

---

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

promossa da:

contro:

**N.R.G. E.I. 173/2018**  
data udienza: 09/10/2019

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

Custode Giudiziario: **Francesco Rinaldi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Claudia Grandjacquet  
**Codice fiscale:** GRNCLD65E65A7940  
**Studio in:** Via Lungofrigido di Ponente 65 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585-243289  
3474947131  
**Email:** claudia.grandjacquet.arch@gmail.com  
**Pec:** claudia.grandjacquet.arch@pec.it



## INDICE SINTETICO

**BENE: Viale Europa n. 110-112 - Pontremoli (MS) - 54027**

**Lotto: 001**

### 1 DATI CATASTALI

**Corpo:** A

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

foglio **160**, particella **678**, subalterno **22**, indirizzo Viale Europa, piano T - S1, comune Pontremoli G870, categoria C/1, classe 9, consistenza 170 mq, superficie 207 mq, rendita € 2.212,50

### 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da Autoscuola XXXXXXXXXXXXXXXX gestita dall'esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI, limitatamente al piano terra.

### 4 CREDITORI ISCRITTI

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONI

### 5 COMPROPRIETARI

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

### 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 7 PREZZO

**PREZZO DI VENDITA del lotto nello stato di "libero": € 182.000,00**



Beni in **Pontremoli (MS)**  
Viale Europa n. 110-112

**Lotto: 001**

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Pontremoli (MS) CAP: 54027, Viale Europa n. 110 -112**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglido **160**, particella **678**, subalterno **22**, indirizzo Viale Europa, piano T - S1, comune Pontremoli G870, categoria C/1, classe 9, consistenza 170 mq, superficie 207 mq, rendita € 2.212,50

Derivante da: Variazione del 14/11/2016 protocollo n. MS0054972 in atti dal 14/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14245.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: scale 85,20

Confini: Al piano terra: corte comune da due lati, androne comune e vano scala comune, salvo se altri. Al piano primo sottostrada con corte comune da due lati e corridoio comune salvo altri.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Stato Civile: Divorziato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: Nessuna

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

Bene pignorato nella sua interezza

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

L'immobile è ubicato lungo un'arteria principale alle porte di Pontremoli, in una zona periferica di espansione.

**Caratteristiche zona:** di espansione

**Area urbanistica:** Residenziale e commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** negozi alimentari, campo sportive, scuole di tutti i gradi

**Caratteristiche zone limitrofe:** Uscita autostradale

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi Apuane, Stazione sciistica di Zeri

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana, Via Francigena, Luniastelli della Lunigiana, Via Francigena, Luni.





**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da Autoscuola XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gestita dall'esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

**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** cancellata il 19/09/2018 a favore di Cassa di Risparmio di Lucca S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00 Array ; Note: Comunicazione del 10/10/2018 Registro n. 744 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/09/2018. Cancellazione totale eseguita in data 22/10/2018

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di BMW FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pontremoli in data 15/03/2013 Rep. 42 ; Importo ipoteca: € 9.650,00; Importo capitale: € 4.837,00

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 4.368,82

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Massa in data 05/11/2018 ai nn. 1021/2018 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara in data 06/02/2018 ai nn. 989/753;

**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 annue di gestione condominiale:** Euro 500,00 circa

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Euro 4.653,16

**Spese condominiali straordinarie già deliberate alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** 163,200

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Esclusivamente al piano terra

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXXXXX dal 18/12/1990 al 16/05/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio LA ROSA CARMELO, in data 18/12/1990, ai nn. 15281; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 04/01/1991, ai nn. 65/56.

Note: Contro XXXXXXXXXXXXXXX (ditta costruttrice dell'immobile)

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXXXXX dal 16/05/2001 al 24/05/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MORICHELLI VERTERE, in data 16/05/2001, ai nn. 51670; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 04/06/2001, ai nn. 4703/3369.

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXXXXX dal 24/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio DE CRESCENZO MONICA, in data 24/05/2005, ai nn. 1400/331; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 06/06/2005, ai nn. 5990/3613.

