

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **152/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 8 Febbraio 2017

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

Custode Giudiziario: **Laura Tolini**

**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

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Largo dei Martiri della Libertà n. 4 - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 7, particella 448, subalterno 13, indirizzo Largo dei Martiri della Libertà n. 4, scala 1:200, piano Terra, comune Mulazzo, categoria C/1, classe 4, consistenza 135 mq, superficie 178 mq., rendita € 1505,99

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Largo dei Martiri della Libertà n. 4 - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato

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

**Bene:** Largo dei Martiri della Libertà n. 4 - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI - Per poter accedere da parte di soggetti diversamente abili bisogna invertire l'attuale ingresso di larghezza ml. 0,70 con la vetrina fissa di larghezza ml 1,10.

Bisogna, inoltre, prevedere una piccola rampa nel passaggio con i locali retrostanti per superare l'unico gradino esistente.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Largo dei Martiri della Libertà n. 4 - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

**Intervenuti:**



**5. Comproprietari**

**Beni:** Largo dei Martiri della Libertà n. 4 - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Largo dei Martiri della Libertà n. 4 - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Largo dei Martiri della Libertà n. 4 - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Largo dei Martiri della Libertà n. 4 - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **Mulazzo (Massa Carrara)**  
Località/Frazione **Arpiola**  
Largo dei Martiri della Libertà n. 4

**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 Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Largo dei Martiri della Libertà n. 4

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 7, particella 448, subalterno 13, indirizzo Largo dei Martiri della Libertà n. 4, scala 1:200, piano Terra, comune Mulazzo, categoria C/1, classe 4, consistenza 135 mq, superficie 178 mq., rendita € 1505,99

Confini: I locali formano un unico corpo confinante con: terreno condominiale e porzione al sub 4 part.448 Fg. 7, Largo Martiri della Libertà, vano scale. per i piani sovrastanti e proprietà [REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il locale retrostante l'ingresso principale è stato suddiviso in due vani.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova Planimetria Catastale

Descrizione delle opere da sanare: Ridistribuzione degli spazi interni

Planimetria catastale: € 550,00

Oneri Totali: € **550,00**

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

Non specificato

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

L'immobile si trova nel centro della località di Arpiola, frazione del comune di Mulazzo in provincia di Massa-Carrara, nella regione Toscana. La frazione di Arpiola dista 1,33 chilometri dal medesimo comune di Mulazzo di cui essa fa parte.

Il negozio è prospiciente una grande rotatoria di nuova realizzazione lungo la Via provinciale ed è uno delle tre attività alimentari del paese.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** 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:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Uscita autostradale A15 di Pontremoli

**Importanti centri limitrofi:** Pontremoli (MS).

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi Apuane

**Attrazioni storiche:** Museo delle Stele, Via Francigena, Centro storico di Pontremoli.



**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Note:** Nel locale l'esecutata esercita l'attività commerciale di vendita di prodotti alimentari e per la casa

**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]  
[redacted] Importo ipoteca: € 480.000,00;  
Importo capitale: € 240.000,00 ; A rogito di Morichelli Vertere in data  
28/07/1999 ai nn. 41711; Iscritto/trascritto a conservatoria dei RR.II. di  
Massa Carrara in data 14/08/1999 ai nn. 7814/1561 ; Note: 168  
Concessione a Garanzia di mutuo.  
Comune di Mulazzo (MS) Fg. 7, Map. 448, sub 13

- **Ipoteca volontaria** attiva: A favore di [redacted]  
[redacted] Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00 ; A  
rogito di Morichelli Vertere in data 06/09/2010 ai nn. 83201/20158;  
Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data  
15/09/2010 ai nn. 8725/1552 ;  
**Note:** Terzo datore di ipoteca [redacted].  
Debitore non datore [redacted]  
Comune di Mulazzo (MS) Fg. 7, Map. 448, sub. 4 - 13

