

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

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO CARRARA SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **60/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **13-07-2016 ore 09:45**

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

Custode Giudiziario: **Dott. Paolo Del Fiandra**

---

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti sub. 38, sub. 39**

**Esperto alla stima:** Arch. Lino Giorgini  
**Codice fiscale:** GRGLNI64C14F679M  
**Studio in:** Via Pietro Pellegrini 2/C - 54100 Massa  
**Telefono/fax:** 0585/791799  
**E-mail:** linogi@interfree.it  
**Pec:** linogiuseppe.giorgini@archiworldpec.it

---

**Beni in Aulla (Massa Carrara)  
Via della Resistenza s.n.c.**

## **Lotto 1 – FONDO COMMERCIALE**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: Identificativo corpo: A – FONDO COMMERCIALE (SUB. 38).**

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [REDACTED]

Dati identificativi e di classamento: **foglio 22, particella 1185, subalterno 38**, Comune Aulla, categoria *In corso di costruz.*

Confini: l'u.i. di cui sopra confina con altre unità adibite a garages nel lato verso sud; terrapieno e vano scale comune lato ovest; sub. 39 lato nord (oggetto della presente); strada di accesso lato est.

Note sulla conformità catastale: l'unità immobiliare di cui si tratta è catastalmente classata "In corso di costruzione" perché sprovvista di finiture ed impianti per poter essere utilizzata. Attualmente, infatti, si presenta "al grezzo".

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

Gli immobili oggetto della presente si trovano nel centro di Aulla.

**Area urbanistica**: prevalentemente residenziale, con forte presenza di attività commerciali e direzionali.

**Importanti centri limitrofi**: Comuni della Lunigiana, La Spezia.

**Attrazioni paesaggistiche**: pievi, borghi e castelli della Lunigiana; Appennino tosco-emiliano e Alpi Apuane.

### **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 VOLONTARIA ANNOTATA** a favore di CASSA DI RISPARMIO CARRARA SPA [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: € 2.500.000; Importo capitale: € 1.000.000; a rogito Notaio Vertere Morichelli in data 28/06/2004 ai nn. 70867/15108; trascritto a Massa in data 21/07/2004 ai nn. 7837/1557.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **PIGNORAMENTO** a favore di CASSA DI RISPARMIO CARRARA SPA [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare, trascritto a Massa in data 01/06/2015 ai nn. 4381/3308.

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:** € 13.696,81 (per entrambi i subalterni oggetto della presente - vedi Allegato G).

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 13.740,55. Come si evince dall'Allegato G, le spese condominiali scadute al 31/3/2016, di cui sopra, si riferiscono ai due sub. 38 e 39 oggetto della presente, di proprietà della società esecutata.

**Millesimi di proprietà:** 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:** No.

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di Vertere Morichelli, redatto in data 03/08/2000 ai nn. 47233 - trascritto a Massa in data 16/08/2000 ai nn. 7619/5185, [REDACTED] è divenuta proprietaria delle u.i. oggetto della presente (vedi Allegato H).



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Gli immobili in cui si trovano I beni oggetto della presente sono stati realizzati con Concessione Edilizia n. 4166/15016 del 26/3/1992, rilasciata alla [REDACTED] per la costruzione di un edificio commerciale e direzionale.

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal punto di vista dimensionale l'u.i. è conforme con quanto rappresentato nei titoli abilitativi edilizi.

Il Sub. 38 non è stato ancora completato e si presenta sprovvisto di finiture, impianti, divisori interne e ogni altra opera per poterlo rendere agibile.

Si precisa che l'Autorizzazione di Agibilità n. 18/95 del 22/7/1995 è parziale perché riguarda soltanto le parti dell'edificio completate e non riguarda il piano seminterrato perché all'epoca di presentazione di quest'istanza (e anche alla data odierna) i lavori non sono stati ultimati.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Atto Notaio Vertere Morichelli del 20/3/1992, rep. 16081, reg. il 6/4/1992, n. 240
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere urbanizzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Come precisato più volte precedentemente, i lavori interni a questa unità immobiliare e le finiture non sono stati eseguiti (si presenta "al grezzo"). Pertanto anche i muri divisori tra il sub. 38 di cui trattasi e l'adiacente sub. 39 (oggetto della presente, Lotto n. 2) non sono stati realizzati.

L'acquirente dovrà pertanto provveder ad eseguire le opere necessarie a rendere agibile l'U.I. oggetto della presente.

