

---

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

promossa da: **RIVIERA NPL S.R.L.**

contro: 

**N.R.G. E.I. 38/2021**  
data udienza: 02/03/2022

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

Custode Giudiziario: **Avv. Annalisa Nicolai**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico - LOCALI AD USO**  
**UFFICIO E STUDI PRIVATI**

**Esperto alla stima:** Arch. Livia Mascagni  
**Codice fiscale:** MSCLVI64P66F952T  
**Partita IVA:** 01033520451  
**Studio in:** Via Roma 78 - 54038 Montignoso  
**Email:** livia.mascagni@gmail.com  
**Pec:** livia.mascagni@archiworldpec.it



Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione  
Via Bastione n. 6

## INDICE

### Lotto: 001 - LOCALI AD USO UFFICIO E STUDI PRIVATI

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>3</b>
Corpo: A - LOCALI AD USO UFFICIO E STUDI PRIVATI .....	3
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>4</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>5</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>5</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>6</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>7</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>7</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>10</b>





**Quota e tipologia del diritto**

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni**  
**Regolarizzabili mediante: Presentazione Denuncia di nuova Variazione Catastale (DOCFA)**  
**Descrizione delle opere da sanare: Edificazione di nuove partizioni interne**  
**Presentazione Pratica DOCFA : € 600,00**  
**Tributi catastali per DOCFA: € 50,00**  
**Oneri Totali: € 650,00**

**Note: La presente pratica catastale dovrà essere eseguita in seguito alla presentazione di pratica CILA Tardiva in Sanatoria presso il Comune di Massa.**

**Note sulla conformità catastale:** Come specificato più avanti l'immobile in oggetto al foglio 80 particella 88 subalterno 16 nella planimetria catastale attuale agli atti del 06/04/1988 Prot. n. 890, corrispondente a quanto rappresentato nei grafici del titolo abilitativo n. 88-2-05 del 05/04/1988 in Variante alla Concessione Edilizia n. 85-7-36, viene rappresentato con una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto allo stato attuale dei luoghi, verificato e rilevato durante il sopralluogo. L'esecutato ha infatti dichiarato che dopo l'acquisto dell'immobile, per adeguare lo stesso alle proprie esigenze professionali a studio/ambulatorio dentistico ha provveduto a far eseguire alcune partizioni interne realizzate in cartongesso, ma senza presentazione di alcuna pratica necessaria presso il Comune di Massa.

Per meglio comprendere la distribuzione delle partizioni interne edificate si vedano le planimetrie redatte dalla sottoscritta all'allegato 2, raffiguranti stato attuale, stato concessionato e sovrapposto.

Per la regolarizzazione degli interventi si rende necessario il deposito presso il Comune di Massa di Pratica C.I.L.A. Tardiva in Sanatoria e successivamente la presentazione presso il Catasto di Denuncia di nuova Variazione Catastale (DOCFA).

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

Il bene immobile oggetto della presente, locali ad uso ufficio e studi privati, è ubicato in Via Bastione n. 6, piano secondo, nel Comune di Massa (MS), proprio nella zona del centro cittadino, collocato in prossimità del Comune stesso, lungo la Via Bastione a traffico limitato (ZTL).

Considerata l'ubicazione, nelle strette vicinanze sono presenti numerosi servizi quali attività commerciali, uffici, scuole d'infanzia, primarie e secondarie, nonché numerosi edifici a destinazione prevalentemente residenziale.

La zona risulta inoltre ben servita dai servizi di trasporto pubblico ed in prossimità della viabilità di comunicazione principale (SS1 - Strada Statale Aurelia).

La Via Bastione è caratterizzata principalmente dalla presenza di numerose attività commerciali,



ubicato al piano terra degli edifici, mentre ai piani superiori sono per lo più ubicati uffici e studi privati.

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato edificato su 5 piani di cui 4 fuori terra, di costruzione risalente alla seconda metà degli anni '80. Mediante ristrutturazione, a seguito di Variante n. 88-2-05 del 05/04/1988, il fabbricato è stato frazionato, destinando l'intero immobile in parte a sala cinematografica (ormai da diversi anni in disuso), e in parte a locali ad uso commercio e locali ad uso ufficio.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/commerciale/direzionale a traffico vietato (zona pedonale).

