

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 5/2016  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 8 – 2 - 2017

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

Custode Giudiziario: **Avv. Stefano Di Nubila**

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



**Beni in Aulla (Massa Carrara)  
Via Cerri, 14**

**Lotto: 1 – APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE**

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 - Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cerri, 14

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Note: alla data odierna non è stata ancora redatta la Denuncia di Successione de [REDACTED] (vedi sopra). Si precisa che i debitori sono genitori del [REDACTED], il quale risiede con la madre nell'appartamento di cui trattasi.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 17, particella 384, subalterno 10, indirizzo Via Cerri, scala B, interno 4, piano 1, Comune Aulla, categoria A/2, classe 3, consistenza 5, superficie 90, rendita € 529,37 (vedi elaborate catastali – Allegato C).

Derivante da: Atto redatto dal Notaio Vertere Morichelli in data 21/2/1987, Trascr. il 10/3/1987, n. 1467.

Confini: l'appartamento confina verso est con il sub. 11 e con il vano scale condominiale; verso nord con il terrazzo del sub. 9; verso ovest e verso sud con il vuoto.

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

Gli immobili oggetto della presente si trovano lungo la Statale della Cisa, in prossimità del centro di Aulla.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale.

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con buona dotazione di parcheggi.

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

**Importanti centri limitrofi:** La Spezia, Parma.

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



### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla [REDACTED]

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1. *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno.

4.1. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2. *Iscrizioni:*

Nessuna.

4.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED]. Derivante da: Verbale Pignoramento Immobili trascritto a Massa in data  
04/02/2016 ai nn. 1002/739 (vedi Allegato C);

4.2. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 660,00 (seicentosessanta).

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Spese per opere di manut. straord. della copertura approvate con delibera assembleare del 14/7/2016 e da realizzare nel 2017, per un importo a carico dei debitori pari ad € 804,79 (ottocentoquattromila,79) - (vedi Allegato F).

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 1.791,00 (millesettecentonovantuno) complessivi. Più precisamente: € 887,50 (ottocentottantasette,50) quali rate non versate relative alla gestione straordinaria 2015 - 2016; € 903,83 (novecentotre,83) quali rate scadute alla data dell'8/11/2016 per la gestione ordinaria 2106 (vedi Allegato F).

**Millesimi di proprietà:** Vedi Regolamento condominiale allegato (Allegato F).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No.

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Successivamente, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Vertere Morichelli, in data 21/02/1987, ai nn. 4605, trascritto a Massa, in data 10/03/1987, ai nn. 1938/1467, gli eseguiti sono divenuti proprietari (vedi Allegato I).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Gli immobili in cui si trovano i beni oggetto della presente sono stati realizzati con Concessione Edilizia n. 3005/4291 del 3/9/1984, rilasciata alla [REDACTED], per la costruzione di un edificio ad uso abitazione (n. 20 appartamenti) e parte commerciale (vedi Allegato E).

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modeste modifiche interne ed ai prospetti, più precisamente evidenziate nei grafici allegati, regolarizzabili mediante presentazione Comunicazione tardiva nuove opere, ex art. 136, comma 6, L.R. 65/2014 (vedi Allegato L, Tavole nn. 1, 2 e 3).

Oneri per la presentazione della predetta istanza: **€ 2.000,00 (duemila)**.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Art. 7, comma 4, L. 28/1/1997 n. 10.
Estremi delle convenzioni:	D.C.C. n. 140/E del 22/10/1977. Atto d'obbligo Not. Zannoni del 14/9/1984, trascr. il 2/10/1984, n. 6039.
Obblighi derivanti:	Applicazione prezzi di vendita e canone locazione concordati.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



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

L'appartamento di cui trattasi è ubicato al piano primo del "Condominio Marianna" ed è raggiungibile da terra tramite vano scale e/o ascensore ubicati sul fronte est del palazzo. All'interno è così articolato: dal disimpegno posto verso il vano scale condominiale si accede al soggiorno, dotato di camino (vedi foto nn. 4 - 5, Allegato A); a fianco del soggiorno si trova la cucina (vedi foto nn. 6 - 7) dotata di terrazzino (foto n. 8); piccolo disimpegno per la zona notte; bagno, con vasca e accessori di rito (foto nn. 9 - 10); camera da letto (foto nn. 11 - 12); studio (foto nn. 13 - 14); grande terrazzo (foto nn. 15 - 16 - 17).

Lo stato di conservazione è buono.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Ulteriori informazioni sul debitore:

Superficie complessiva, circa mq **175,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00
terrazza	sup lorda di pavimento	89,00	0,35	31,15
balcone	sup lorda di pavimento	2,00	0,25	0,50
		<b>175,00</b>		<b>115,65</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - (vedi Allegato G)**

Destinazione d'uso: Residenziale

**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 tecnico di Aulla;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare: secondo semestre 2015.



**8.3 Valutazione corpi:****A - Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	84,00	€ 1.500,00	€ 126.000,00
terrazza	31,15	€ 1.500,00	€ 46.725,00
balcone	0,50	€ 1.500,00	€ 750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 173.475,00
Valore corpo			€ 173.475,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 173.475,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 173.475,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	115,65	€ 173.475,00	€ 173.475,00

**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

Riduzione del 8% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.796,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 169.679,00**



## Lotto: 2 – GARAGE E CANTINA

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: B - GARAGE E CANTINA.

sito in Via Cerri, 14

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Note: Alla data odierna non è stata ancora redatta la Denuncia di Successione [REDACTED] [REDACTED]. Si precisa che i debitori sono genitori del [REDACTED], il quale risiede con la madre nell'appartamento di cui trattasi.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 384, subalterno 32, indirizzo Via Cerri, piano Sottostrada, comune Aulla, categoria C/6, classe 7, consistenza 50, superficie 51, rendita € 160,10 (vedi Allegato C).