**Descrizione del bene di cui al **Lotto 1 – Fondo commerciale (SUB. 38)****

Si tratta di un grande locale con destinazione commerciale, ubicato nel piano seminterrato di un palazzo in cui si trovano varie attività commerciali/direzionali.

Come detto attualmente si trova "al grezzo" in quanto privo degli infissi, finiture ed impianti per poter essere reso agibile.

E' in cattivo stato di manutenzione.

**1. Quota e tipologia del diritto****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**Superficie complessiva di circa mq **800,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
commerciale	sup lorda di pavimento	800,00	1,00	800,00
<b>800,00</b>				<b>800,00</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

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

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, considerate le caratteristiche particolari, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili ed utilizzando per il calcolo delle superfici commerciali la Norma UNI 10750 e l'Allegato C di cui al DPR 138/1998 e s.m.i., di seguito si riportano le relative valutazioni che il sottoscritto considera attendibili ed eque.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa;  
 Ufficio del Registro di Massa;  
 Ufficio tecnico di Aulla;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare: secondo semestre 2015.

**8.3 Valutazione corpi:**

**Lotto 1 – Fondo commerciale (Sub. 38).**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
commerciale	800,00	€ 500,00	€ 400.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 400.000,00
Valore corpo			€ 400.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 400.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 400.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<b>Lotto 1 - SUB. 38</b>		800,00	€ 400.000,00	€ 400.000,00

**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%) € 60.000,00 € 82.485,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (Vedi Allegato G)<sup>1</sup>:

€ 6.870,00

Giudizio di comoda divisibilità: i beni sono comodamente divisibili

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

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

**€ 333.130,00**

1

Come si evince dall'Allegato G le spese condominiali insolute per entrambi i lotti di cui ai sub. 38 e 39 ammontano ad € 13.740,00. Il rimborso viene determinato dividendo per due l'importo complessivo.



## Lotto 2 – FONDO COMMERCIALE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: A – FONDO COMMERCIALE (SUB. 39).**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████, proprietà 1/1.

Dati identificativi e di classamento: **foglio 22, particella 1185, subalterno 39**, Comune Aulla, categoria *In corso di costruz.*

Confini: l'u.i. di cui sopra confina con il sub. 38 (oggetto della presente) nel lato verso sud; terrapieno lato ovest; rampa per il piano primo sul lato nord; strada di accesso lato est.

Note sulla conformità catastale: l'unità immobiliare di cui si tratta è catastalmente classata "In corso di costruzione" perché sprovvista di finiture ed impianti per poter essere utilizzata. Attualmente, infatti, si presenta "al grezzo".

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

Gli immobili oggetto della presente si trovano nel centro di Aulla.

**Area urbanistica:** prevalentemente residenziale, con forte presenza di attività commerciali e direzionali.

**Importanti centri limitrofi:** Comuni della Lunigiana, La Spezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** pievi, borghi e castelli della Lunigiana; Appennino tosco-emiliano e Alpi Apuane.

### 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:*

Nessuno.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA ANNOTATA** a favore di CASSA DI RISPARMIO CARRARA SPA contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: € 2500000; Importo capitale: € 1000000; a rogito Notaio Vertere Morichelli in data 28/06/2004 ai nn. 70867/15108; trascritto a Massa in data 21/07/2004 ai nn. 7837/1557.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di CASSA DI RISPARMIO CARRARA SPA contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare, trascritto a Massa in data 01/06/2015 ai nn. 4381/3308.

##### 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:** € 13.696,81 per tutti e due i Subalterni oggetto della presente (vedi Allegato G).

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 13.740,55. Come si evince dall'Allegato G, le spese condominiali scadute al 31/3/2016, di cui sopra, si riferiscono ai due sub. 38 e 39 oggetto della presente di proprietà della società esecutata.

**Millesimi di proprietà:** 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:** No.

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

La Soc. [REDACTED] (società costruttrice del fabbricato) risulta proprietaria a far data dal 07/08/1995 al 03/08/2000 .

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Vertere Morichelli, redatto in data 03/08/2000 ai nn. 47233 - trascritto a Massa in data 16/08/2000 ai nn. 7619/5185, la Soc. [REDACTED] (esecutata) è divenuta proprietaria delle u.i. oggetto della presente (vedi Allegato H).



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Gli immobili in cui si trovano I beni oggetto della presente sono stati realizzati con Concessione Edilizia n. 4166/15016 del 26/3/1992, rilasciata alla [REDACTED] per la costruzione di un edificio commerciale e direzionale.