*4.2.2 Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro [redacted] A rogito di  
Tribunale di Massa in data 13/11/2015 ai nn. 3641 iscritto/trascritto a  
conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 04/12/2015 ai nn.  
10252/7530; Il pignoramento è stato eseguito in odio al terzo proprietario  
[redacted] ex Artt. 602 e SS. C.P.C..  
Comune di Mulazzo (MS) Fg. 7, Map. 448, sub 13

*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:** Nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'immobile non è soggetto a un condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Per poter accedere da soggetti diversamente abili bisogna invertire l'attuale ingresso di larghezza ml. 0,70 con la vetrina fissa di larghezza ml 1,10.

Bisogna, inoltre, prevedere una piccola rampa nel varco di divisione con i locali retrostanti per superare l'unico gradino esistente.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**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

**Avvertenze ulteriori:** L'attività commerciale per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari, frutta e verdura, prodotti per la pulizia della casa e della persona, intestata alla Ditta [REDACTED]

[REDACTED] esercitata in deroga grazie ad un comodato d'azienda a tempo illimitato della licenza intestata a [REDACTED] come subingresso, senza aver adeguato il locale secondo le vigenti Norme igienico-sanitarie e di areazione. Il tutto come risulta dalla documentazione allegata: notifica al SUAP e all'Ufficio del Commercio del Comune di Mulazzo Prot. 967 del 02-04-2012 di subentro nell'attività alimentare in cui si attesta che l'attuale stato dei locali, senza modifica dell'attività, dei locali e del ciclo produttivo, corrisponde a quello già autorizzato/comunicato con DIA/notifica del 28-03-2012 n. 0000923

**Si avvisano gli acquirenti** che per esercitare un'attività commerciale bisognerà procedere ai seguenti lavori: realizzazione di un servizio igienico con relativo antibagno/spogliatoio (realizzabile nel locale retrostante vicino all'uscita laterale) e impianto forzato di ricircolo d'aria per il locale retrostante.

6. **PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario in forza di atto di compravendita - a rogito di Morichelli Vertere, in data 28-06-1995 n. rep. 24736; trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 12-07-1995, ai nn. 5497/3908.

Note: [REDACTED] compra la piena proprietà del bene censito nel Comune di Mulazzo Fg. 7, Map. 448, sub. 7 località Arpiola da: [REDACTED]

Per quanto riguarda i titoli di proprietà dei suddetti proprietari si allega copia dell'atto di donazione da parte di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

In forza di Accettazione donazione - a rogito di Notaio Goglia Filippo, in data 01/09/2010, ai nn. 987/737/737; trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 08/03/2010, ai nn. 2224/1531.

Note: Comune di Mulazzo Fg. 7, Map. 448, sub 4 - 13

Donante: [REDACTED]

Donatario: [REDACTED]



**7. PRATICHE EDILIZIE:** Nessuna**7.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

**Note sulla conformità edilizia:** Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mulazzo non risulta nessuna pratica edilizia relativa all'immobile in oggetto per quanto riguarda lavori, mutamenti di destinazione o altri interventi per i quali fosse richiesto un titolo abitativo. L'edificio è stato costruito ante 1° Settembre 1967, non sono presenti elaborati planimetrici in merito, agibilità e quant'altro relativo alla costruzione. Si dichiara che successivamente detto fabbricato è stato soggetto ad interventi edilizi per sopelevazione, autorizzati con Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili Prat. n. 7 rilasciato dal Comune di Mulazzo in data 24-05-1976 e che comunque detti lavori non hanno interessato il bene in oggetto.

Internamente è stata ricavato un'apertura nel muro divisorio per poter accedere al locale adiacente, di proprietà dell'esecutata ma non rientrante nel pignoramento, che dovrà essere richiuso da parte dell'esecutata prima della vendita.

**7.2 Conformità urbanistica:****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	18
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Nessun Vincolo Storico, Beni Ambientali, Aree Boscate, Idrogeologico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.



