

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **149/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Roberto Pagliuca**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Struttura turistica-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere denominata "La Nuova Jera"**

**Esperto alla stima:** Roberto Spediacci  
**Codice fiscale:** SPDRRT67A20E463A  
**Studio in:** via Traversa 7 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585810486  
**Email:** robertospediacci@tiscali.it  
**Pec:** roberto.spediacci@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Iera, 19 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021

**Lotto:** 001 - Struttura turistica-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere denominata "La Nuova Jera"

**Corpo:** Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere

**Categoria:**

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 34, particella 450, subalterno 1, indirizzo Via Iera, piano S1-T, comune Massa, categoria D/2, rendita € Euro 4.729,25

foglio 34, particella 450, subalterno 2, indirizzo Via Iera, piano S1, comune Massa, categoria C/1, classe 5, consistenza 33 mq, superficie 43 mq, rendita € Euro 397,10

foglio 34, particella 450, subalterno 3, indirizzo Via Iera, piano 1, comune Massa, categoria A/2, classe 2, consistenza 5.5 vani, superficie 116 mq escluso aree scoperte 112 mq, rendita € Euro 244,28

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Iera, 19 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021

**Lotto:** 001 - Struttura turistica-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere denominata "La Nuova Jera"

**Corpo:** Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere

**Possesso:** Occupato da Proprietari e familiari (vedasi verbale di accesso agli immobili pignorati redatto dal custode giudiziario)

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

**Bene:** Via Iera, 19 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021

**Lotto:** 001 - Struttura turistica-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere denominata "La Nuova Jera"

**Corpo:** Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Iera, 19 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021

**Lotto:** 001 - Struttura turistica-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere denominata "La Nuova Jera"

**Corpo:** Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Iera, 19 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021

**Lotto:** 001 - Struttura turistica-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere denominata "La Nuova Jera"

**Corpo:** Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Iera, 19 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021

**Lotto:** 001 - Struttura turistica-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere denominata "La Nuova Jera"

**Corpo:** Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Iera, 19 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021

**Lotto:** 001 - Struttura turistica-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere denominata "La Nuova Jera"

**Corpo:** Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Iera, 19 - Iera - Bagnone (Massa Carrara) - 54021

**Lotto:** 001 - Struttura turistica-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere denominata "La Nuova Jera"

**Prezzo da libero:** € 353.480,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Bagnone (Massa Carrara)**  
Località/Frazione Iera  
Via Iera, 19

**Lotto: 001 - Struttura turistica-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere denominata "La Nuova Jera"**

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: Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere.**

sito in frazione: Iera, Via Iera, 19

**Quota e tipologia del diritto**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[redacted] foglio 34, particella 450, subalterno 1, indirizzo Via Iera, piano S1-T, comune Bagnone, categoria D/2, rendita € Euro 4.729,25

Confini: Il compendio mapp. 450 intero confina, nel suo insieme, con strada comunale, viottolo, fosso e bene di cui al mapp. 437.

Note: L'area di pertinenza è riportata al Catasto Fabbricati foglio 34 mapp. 450 sub. 4 quale B.C.N.C. (corte) ai subb. 1-2-3. La scala interna di collegamento è riportato al Catasto Fabbricati foglio 34 mapp. 450 sub. 5 quale B.C.N.C. (scala) ai subb. 1 e 3.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[redacted] foglio 34, particella 450, subalterno 2, indirizzo Via Iera, piano S1, comune Bagnone, categoria C/1, classe 5, consistenza 33 mq, superficie 43 mq, rendita € Euro 397,10

Confini: Il compendio mapp. 450 intero confina, nel suo insieme, con strada comunale, viottolo, fosso e bene di cui al mapp. 437.

Note: L'area di pertinenza è riportata al Catasto Fabbricati foglio 34 mapp. 450 sub. 4 quale B.C.N.C. (corte) ai subb. 1-2-3. La scala interna di collegamento è riportato al Catasto Fabbricati foglio 34 mapp. 450 sub. 5 quale B.C.N.C. (scala) ai subb. 1 e 3.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[redacted] foglio 34, particella 450, subalterno 3, indirizzo Via Iera, piano 1, comune Bagnone, categoria A/2, classe 2, con-

sistenza 5.5 vani, superficie 116 mq escluso aree scoperte 112 mq, rendita € Euro 244,28

Confini: Il compendio mapp. 450 intero confina, nel suo insieme, con strada comunale, viotto-  
lo, fosso e bene di cui al mapp. 437.

Note: L'area di pertinenza è riportata al Catasto Fabbricati foglio 34 mapp. 450 sub. 4 quale  
B.C.N.C. (corte) ai subb. 1-2-3. La scala interna di collegamento è riportato al Catasto Fabbricati  
foglio 34 mapp. 450 sub. 5 quale B.C.N.C. (scala) ai subb. 1 e 3.

Note sulla conformità catastale: Le planimetrie catastali in atti sono conformi allo stato di fatto  
dei beni.

