

---

**TRIBUNALE DI MASSA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

**N GEN. REP. 99/2016**  
**DATA UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.:**

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.SSA ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **AVV. BENEDETTA CHIAPPALE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Lotto 001  
Laboratorio arti e mestieri

**ESPERTO ALLA STIMA:** Sara Mannini

**CODICE FISCALE:** MNNSRA73P56F023F

**STUDIO IN:** Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa

**TELEFONO:** 0585 8323063

**EMAIL:** fra.sara-ms@libero.it

**PEC:** sara.mannini@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: P.zza IV Novembre - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Laboratorio arti e mestieri

Corpo: Laboratorio

Categoria: Laboratorio arti e mestieri [C3]

Dati Catastali:

- foglio 116,
- particella 35,
- subalterno 1,
- indirizzo P.zza IV Novembre n°4A,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Massa,
- categoria C/3,
- classe 3,
- consistenza 21 mq,
- superficie 31 mq,
- rendita € 45,55

### 2. Stato di possesso

Bene: P.zza IV Novembre - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Laboratorio arti e mestieri

Corpo: Laboratorio

Possesso: Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: P.zza IV Novembre - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Laboratorio arti e mestieri

Corpo: Laboratorio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

#### 4. Creditori Iscritti

Bene: P.zza IV Novembre - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Laboratorio arti e mestieri

Corpo: Laboratorio

Creditori Iscritti: 

#### 5. Comproprietari

Beni: P.zza IV Novembre - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Laboratorio arti e mestieri

Corpo: Laboratorio

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

Beni: P.zza IV Novembre - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Laboratorio arti e mestieri

Corpo: Laboratorio

Misure Penali: NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

Bene: P.zza IV Novembre - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Laboratorio arti e mestieri



Corpo: Laboratorio

Continuità delle trascrizioni: SI

## 8. Prezzo

Bene: P.zza IV Novembre - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Laboratorio arti e mestieri

Prezzo da libero: € 64 566,72

Prezzo da occupato: € 64 566,72



Beni in *Massa (Massa Carrara)*

Località/Frazione *Massa*

P.zza IV Novembre

Lotto: 001 - Laboratorio arti e mestieri

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

Altro: La CTU ha provveduto ad integrare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti e Amministrazioni (Comune di Massa, Catasto e Conservatoria di Massa Carrara, Genio Civile di Massa Carrara)

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

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

Identificativo corpo: Laboratorio di arti e mestieri.

Negozio [N] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Massa, P.zza IV Novembre n°4A

Quota e tipologia del diritto

[REDAZIONE]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 116,
- particella 35,
- subalterno 1,
- indirizzo P.zza IV Novembre n°4A,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Massa,
- categoria C/3,
- classe 3,
- consistenza 21 mq,
- superficie 31 mq,
- rendita € 45,55.

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. In precedenza erano state eseguite delle variazioni di toponomastica il 18.07.2014 e il 14.11.2002. Il 01.01.1994 e il 01.01.1992 sono state eseguite variazioni del piano tariffario.

Confini: Il fondo commerciale confina a sud-ovest con stesso mappale ma sub.10, a sud est con fg. 116 part. 36, ad nord est con spazio pubblico mentre il fronte a nord/nord-ovest si affaccia sulla viabilità che perimetra piazza IV Novembre. Il bene esecutato è posto per tutta la sua estensione al di sotto di stesso mappale sub.17.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale ritirata presso il Catasto del Comune di Massa è datata 1939, si riconosce il volume, ad oggi inalterato rispetto al momento di compilazione del disegno, ma sul posto sono state rilevate partizioni interne che non sono state aggiornate sulla planimetria. Nel 2009 è stata infatti depositata una Denuncia di Inizio Attività edilizia per l'esecuzione di lavori che non sono ancora stati completati. A seguito di tali interventi non è stato presentato aggiornamento della planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Deposito nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Deposito di planimetria rispondente alle nuove partizioni interne.

Deposito nuova planimetria catastale: € 306,20

**Oneri Totali: € 306,20**

NOTE: L'importo di € 306,2 è comprensivo di € 200,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

Si sottolinea che il sub.9 stesso mappale risulta bene comune non censibile ai sub. 1, 4, 5, 17 e 18 e consiste nella corte esterna posta sul retro del fabbricato. Il sub. 1 non ha accesso direttamente dall'interno su questo spazio esterno.