Descrizione: **Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A**

Il negozio è posto al piano terra di un vecchio palazzo nel centro di Arpiola prospiciente una vasta area di svincolo stradale in cui è stata recentemente realizzata una rotatoria.

E' munito di due vetrine, una d'ingresso di dimensione inadeguata secondo gli standard di accessibilità ml. 0,70 e l'altra fissa di ml. 1,10.

L'intero immobile ha una struttura portante in muratura e pietrame di grande spessore ml 0,90/1,10, sia per le pareti esterne che quelle interne.

La copertura del primo locale è a volta. Essendo posizionato a ridosso della collina, il locale retrostante risulta interrato ed è aereoilluminato da tre finestre a vasistas che si aprono in uno scannafosso nel retro del palazzo, mentre il terzo locale ha un grande accesso vetrato dalla parte laterale del palazzo ed è attualmente adibito a magazzino.

Sono state rilevate delle irregolarità dal punto di vista catastale in quanto il suddetto locale è stato ulteriormente suddiviso in due vani per creare un altro magazzino. Non esiste un servizio igienico, cosa che lo rende inadatto all'attività commerciale in atto ma che è in deroga al permesso di esercizio posseduto dal padre ancor prima che il bene fosse ceduto alla figlia, alla quale è stato trasferito in comodato d'esercizio gratuito a tempo illimitato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Superficie lorda complessiva di circa mq **174,00**

Superficie netta complessiva di circa mq **125,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 Settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo complesso non presenta problematiche di risanamento. Essendo di vecchia costruzione lo stato delle facciate è alquanto usurato ma senza alcuna evidente fessurazione o infiltrazione.

Internamente il negozio non è stato ristrutturato da parecchi anni. Le pareti sono asciutte e tinteggiate,

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente, fissa e a vasistas** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **gres porcellanato** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **Angolo bancone alimentare** materiale: **Ceramica** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Antifurto inesistente

Antincendio inesistente





Condizionamento	inesistente
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Gas	Inesistente
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Termico	inesistente
Ventilazione	inesistente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza si fa riferimento alla superficie lorda.  
Per conoscenza la Superficie netta dei tre locali risulta mq. 125,00 circa.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali commerciali Piano Terra	sup lorda di pavimento	174,00	1,00	174,00

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1° - 2016

Zona: Arpiola

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

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

Comparazione con i prezzi di mercato di immobili simili oggetto di scambi recenti forniti da agenzie immobiliari, confronto con professionisti, banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate riferite al primo periodo dell'anno 2016.



**8.2 Fonti di informazione:**

Uffici del registro di Massa Carrara; Ufficio tecnico di Mulazzo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare del territorio; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 1.000,00/1.200,00; O.M.I.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Comparazione con i prezzi di mercato di immobili simili oggetto di scambi recenti forniti da agenzie immobiliari, confronto con professionisti, banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate riferite al primo periodo dell'anno 2016.

Si è ritenuto congruo dare un valore di €/mq. 900,00 considerando lo stato attuale dell'immobile ed i lavori di ristrutturazione ed adeguamento della Normativa per la continuazione dell'attività commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali commerciali Piano terra	174,00	€ 900,00	€ 156.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 156.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 156.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	174,00	€ 900,00	€ 156.600,00

**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. 15% € 23.490,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 550,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 132.560,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 132.000,00**



**ALLEGATI**

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI MASSA - CATASTO DEI FABBRICATI:
  - Estratto di mappa
  - Planimetria catastale
3. VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MASSA CARRARA:  
Elenco sintetico delle formalità a nome [REDACTED]
4. Copia ATTO DI DONAZIONE
5. Copia COMODATO DI AZIENDA
6. Copia NOTIFICA DELL'ATTIVITA' DI AZIENDA

Data generazione:  
Massa, 03/01/2017

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