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

Non specificato

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

Il compendio immobiliare sorge nella frazione montana di Iera, distante circa 7 km dal centro abi-  
tato di Bagnone e con altitudine s.l.m. di circa 500 mt.

**Caratteristiche zona:** Frazione montana normale

**Area urbanistica:** residenziale-turistico ricettiva a traffico ridotto con parcheggi limitati.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai proprietari e familiari che vi svolgono l'attività di bar-ristorante ed affittacamere de-  
nominata "██████████" la cui titolare è la ██████████ (vedasi verbale di ac-  
cesso agli immobili pignorati redatto dal custode giudiziario)

## 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 attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 800000; Importo capitale: € 400000 ; A rogito di Notaio De Crescenzo Monica in data 16/03/2005 ai nn. 1119/282; Iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 23/03/2005 ai nn. 2866/533

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA DEL 05/12/2016 REP. N. 3340 iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 27/01/2017 ai nn. 738/478;

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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **Proprietari ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita - a rogito Notaio GENNARO CHIANCA di Sarzana, in data 23/09/2017 rep. n. 3816; trascritto a MASSA - CARRARA, in data 25/09/1992, ai nn. 8455/6370.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Concessione Edilizia N. 13 del 6.8.1992, 1<sup>a</sup> variante del 22.5.1993 e 2<sup>a</sup> variante del 27.1.1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e ampliamento locali da adibire ad attività di bar-ristorante e turistico-ricettiva

Abitabilità/agibilità in data 27/05/1993 al n. di prot.

NOTE: L'autorizzazione rilasciata in data 27.05.1993 autorizza l'agibilità parziale del fabbricato limitatamente ai locali da adibire a Bar Ristorante e Attività Turistico Ricettiva così come specificato nell'autorizzazione che si allega.

Ultimo titolo abilitativo: In data 27.01.1994 (Prot. n. 5731 Pratica Edilizia N. 139 Anno 1993) è stata rilasciata la 2<sup>a</sup> variante in c/o d'opera alla C.E. N. 13/1992.

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (19.07.2017) e lo stato autorizzato di cui all'ultimo titolo abilitativo (2<sup>a</sup> variante del 27.01.1994 alla C.E. N. 13 del 6.8.1992) sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

A) E' stato eseguito il tamponamento in vetro e profilato di alluminio della parte in ampliamento eseguita in legno lamellare e destinata a sala da pranzo ed intrattenimento oltre bussola d'ingresso interna. Si fa presente che detto tamponamento era previsto nei precedenti titoli abilitativi e poi con l'ultima variante è stato eliminato. Non è stato realizzato il già previsto bagno disabili funzionale alla nuova opera (intrattenimento);

B) All piano secondo sottotetto, nei locali indicati come spazi accessori non abitabili, sono stati ricavati un locale cottura, n. 2 servizi igienici e n. 2 camere così da formare, insieme alla restante parte del piano, un alloggio che risulta censito al Catasto come unità immobiliare;

C) Nell'area esterna, sul muro di confine con il fosso, è stata realizzata a protezione di forno una tettoia in legno delle dimensioni lineari di circa mt. 2,50 x 5,50 ed altezza media di circa mt. 2,25.

Regolarizzabili mediante:

Per quanto riguarda le difformità di cui al punto A) potrebbero ricorrere i presupposti di una sanatoria di cui all'art. 209 della L.R.T. n° 65/2014, previa verifica con l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnone. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento dell'oblazione e degli oneri dovuti (in parte già computati per la tettoia aperta), e condizionato alla realizzazione del bagno per disabili.

Per le difformità di cui al punto B) non potendosi rispettare i requisiti igienico-sanitari per quanto riguarda le altezze interne minime richieste, si rende necessario il ripristino dello stato autorizzato.

Per quanto riguarda l'opera di cui al punto C), per evitarne la demolizione totale, si rende almeno necessario la trasformazione da tettoia coperta in pergolato.

Note: Le spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate sono stimabili a forfait in € 50.000,00 che tengono conto degli oneri della sanatoria (nel caso ricorrano i presupposti) re-

lativa al tamponamento della struttura in legno lamellare con la realizzazione del bagno, del ripristino dello stato autorizzato al piano secondo sottotetto (rimozione di n. 1 cottura e di n. 2 w.c.) e della trasformazione in pergolato della tettoia esterna.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	In vigore dal 02/04/2014
Zona omogenea:	Insedimenti turistico-ricettivi e soci-assistenziali (D2)
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 64
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:

Nessuna.