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

Il bene è interamente di proprietà della 

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

La zona in cui è ubicato il fabbricato è prospiciente P.zza IV Novembre, su cui, a sud-ovest, si affaccia anche la stazione ferroviaria di Massa Centro. Il contesto è costituito da edifici residenziali: quelli di recente edificazione sono a più livelli mentre, la maggior parte, risalenti alla metà del '900, sono al massimo a tre livelli fuori terra. L'edificio di cui fa parte il bene esecutato è posto in corrispondenza del semaforo situato sul lato sud-est della piazza. In prossimità del fabbricato trovano ubicazione molte attività commerciali quali: supermercati (Penny market e Conad), farmacia, attività commerciali (lavanderia, sartoria, macelleria, pasticceria, tabacchi, puericoltura), oltre a diverse attività di ristorazione (pizzeria, bar, gelateria). Nelle immediate vicinanze della piazza sono presenti 2 differenti filiali bancarie. A meno di un kilometro è possibile trovare una scuola per l'infanzia, una elementare, una scuola media e un liceo. P.zza IV Novembre dista dal centro città circa un kilometro e il viale di collegamento, V.le Stazione, è provvisto di due ampi percorsi pedonali su cui affacciano diverse attività commerciali. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Gli spazi a parcheggio sono numerosi, vista anche la vicinanza con la stazione ferroviaria. Il traffico in corrispondenza dell'edificio è piuttosto sostenuto.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Stazione ferroviaria, attività commerciali di diversa tipologia: lavanderia, varie attività di ristorazione, pizzeria, bar, gelateria, supermercato (Penny e Conad), farmacia, giardino pubblico.

Caratteristiche zone limitrofe: miste, residenziale e commerciale.

Importanti centri limitrofi: Il fabbricato è ubicato in prossimità della stazione di Massa e si trova a circa 1 km dal centro della città.

Attrazioni paesaggistiche: Il litorale versiliese oltre alle attrazioni montane delle Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, Palazzo Ducale e Teatro Guglielmi siti nella città di Massa raggiungibile in pochi minuti di macchina o grazie ai servizi pubblici o a piedi.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di linea locale degli autobus che collega la zona al centro di Massa e alla località di Marina di Massa. La fermata dell'autobus è a circa 80 mt.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità a terzi: ---

### 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:

- Domanda giudiziale a favore di [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Massa in data 24/12/2009 ai nn. 11240/2009 iscritto/trascritto a Massa in data 07/01/2010 ai nn. 156/117;

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:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED], A rogito di UNEP Tribunale di Massa in data 19/08/2016 ai nn. 2505/2016 iscritto/trascritto a Massa in data 14/09/2016 ai nn. 8211/5922;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: Domanda di annotazione; A rogito di Tribunale di Massa in data 17/11/2015 ai nn. 1610/2015; Iscritto/trascritto a Massa in data 23/06/2016 ai nn. 5609/786;

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Il fabbricato a cui appartiene il bene esecutato non si





- Oggetto: Ristrutturazione di fabbricato a destinazione residenziale e commerciale.
- Presentazione in data 09/04/2009 al n. di prot. 11723
- Rilascio in data 21/04/2009 al n. di prot. 61496

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Laboratorio di arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene esecutato è conforme al disegno depositato presso il Comune di Massa. La pratica però non è stata completata dalla chiusura dei lavori che dovrebbe essere presentata al termine dei lavori ovvero entro tre anni dalla presentazione della pratica. La fine lavori è a firma dell'intestatario della pratica edilizia mentre il collaudo deve essere firmato da un tecnico abilitato che certifichi la rispondenza dei lavori al progetto depositato. Non essendo stati ancora depositati questi documenti devono essere presentati per completare l'iter della D.I.A..

Regolarizzabili mediante: Deposito fine lavori e collaudo opere.

Descrizione delle opere da sanare: Non devono essere sanate opere ma deve essere completato l'iter burocratico della D.I.A. che prevede il deposito della fine lavori e del collaudo delle opere al termine dei lavori.