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** mista residenziale/commerciale/direzionale

**Importanti centri limitrofi:** CENTRO DI MASSA, CARRARA, FORTE DEI MARMI.

**Attrazioni paesaggistiche:** ALPI APUANE, CAVE DEL MARMO DI CARRARA.

**Attrazioni storiche:** DUOMO DI MASSA, CASTELLO MALASPINA.

**Principali collegamenti pubblici:**

STAZIONE FERROVIARIA MASSA-CENTRO distanza: 2,30 km.,

FERMATA BUS DI LINEA distanza: 0,25 km.,

CASELLO AUTOSTRADALE di MASSA distanza: 4,20 km.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** [REDACTED]

Note: L'immobile risulta attualmente occupato dall'attuale proprietario per lo svolgimento della sua attività professionale di odontoiatra, così come affermato dal Custode giudiziario nominata, Avv. Annalisa Nicolai.

### 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 GIUDIZIALE** a favore di BANCA CARIGE S.P.A.- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro | Derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**;



Importo ipoteca: € 330.000,00; Importo capitale: € 467.882,04; A rogito del TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data **13/02/2017** al Rep. n. **233**; Iscritta a MASSA CARRARA in data **05/02/2020** ai Reg. Gen. n. **896**/Reg. Part. n. **108**.

Note: L'ipoteca viene iscritta per un importo inferiore al capitale in quanto sono stati versati acconti sull'importo dovuto da parte dei debitori.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di RIVIERA NPL s.r.l. [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito degli UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data **08/04/2021** al Rep. n. **625** trascritto a MASSA CARRARA in data **28/04/2021** ai Reg. Gen. n. **4046**/Reg. Part. n. **3191**.

Il pignoramento è stato eseguito per un credito a precetto di € 339.633,66 oltre interessi sulla somma di € 263.979,26 al tasso previsto nel contratto e comunque entro i limiti di cui alla L. 108/96 (tasso attuale 1,8% all'anno) dall'1-7-2019 fino all'effettivo pagamento, oltre agli interessi sulla somma di € 62.502,61 dal 30-06-2019 come per contratto e comunque entro i limiti di cui alla legge 108/96 (tasso annuo attuale 3,734%) fino all'effettivo pagamento, oltre alle spese di notifica dell'atto di precetto e successive occorrente.

#### 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 condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Come da consuntivo dell'amministrazione del Condominio "Astor", in allegato alla presente, le spese condominiali scadute ed insolte aggiornate a inizio febbraio 2022 da parte della proprietà dell'immobile, ammontano ad € 2.840,04. Per maggiori specifiche, comprese le quote dei millesimi di competenza per le varie utenze (spese generali, scale, ascensore, acqua ..ecc.), si veda il consuntivo dell'amministrazione in allegato.

**Millesimi di proprietà:** Si veda consuntivo in allegato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Fg. 80 parte del mapp. n. 88 sub. 11, restano gravate di servitù di uso a favore del condominio e le relative spese faranno carico al condominio stesso secondo la ripartizione millesimale; dovrà per altro essere sempre mantenuta la destinazione di cui sopra in relazione alle norme di sicurezza attualmente in vigore o che dovessero venire, in futuro, emanate".



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

**Titolare/Proprietario:** S. [REDACTED]  
dal **03/06/1988** al **13/06/1988**.

[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
dal **03/06/1988** al **13/06/1988**.

[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
dal **13/06/1988** al **31/08/1990**.

[REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA n. 85-7-36 del 30/08/1985** e successive varianti.  
Intestazione [REDACTED]  
Tipo pratica: **Concessione Edilizia**  
Per lavori: **RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO CON FRAZIONAMENTO DEL MEDESIMO CON IL QUALE L'IMMOBILE VIENE DESTINATO A SALA CINEMATOGRAFICA, LOCALI AD USO COMMERCIO E LOCALI AD USO UFFICIO E/O STUDI PRIVATI.**  
Oggetto: **RISTRUTTURAZIONE**



Presentazione in data 10/04/1985 al n. di prot. 2385

Rilascio in data 30/08/1985 al n. di prot. 85-7-36

Abitabilità/agibilità in data 02/06/1988 al n. di prot. 17/88

NOTE: Con la presente pratica i precedenti mappali al Foglio 80 mapp. 88 subb. 2 e 3 sono stati oggetto di variazione per fusione, frazionamento, diversa distribuzione interna e parziale cambio di destinazione, come da denuncia mod. 44/N presentata al NCEU il 06-04-1988 prot. 890, con la quale i subb. 2 e 3 sono stati soppressi e sostituiti dai subalterni che vanno dal n. 4 al n. 28 compresi nel medesimo mappale n. 88. In seguito è stata presentata pratica in **Variante n. 88-2-05 del 05/04/1988**.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Diversa distribuzione degli spazi interni**

Regolarizzabili mediante: **Presentazione Pratica CILA tardiva in Sanatoria**

Descrizione delle opere da sanare: Edificazione di pareti di partizione interne

Presentazione pratica **CILA Tardiva in Sanatoria**, comprensiva di sanzione e diritti di segreteria:

€ 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

### Note sulla conformità edilizia:

L'immobile in oggetto al foglio 80 particella 88 subalterno 16 nella planimetria catastale attuale agli atti del 06/04/1988 Prot. n. 890, corrispondente a quanto rappresentato nei grafici del titolo abilitativo n. 88-2-05 del 05/04/1988 in Variante alla Concessione Edilizia n. 85-7-36, viene rappresentato con una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto allo stato attuale dei luoghi, verificato e rilevato durante il sopralluogo. L'esecutato ha infatti dichiarato che dopo l'acquisto dell'immobile, per adeguare lo stesso alle proprie esigenze professionali a studio/ambulatorio dentistico ha provveduto a far eseguire alcune partizioni interne realizzate in cartongesso, ma senza presentazione di alcuna pratica necessaria presso il Comune di Massa.

Per meglio comprendere la distribuzione delle partizioni interne edificate si vedano le planimetrie redatte dalla sottoscritta all'allegato 2, raffiguranti stato attuale, stato concessionato e sovrapposto. Per la regolarizzazione degli interventi si rende necessario il deposito presso il Comune di Massa di Pratica C.I.L.A. Tardiva in Sanatoria e successivamente la presentazione presso il Catasto di Denuncia di nuova Variazione Catastale (DOCFA).

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Uffici e studi privati [A10]

Note generali sulla conformità:

Secondo il **RU (Regolamento Urbanistico)** del Comune di Massa, definitivamente approvato con deliberazione n. 142 del 30/7/2019, l'immobile ricade in:

- **Edifici di valore significativo (art. 55 NTA)** - 1. Gli edifici e le aree di significativo valore, identificati con la lettera S sulle tavole di progetto del RU, sono tutelati per la loro intrinseca qualità e per l'apporto d'identità e riconoscibilità che conferiscono al territorio.

2. Il RU prevede normative che ne salvaguardino il sostanziale mantenimento pur ammettendo tutti gli interventi in grado di valorizzarne pienamente l'uso per funzioni anche diverse dalle originarie purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici considerati.

3. Il RU differenzia gli interventi ammessi sugli edifici di significativo valore a destinazione residenziale o prevalentemente tale da quelli sugli edifici di significativo valore a destinazione non residenziale.



- **Sistema/sottosistema: Sistema Territoriale di Pianura - Tessuti: Edifici ed Aree a Carattere Commerciale/Direzionale** (art. 38, 39, 40, 41).

Per maggiori specifiche si vedano in allegato gli articoli succitati delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione). Per ciò che concerne i **Vincoli urbanistici e/o ambientali** gravanti sugli immobili di cui sopra, si fa presente che:

- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1089 del 1/06/1939 in materia di tutela delle cose di interesse artistico o storico;
- l'immobile non è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge n. 1497 del 29/06/1939 in materia di protezione delle bellezze naturali;
- l'immobile non è assoggettato a discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche storico-archeologiche;
- l'immobile non è assoggettato al VINCOLO IDROGEOLOGICO (Regio Decreto n. 3267/1923).

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A - LOCALI AD USO UFFICIO E STUDI PRIVATI**

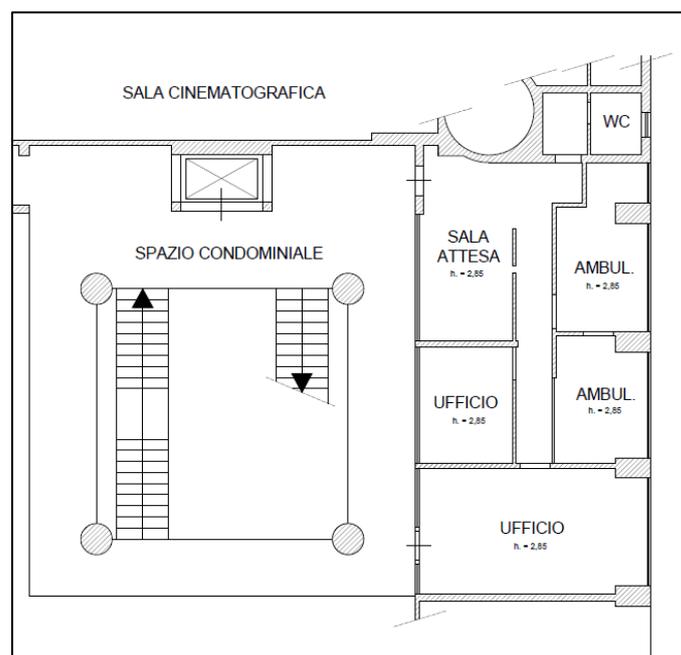
Il bene immobile oggetto della presente, sito nel **Comune di Massa (MS)**, viene di seguito più precisamente descritto:

- unità immobiliare costituita da **Locali adibiti a uffici e/o studi privati** (nel caso specifico **ambulatorio odontoiatrico**), al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al **Fig. 80, part. 88, sub. 16** – Piano 2, categoria **A10**, classe 6, Consistenza 3,58 vani, Superficie Catastale Totale **79 mq.**, Rendita **€ 1.907,02**, sito in Massa - Via Bastione n. 6 - Comune di Massa (MS).