### Descrizione: di cui al punto **Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere**

Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere denominata "██████████". Il fabbricato, posizionato lungo la strada comunale, è disposto su più livelli e corredato di area di pertinenza. Si compone al piano terra (indicato come piano primo sottostrada nella planimetria catastale) di bar con w.c., locale ex vendita alimentari (ora ad uso sgombero), dispensa, lavanderia, w.c., locale centrale termica con accesso dall'esterno e due porticati, al piano primo (indicato come piano terra nella planimetria catastale) con accesso tramite scala esterna e terrazza, di quattro camere ognuna dotata di bagno interno, destinate all'attività di affittacamere, e con accesso tramite scala interna di collegamento, di cucina, due sale per la ristorazione, camera con bagno, altra stanza (ex camera ora ad uso sgombero), servizi igienici e ballatoio che si affaccia, collegato tramite scaletta, ad un ampio e luminoso salone ad uso pranzo-intrattenimento, posto ad un livello ribassato, costituito da una importante struttura in legno lamellare e tamponato ai lati da vetrate in alluminio con accesso anche dal giardino. Al piano secondo sottotetto, collegato tramite la stessa scala interna, troviamo un alloggio mansardato composto da pranzo-soggiorno, locale cottura, tre camere, tre bagni e terrazza, oltre volumi tecnici.



**1. Quota e tipologia del diritto****2. Quota e tipologia del diritto**

Superficie complessiva di circa mq **600,00**

E' posto al piano: T-1-2 (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: La costruzione originaria anteriore al 1 settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Anno 1993-94

L'unità immobiliare è identificata con il numero:civico 19; ha un'altezza utile interna di circa mt. 2,70 al piano terra, mt. 3,00 al piano primo e di altezze variabili al piano secondo sottotetto.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 (il piano terra è in parte contro terrapieno)

Stato di manutenzione generale: buono

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Nell'autorizzazione di agibilità si fa riferimento alla dichiarazione di conformità degli impianti.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A gas metano del tipo autonomo
Note	Nell'autorizzazione di agibilità si fa riferimento alla dichiarazione di conformità degli impianti.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	E' presente all'interno della struttura in legno lamellare.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BAR P.T	superf. interna netta	48,00	1,00	48,00
NEGOZIO P.T (ex alimentari ora ad uso sgombero)	superf. interna netta	32,00	0,75	24,00
LOCALI ACCESSORI P.T (dispensa, lavanderia, bagno, centrale termica)	superf. interna netta	32,00	0,50	16,00
PORTICATI P.T	sup lorda di pavimento	31,00	0,35	10,85
CAMERE P. 1 CON BAGNO INTERNO	superf. interna netta	85,00	1,00	85,00
TERRAZZE P. 1	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
RISTORAZIONE P. 1 (cucina, n. 2 sale da pranzo, dispensa e servizi igienici)	superf. interna netta	105,00	1,00	105,00
NUOVA STRUTTURA PER INTRATTENIMENTO P.T	sup reale lorda	145,00	1,10	159,50
LOCALI ABITABILI P. 2 SOTTOTETTO	superf. interna netta	36,00	0,75	27,00
LOCALI NON ABITABILI P. 2 SOTTOTETTO	superf. interna netta	50,00	0,40	20,00
TERRAZZA P. 2 SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	11,00	0,25	2,75
		<b>600,00</b>		<b>504,35</b>

**Accessori**

Giardino

Note: La valutazione del compendio immobiliare tiene già conto dell'incidenza del giardino pertinenziale.

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

Valori O.M.I.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Bagnone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare (banca dati delle quotazioni pubblicata dall'Agenzia delle Entrate);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Quotazioni medie O.M.I.:

Negozi € 825/mq

Abitazioni di tipo civile € 1000/mq .

**8.3 Valutazione corpi:****Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima comparativa con valori O.M.I.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BAR P.T	48,00	€ 800,00	€ 38.400,00
NEGOZIO P.T (ex alimentari ora ad uso sgombero)	24,00	€ 800,00	€ 19.200,00
LOCALI ACCESSORI P.T (dispensa, lavanderia, bagno, centrale termica)	16,00	€ 800,00	€ 12.800,00
PORTICATI P.T	10,85	€ 800,00	€ 8.680,00
CAMERE P. 1 CON BAGNO INTERNO	85,00	€ 800,00	€ 68.000,00
TERRAZZE P. 1	6,25	€ 800,00	€ 5.000,00
RISTORAZIONE P. 1 (cucina, n. 2 sale da pranzo, dispensa e servizi igienici)	105,00	€ 800,00	€ 84.000,00
NUOVA STRUTTURA PER INTRATTENIMENTO P.T	159,50	€ 800,00	€ 127.600,00
LOCALI ABITABILI P. 2 SOTTOTETTO	27,00	€ 800,00	€ 21.600,00
LOCALI NON ABITABILI P. 2 SOTTOTETTO	20,00	€ 800,00	€ 16.000,00
TERRAZZA P. 2 SOTTOTETTO	2,75	€ 800,00	€ 2.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 403.480,00
Valore corpo			€ 403.480,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 403.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 403.480,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me-</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------

			<i>di</i> ponderale	quota
Struttura turistico-ricettiva con bar-ristorante e affitta camere	Giardino	504,35	€ 403.480,00	€ 403.480,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Spese per sanatoria, realizzazione bagno disabili e ripristino stato autorizzato nel sottotetto € -50.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €353.480,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €353.480,00

Data generazione:

27-09-2017

L'Esperto alla stima  
**Roberto Spediacci**

