [REDACTED] a causa dei molteplici problemi riscontrati per la mancanza di assemblee valide ha richiesto la nomina giudiziaria di un nuovo amministratore e in riferimento alle richieste per le verifiche dei millesimi e delle spese di gestione dell'immobile, la stessa provvedeva ad inviarmi una relazione sullo stato attuale del Condominio Centro (allegata alla presente), dove come premessa evidenziava le varie problematiche riscontrate quali: - di tipo strutturale, in particolar modo correlati ad uno scarico fognario visionato da più tecnici, risulta avere una pendenza insufficiente per permettere il deflusso delle acque nere fino alla fognatura comunale, con il conseguente deposito dei rifiuti solidi che con il tempo, troppo poco per prevedere pulizie periodiche dei tubi, portano allo scoppio della tubatura e al conseguente allagamento dei vani seminterrati dei garage e dei fondi che ospitavano fino a qualche anno fa una lavanderia, i cui proprietari sono stati costretti a chiudere l'attività proprio a causa di questi allagamenti; - condomini morosi; - I bilanci in mio possesso, ricevuti dai precedenti amministratori non sono abbastanza chiari da permettere l'identificazione precisa delle singole quote di debito in riferimento alle singole fatture e quindi alle singole ditte; - mancata validità delle assemblee per numero insufficiente di presenze dei condomini; - conto corrente condominiale è in negativo ed è stato sottoposto a pignoramento ben due volte; - stato igienico-sanitario dell'edificio. La proprietà complessiva collega la stata statale alla strada comunale con doppio accesso su entrambe le strade Via Mos. Razzoli e la Statale dell Cisa dove i cancelli non sono mai chiusi dove nel corso degli anni, si sono accumulate diverse macchine abbandonate nel parcheggio di proprietà, piazzale che porta alla rampa del seminterrato dove si trovano i garage e spesso risulta allagato dai liquami e da rifiuti anche ingombranti.

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ -1.500,00</b>
--	--------------------

### 8.6 Regime fiscale della vendita

Per le caratteristiche dell'immobile stimato, l'area di in esame, risulta essere parte di "un bene comune non censibile" e il suo valore deve intendersi inglobato nel valore generale del compendio e il tutto va tassato con l'aliquota agevolata e ciò indipendentemente dal fatto che si tratti di un'area "rimasta" al Catasto Terreni (e quindi ancora formalmente dotata di rendita) oppure passata al Catasto Fabbricati e classificata come area urbana priva di rendita. Immobile non vendibile in quanto Bene Comune non Censibile comune a tutti i subalterni che compongono il Condominio.

#### Allegati Generali

- REPERTORIO FOTOGRAFICO - PLANIMETRIA CATASTALE per ogni lotto
- RIASSUNTIVO DATI CATASTALI
- CHECK LIST CONTROLLI DOCUMENTAZIONE ART. 567 c.p.c
- DESCRIZIONE DEI LOTTI
- COPIA ATTO DI PROVENIENZA
- VISURE STORICHE CATASTALE di ogni singolo bene
- ESTRATTO DI MAPPA
- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ABITABILITA'
- RILIEVI DELLO STATO CONCESSIONATO
- RILIEVI DELLO STATO RILEVATO
- RILIEVI DELLO STATO SOVRAPPOSTO
- TABELLE E RELAZIONE CONDOMINIALE
- AGGIORNAMENTI IPOTECARI

Data generazione:  
25-08-2021

L'Esperto alla stima  
**Alessandra Mignani**