Note: Venduto con la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato, in particolare la corte rappresentata al catasto fabbricati del Comune di Pontremoli Fg. 60 part. 678 sub 1,. Si precisa altresì che il locale lavanderia al piano seminterrato risulta essere di proprietà delle sole unità abitative ed autorimesse, come espressamente indicato nel regolamento condominiale.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **493**

Intestazione: Costruzione di n. 2 fabbricati di civile abitazione da ubicarsi in Pontremoli Via Europa

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due nuovi edifici residenziali/commerciali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/01/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 29/06/1985 al n. di prot. 493

Abitabilità/agibilità in data 26/11/1987 al n. di prot. 581-582

NOTE: CONCESSIONE EDILIZIA N. 1765 I lavori sono iniziati il 16-09-1985, Variante richiesta il 28-02-1985, approvata il 07-10-1987, Ultimazione lavori 05-11-1987





Numero pratica: **6299**

Intestazione: COSTRUZIONE RECINZIONE AREA PERTINENZIALE

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione recinzione area pertinenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/10/1989 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione fine lavori 28-02-1990

**7.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

**Note sulla conformità edilizia:** Il piano terra dell'immobile, individuato come un unico ambiente dalla concessione edilizia, allo stato attuale è stato suddiviso mediante pareti in cartongesso in n. 3 ambienti: un ufficio personale, l'ingresso e segreteria dell'autoscuola e la sala per le lezioni. Tale suddivisione non trova riscontro presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontremoli che richiede una sanatoria mediante "Attestazione di Conformità".

A tal fine si quantifica una spesa di:

€ 1.000,00 Sanzione

€ 230,00 Diritti di segreteria

€ 2 x 16,00 Marche da bollo

€ 1.700,00 Tecnico

**TOTALE € 2.962,00****7.2 Conformità urbanistica:****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Strumento urbanistico Adottato:	Si
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:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	30 %
Altezza massima ammessa:	ml. 9,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna**Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A**

I locali posti al Piano terra sono utilizzati dal proprietario per l'esercizio di scuola guida, denominata "XXXXXXXXXXXX", mentre il piano primo sottostrada, è utilizzato come magazzino.

Il piano terra dell'immobile allo stato attuale è stato suddiviso senza il rilascio di alcuna autorizzazione, in 3 locali mediante pareti in cartongesso: un ufficio personale, l'ingresso e segreteria dell'autoscuola e la sala per le lezioni.

Si accede mediante ingresso dalle 2 vetrine che si affacciano sul fronte strada, I locali sono ben illuminati dalle diverse vetrine a tutta altezza ed alcune finestrate a nastro alte poste nella sala delle lezioni, il tutto



con infissi in ferro anodizzato e doppi vetri. Infissi interni in legno.

Pavimenti a correre in mattonelle di ceramica, impianto elettrico ampliato con prese a pavimento per supportare le postazioni di lavoro.

Il bagno è dotato di antibagno con lavabo in cui è posizionata la caldaia e separato water, il tutto pavimentato e rivestito in ceramica.

Dall'ufficio si accede con scala interna al piano interrato, aereo-illuminato da bocche di lupo, pavimentato con mattonelle di ceramica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: XXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: Divorziato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq 137,00 al piano terra e mq 48,00 al piano interrato

E' posto al piano: Terra - primo piano sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 110; ha un'altezza utile interna di circa ml. 2,78 al piano terra e ml. 2,30 al piano primo sottostrada

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non pervenuta

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Condizionatori a pompa di calore
Stato impianto	buono
Esiste la dichiarazione di conformità	Non pervenuta

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non pervenuta

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare viene computata nella misura:

del 50% se comunicanti con i locali principali

del 25% se non comunicanti con i locali principali

(istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).





Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozi/botteghe	sup reale lorda	137,00	1,00	137,00
magazzino	sup reale lorda	48,00	0,50	24,00
		<b>185,00</b>		<b>161,00</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 semestre 2018

Zona: Pontremoli centrale/centro - Verdena - Casa Corvi

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: PT di un Condominio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.350,00

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

Stima sintetica comparativa semplificata

**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 Pontremoli;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Locale

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **1.100,00/1.500,0****8.3 Valutazione corpi:****A. Negozi, botteghe [C1]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozi/botteghe	137,00	€ 1.350,00	€ 184.950,00
magazzino	24,00	€ 1.350,00	€ 32.400,00
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 217.350,00</b>





**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda equivalente</i>	<i>Valore intero</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	185,00	€ 217.350,00

**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% )	€ 32.602,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 2962,00
Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005	€ 200,00

**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>€ 181.585,50</b>
--	---------------------

**PREZZO DI VENDITA del lotto nello stato di "libero": € 182.000,00**

Data generazione:  
03-09-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Claudia Grandjacquet**

**ALLEGATI**

- Documentazione fotografica
- Elenco sintetico visure presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità immobiliare di Massa Carrara.
- Documentazione Catastale
- Atto di compravendita dell'immobile