Collaudo delle opere da parte di tecnico abilitato: € 684,40

Oneri Totali: € 684,40

NOTE: La CTU ha eseguito il sopralluogo solo all'interno del bene esecutato. La pratica D.I.A. è però relativa all'intero fabbricato. La conformità quindi delle opere è stata verificata solo della porzione di fabbricato visionato e di quanto osservabile dall'esterno. Non è stato possibile verificare le modifiche interne realizzate all'interno di altre proprietà. La sottoscritta si è recata presso gli Uffici del Genio Civile al fine di verificare l'eventuale deposito di pratiche strutturali. Non è stato depositato nessun progetto a nome dei titolari della D.I.A. a partire dal 2009 fino al 2017. Le modifiche strutturali previste nel progetto depositato in comune prevedono la realizzazione di due scale interne e il rifacimento della copertura. L'art.12 del Regolamento 36R del 2009 prevede che nel caso di:

- "scale di collegamento interne, in legno o metallo, generalmente prefabbricate, per un solo piano e di larghezza inferiore a 90 cm, purché la necessaria demolizione di



*porzione del solaio non comprometta la staticità della struttura né il suo comportamento sismico"*

- *"la sostituzione di alcuni elementi dell'orditura secondaria dei solai in legno e dei tetti in legno o rifacimento parziale"*

non è previsto il deposito di progetto al Genio Civile.

La D.I.A. presentata in comune non fornisce indicazioni relative agli interventi strutturali e la sottoscritta non ha potuto verificare né la tipologia di scale interne né il tipo di intervento eseguito sulla copertura quindi si può solo presumere che i lavori eseguiti siano riconducibili alla casistica riportata in normativa. Il calcolo delle spese indicate sono comprensive dell'onorario di un tecnico abilitato (circa € 500,00 più oneri, cassa previdenziale e iva) più € 50,00 di diritti di segreteria.

La Relazione tecnica asseverata allegata alla DIA depositata presso il Comune, riporta il timbro del tecnico incaricato ma non la firma. La relazione corrisponde ai lavori rappresentati nei grafici allegati. Tutti gli altri documenti (disegni e modulo DIA) sono regolarmente firmati e timbrati. Questo non comporta una situazione di irregolarità.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Massa, P.zza IV Novembre n°4A

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico adottato.
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla L.R. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo il nuovo regolamento edilizio adottato il fabbricato risulta all'interno del sottosistema funzionale della città diffusa Media e Bassa Densità (CD_MBD)

	regolamentato dalla relativa normativa. In base al vecchio PRG il fabbricato ricade in zona Direzionale.
Norme tecniche di attuazione	Zona Direzionale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	15 ml
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene eseguito è conforme al disegno depositato presso il Comune di Massa. La pratica però non è stata completata dalla chiusura dei lavori che dovrebbe essere presentata al termine dei lavori, ovvero entro tre anni dalla presentazione della pratica. La fine lavori è a firma dell'intestatario della pratica edilizia mentre il collaudo deve essere firmato da un tecnico abilitato che certifichi la rispondenza dei lavori al progetto depositato. Non essendo stati ancora depositati questi documenti devono essere presentati per completare l'iter della D.I.A..

Regolarizzabili mediante: Deposito fine lavori e collaudo opere.

Descrizione delle opere da sanare: Non devono essere sanate opere ma deve essere completato l'iter burocratico della D.I.A. che prevede il deposito della fine lavori e del collaudo delle opere al termine dei lavori.

Collaudo delle opere da parte di tecnico abilitato: € 684,40

Spese di sanatoria presunte: € 684,40

NOTE: La CTU ha eseguito il sopralluogo solo all'interno del bene esecutato. La pratica D.I.A. è però relativa all'intero fabbricato. La conformità quindi delle opere è stata verificata solo della porzione di fabbricato visionato e di quanto osservabile dall'esterno. Non è stato possibile verificare le modifiche interne realizzate all'interno di altre proprietà. La sottoscritta si è recata presso gli Uffici del Genio Civile al fine di verificare l'eventuale deposito di pratiche strutturali. Non è stato depositato nessun progetto a nome dei titolari della D.I.A. a partire dal 2009 fino al 2017. Le modifiche strutturali previste nel progetto depositato in comune prevedono la realizzazione di due scale interne e il rifacimento della copertura. L'art.12 del Regolamento 36R del 2009 prevede che nel caso di:

- *"scale di collegamento interne, in legno o metallo, generalmente prefabbricate, per un solo piano e di larghezza inferiore a 90 cm, purchè la necessaria demolizione di porzione del solaio non comprometta la staticità della struttura né il suo comportamento sismico"*
- *"la sostituzione di alcuni elementi dell'orditura secondaria dei solai in legno e dei tetti in legno o rifacimento parziale"*

non è previsto il deposito di progetto al Genio Civile.