L'immobile fa parte di un fabbricato di edificazione risalente alla fine degli anni '80, edificato su 5 piani di cui 4 fuori terra. Mediante ristrutturazione, a seguito di Variante n. 88-2-05 del 05/04/1988, il fabbricato è stato frazionato, destinando l'intero immobile in parte a sala cinematografica (ormai da diversi anni in disuso), e in parte a locali ad uso commercio e locali ad uso ufficio.

L'accesso principale su Via Bastione immette ad un ampio androne e una scala comuni con ascensore, entrambi a servizio della ex sala cinematografica e degli uffici/studi privati.

Al secondo piano si trova l'immobile in oggetto, costituito da ingresso con sala d'attesa, salette ambulatoriali, ufficio e servizio igienico, il tutto servito da corridoio di distribuzione. Come già specificato, le suddivisioni interne tra i vari ambienti, sono state fatte realizzare in cartongesso dall'attuale proprietario al fine di poter meglio svolgere la propria attività professionale di odontoiatra, ma in assenza di titoli abilitativi. Per meglio comprendere la distribuzione interna degli immobili in esecuzione si vedano qui di seguito e in allegato al n. 2 le planimetrie redatte dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.



**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato in buono stato di conservazione.

E' pavimentato in gran parte in materiale ceramico di media pezzatura di colore beige, ad eccezione dell'ingresso-sala d'attesa che presenta pavimentazione in laminato simil-legno; le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera e/o con materiali adeguati all'attività professionale svolta. Il servizio igienico è pavimentato e rivestito in ceramica. Nei lati verso lo spazio condominiale (vano scale) e verso l'esterno sono presenti vetrate continue.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione a pompa di calore, mentre nel servizio igienico, per la produzione di acqua calda, è posizionato un boiler elettrico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. COMMERCIALE IMMOBILE	superf. esterna lorda	80,00	1,00	80,00
		<b>80,00</b>		<b>80,00</b>

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

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).



**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 COMUNE DI MASSA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

**8.3 Valutazione corpi:****A - LOCALI AD USO UFFICIO E STUDI PRIVATI. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. COMMERCIALE IMMOBILE	80,00	€ 1.150,00	€ 92.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.000,00
Valore corpo			€ 92.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - LOCALI AD USO UFFICIO E STUDI PRIVATI	Uffici e studi privati [A10]	80,00	€ 92.000,00	€ 92.000,00

**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%)	€ 13.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.650,00

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:****- A - LOCALI AD USO UFFICIO E STUDI PRIVATI**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:****- A - LOCALI AD USO UFFICIO E STUDI PRIVATI**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.  
Come da consuntivo dell'amministrazione del Condominio "Astor", in allegato alla presente, le spese condominiali scadute ed insolute aggiornate a inizio febbraio 2022 da parte della proprietà dell'immobile, ammontano ad **€ 2.840,04**. Per maggiori specifiche, comprese le quote dei millesimi di competenza per le varie utenze (spese generali, scale, ascensore, acqua ..ecc.), si veda il consuntivo dell'amministrazione in allegato.



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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 75.550,00**

Montignoso, 10/02/2020

L'Esperto alla stima  
**Arch. Livia Mascagni**



# ALLEGATI

1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2) ELABORATO PLANIMETRICO (redatto dalla C.T.U.)

3) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO – UFFICIO PROVINCIALE DI MASSA – CATASTO DEI FABBRICATI:

- a) Visura storica immobile
- b) Estratto di mappa
- c) Planimetria catastale
- d) Elaborato Planimetrico

4) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO – SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI MASSA - CARRARA:

- a) Elenco sintetico delle Formalità
- b) Note di iscrizione o trascrizione dei vari Atti

5) DOCUMENTI COMUNE DI MASSA:

- a) Copie Titoli Abilitativi
- b) Tavola estratto Regolamento URBANISTICO
- c) Articoli NTA – Norme Tecniche Attuazione RU

6) CERTIFICATO DI MATRIMONIO

7) CONSUNTIVO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

8) TABELLA OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (OMI)