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal punto di vista dimensionale l'u.i. è conforme con quanto rappresentato nei titoli abilitativi edilizi.

Il Sub. 39 non è stato ancora completato e si presenta sprovvisto di finiture, impianti, divisori interni e ogni altra opera per poterlo rendere agibile.

L'unica difformità riscontrata è relativa ad un modesto ampliamento del vano scale (vedi Tav. 1, Allegato F).

Regolarizzabili mediante: L'acquirente provvederà ad eseguire le opere necessarie a rendere agibile l'U.I. oggetto della presente. A tale proposito è necessario presentare idoneo titolo abilitativo edilizio che comprenda anche la difformità predetta.

Si precisa che l'Autorizzazione di Agibilità n. 18/95 del 22/7/1995 è parziale perché riguarda soltanto le parti dell'edificio completate e non riguarda il piano seminterrato perché all'epoca di presentazione di quest'istanza (e anche alla data odierna) i lavori non sono stati ultimati.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Immobile soggetto a convenzione:	SI	
Se sì, di che tipo?	Urbanistica	
Estremi delle convenzioni:	Atto Notaio Vertere Morichelli del 20/3/1992, rep. 16081, reg. il 6/4/1992, n. 240	
Obblighi derivanti:	Realizzazione opere di urbanizzazione	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	

**Note sulla conformità:**

Come precisato precedentemente i lavori interni a questa unità immobiliare non stati eseguiti (si presenta "al grezzo"). Pertanto anche i muri divisori tra il presente sub. 39 e l'adiacente sub. 38 non sono stati realizzati.

L'acquirente provvederà ad eseguire le opere necessarie a rendere agibile l'U.I. oggetto della presente. A tale proposito è necessario presentare idoneo titolo abilitativo edilizio.

Descrizione: di cui al **Lotto 2 – Fondo commerciale (SUB. 39)**

Si tratta di un grande locale con destinazione commerciale, ubicato nel piano seminterrato di un palazzo in cui si trovano varie attività commerciali/direzionali.

Come detto, attualmente si trova "al grezzo" in quanto privo degli infissi, finiture ed impianti per poter essere reso agibile.  
E' in cattivo stato di manutenzione.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie complessiva di circa mq **846,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Commerciale	Sup. lorda di pavimento	846,00	1,00	846,00
<b>846,00</b>				<b>846,00</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

### 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1. Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, considerate le caratteristiche particolari, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili ed utilizzando per il calcolo delle superfici commerciali la Norma UNI 10750 e l'Allegato C di cui al DPR 138/1998 e s.m.i., di seguito si riportano le relative valutazioni che il sottoscritto considera attendibili ed eque.

#### 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Massa;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa;  
Ufficio del Registro di Massa;  
Ufficio tecnico di Aulla;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare: secondo semestre 2015.

**8.3. Valutazione corpi:****Lotto 2 - SUB. 39.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Commerciale	846,00	€ 650,00	€ 549.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 549.900,00
Valore corpo			€ 549.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 549.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 549.900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - SUB. 39		846,00	€ 549.900,00	€ 549.900,00

**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% ) € 82.485,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (vedi Allegato G) <sup>2</sup>: € 6.870,00

Giudizio di comoda divisibilità: I beni sono comodamente divisibili

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **460.545,45**

Massa, 4/5/2016.

Il C.T.U.  
**Arch. Lino Giorgini**

<sup>2</sup> Come si evince dall'Allegato G le spese condominiali insolute per entrambi i lotti di cui ai sub. 38 e 39 ammontano ad € 13.740,00. Il rimborso viene determinato dividendo per due l'importo complessivo.



## ALLEGATI

- A) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- B) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- C) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI MASSA - CATASTO DEI FABBRICATI E DEI TERRENI:
  - a) Visure per soggetto;
  - b) Estratti di mappa;
  - c) Planimetrie catastali;
- D) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI MASSA - CARRARA:
  - a) Elenco sintetico delle formalità (dal 7/8/2015 all'8/4/2016);
- E) DOCUMENTAZIONE ESTRATTA DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI AULLA:
  - a) Copia titoli abilitativi edilizi;
  - b) Autorizzazione di agibilità (parziale);
- F) GRAFICI REDATTO DAL CTU:
  - a) Tavola n. 1 - Pianta piano seminterrato (scala 1: 200);
  - b) Tavola n. 2 - Planimetria (scala 1: 500);
- G) SITUAZIONE DEBITORIA NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO "LA LUCE";
- H) TITOLO DI PROVENIENZA.