La D.I.A. presentata in comune non fornisce indicazioni relative a interventi strutturali e la sottoscritta non ha potuto verificare né la tipologia di scale interne né il tipo di intervento eseguito sulla copertura quindi si può solo presumere che i lavori eseguiti siano riconducibili alla casistica riportata in normativa. Il calcolo delle spese indicate sono comprensive dell'onorario di un tecnico abilitato (circa € 500,00 più oneri, cassa previdenziale e iva) più € 50,00 di diritti di segreteria.

La Relazione tecnica asseverata allegata alla DIA depositata presso il Comune, riporta il timbro del tecnico incaricato ma non la firma. La relazione corrisponde ai lavori rappresentati nei grafici allegati. Tutti gli altri documenti (disegni e modulo DIA) sono regolarmente firmati e timbrati. Questo non comporta una situazione di irregolarità.

Note generali sulla conformità: Il bene esecutato è conforme al progetto depositato presso il Comune di Massa. Deve essere completato l'iter burocratico della D.I.A. con il deposito di fine lavori a firma dei proprietari intestatari della pratica edilizia e di collaudo delle opere da parte di tecnico abilitato.



Descrizione: Laboratorio di arti e mestieri [C3] di cui al punto Laboratorio

Il bene esecutato appartiene ad un fabbricato a tre livelli fuori terra. Attualmente risultano occupati il primo e il secondo piano mentre il piano terra è completamente libero. Il fabbricato è sicuramente stato realizzato prima del 1941 infatti l'accatastamento risale al 1939. Inoltre è stato recuperato l'aereofotogrammetrico del 1937 dove si riconosce l'edificio con la stessa configurazione attuale. Nel 2009 è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività a nome di [REDACTED] altri 4 proprietari per lavori di ristrutturazione che prevedevano:

1. rifacimento copertura
2. modifiche interne
3. demolizione scala interna di accesso ai piani superiori
4. modifiche e redistribuzione delle unità residenziali poste a piano primo e secondo.

Il fabbricato è a struttura in muratura e il fondo commerciale esecutato è posto a piano terra con accessi direttamente da P.zza IV Novembre.

Durante il sopralluogo eseguito è stata verificata la corrispondenza tra l'attuale distribuzione interna e quanto previsto nei disegni di progetto depositati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Massa. La porzione di immobile identificata al sub.1 è ancora comunicante con la restante parte del piano terra (sub.10, 4 e 5) ma potrà essere facilmente separata tramite la chiusura del varco ancora aperto. Il progetto depositato comunque non prevedeva la realizzazione di questa partizione interna. I lavori attualmente sono ancora da completare, sono state realizzate le variazioni al vano scala con le nuove tramezzature, sono stati realizzati gli intonaci interni, sono stati stesi parte degli impianti che però non risultano allacciati ne agli scarichi ne alla rete idrica. L'impianto elettrico non è stato ancora realizzato così come l'impianto termico. Mancano massetti di completamento e pavimentazioni.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Amministratore Unico Sig. [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari:

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq **45,20**
- E' posto al piano: Terra
- L'edificio è stato costruito nel: ante 1941
- L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 295 cm al grezzo
- L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----



Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**NOTE generali impianti:** Il bene è ancora da completare. Durante l'ultima ristrutturazione del 2009 sono state realizzate solo le opere murarie ma non gli impianti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negoziro	sup lorda di pavimento	30,01	1,00	30,01
Bagno	sup lorda di pavimento	6,17	1,00	6,17
Ripostiglio (sotto scala)	sup lorda di pavimento	6,14	0,5	3,07
Disimpegno	sup lorda di pavimento	5,95	1,00	5,95
				<b>48,27</b>
				<b>45,20</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2016

Zona: Massa-Centro città

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Commerciale







9

## RIEPILOGO COMPLESSIVO

	Stima al netto delle decurtazioni del corpo	Decurtazione 15% come da decreto G.E.	Spese catastali	Spese urbanistiche	Spese completamento tecnico abilitato	Prezzo base asta
Lotto 001- Laboratorio arti e mestieri	€ 93 482,97	€ 14 022,45	€ 306,20	€ 684,40	€ 13 903,20	€ 64 566,72

**NOTA:** Si sottolinea che il sub.9 stesso mappale risulta bene comune non censibile ai sub. 1, 4, 5, 17 e 18 e consiste nella corte esterna posta sul retro del fabbricato. Il sub. 1 non ha accesso direttamente dall'interno su questo spazio esterno.

A conclusione dell'incarico, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, consta di 21 pagine e 7 allegati (59 pagine), restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:

08.06.2017

L'Esperto alla stima

Sara Mannini