Derivante da: Atto redatto dal Notaio Vertere Morichelli in data 21/2/1987, part. 1467 del 10/3/1987 (vedi Allegato I).

Confini: L'U.I. oggetto della presente confina con il vano scale condominiale; con la corsia di accesso ai garages; con il sub. 31.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'U.I. oggetto della presente è attualmente utilizzata come garage, piccolo ufficio e cantina/lavanderia. Questi spazi sono stati ricavati mediante l'installazione di due pareti attrezzate facilmente smontabili (vedi Allegato L, Tavole nn. 4, 5 e 6).

Regolarizzabili mediante: demolizione divisori in legno e/o presentazione Comunicazione tardiva nuove opere, ex art. 136, comma 6, L.R. 65/201

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

Gli immobili oggetto della presente si trovano lungo la Statale della Cisa, in prossimità del centro di Aulla.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con buona dotazione di parcheggi.

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



**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:

Occupato [REDACTED]  
[REDACTED]

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

##### 4.1. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2. Iscrizioni:

Nessuna.

##### 4.2. Pignoramenti:

Vedi par. 4.2, Lotto 2 precedente (Allegato D).

##### 4.2. Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.





**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 660,00 (seicentosessanta).

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Spese per opere di manut. straord. della copertura approvate con delibera assembleare del 14/7/2016 e da realizzare nel 2017, per un importo a carico dei debitori pari ad € 804,79 (ottocentoquattromila,79) - (vedi Allegato F).

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 1.791,00 (millesettecentonovantuno) complessivi. Più precisamente: € 887,50 (ottocentottantasette,50) quali rate non versate relative alla gestione straordinaria 2015 - 2016; € 903,83 (novecentotre,83) quali rate scadute alla data dell'8/11/2016 per la gestione ordinaria 2106.

**Millesimi di proprietà:** Vedi Regolamento condominiale (Allegato F).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No.

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] risulta proprietaria a far data dal 21/02/1987 (vedi Allegato I).

Successivamente, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Vertere Morichelli, in data 21/02/1987, ai nn. 4605, trascritto a Massa, in data 10/03/1987, ai nn. 1938/1467, gli esecutati sono divenuti proprietari.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Gli immobili in cui si trovano i beni oggetto della presente sono stati realizzati con Concessione Edilizia n. 3005/4291 del 3/9/1984, rilasciata alla [REDACTED], per la costruzione di un edificio ad uso abitazione (n. 20 appartamenti) e parte commerciale (vedi Allegato E).

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modeste modifiche interne più precisamente evidenziate nei grafici allegati (divisori interni) – Vedi Allegato L, Tavv. 4, 5 e 6.

Regolarizzabili mediante: presentazione Comunicazione tardiva nuove opere, ex art. 136, comma 6, L.R. 65/2014 e/o demolizione divisori interni.

Oneri per la presentazione Comunicazione tardiva: € 1.000,00 (mille).

Oneri Totali: **€ 1.000,00 (mille).**

**7.2 Conformità urbanistica:**

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Art. 7, comma 4, L. 28/1/19977 n. 10.
Estremi delle convenzioni:	D.C.C. n. 140/E del 22/10/1977. Atto d'obbligo Not. Zannoni del 14/9/1984, trascr. il 2/10/1984, n. 6039.
Obblighi derivanti:	Applicazione prezzi di vendita e canone locazione concordati.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

### Descrizione: di cui al punto B - GARAGE E CANTINA

Questa U.I. è ubicata al piano sottostrada del "Condominio Marianna" (vedi foto n. 2, Allegato A). Si accede dall'esterno mediante un cancello carrabile, apribile elettronicamente (vedi foto n. 18) e attraverso il vano scale condominiale.

L'U.I. è stata suddivisa in tre locali mediante l'installazione di una parete attrezzata di legno e si articola in garage (foto nn. 20 - 21), piccolo ufficio (foto nn. 22 - 23); cantina/lavanderia (foto nn. 24 - 25) con accesso diretto dal corridoio comune prospiciente il vano scale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **48,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	superf. interna netta	26,00	0,45	11,70
ufficio	superf. interna netta	12,00	0,45	5,40
cantina	superf. interna netta	10,00	0,20	2,00
		<b>48,00</b>		<b>19,10</b>

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

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, considerate le caratteristiche particolari, viste le quotazioni immobiliari del Mercato Immobiliare, adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili ed utilizzando 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 considerate attendibili ed eque.

##### 8.2 Fonti di informazione:

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



2015.

**8.3 Valutazione corpi:****B - GARAGE E CANTINA.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	11,70	€ 1.500,00	€ 17.550,00
ufficio	5,40	€ 1.500,00	€ 8.100,00
cantina	2,00	€ 1.500,00	€ 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.650,00
Valore corpo			€ 28.650,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.650,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - GARAGE E CANTINA		19,10	€ 28.650,00	€ 28.650,00

**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
Riduzione del 8% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 27.650,00</b>
---	--------------------

Massa, 4/1/2017

L'Esperto alla stima  
**Arch. Lino Giorgini**

