
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **32/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Dott. Roberto Serafini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto1 - Unità immobiliari speciali ad uso ex discoteca

Esperto alla stima: **Architetto Giovanna Pucci**

Codice fiscale: PCCGNN63E63F023A

Studio in: Piazza Aranci 6 - 54100 Massa

Telefono: 339 4430599

Fax: 0585 791150

Email: giovannapucci@virgilio.it

Pec: giovanna.pucci@archiworldpec.it

Beni in **Aulla (Massa Carrara)**
Piazza Giuseppe Mazzini 29

Lotto: 1 - Unità immobiliari speciali ad uso ex discoteca

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 - Unità immobiliari ad uso speciale 'ex discoteca'

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]
Piazza Giuseppe Mazzini 29 – 54011 Aulla - MS

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] - 19100 La Spezia -

Amministratore unico: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] -

Dati identificativi

foglio 22, particella 486, subalterno 23,

foglio 22, particella 489, subalterno 4-5

foglio 22, particella 490, subalterno 9,

indirizzo Piazza Mazzini 29, comune Aulla, categoria D/8, rendita € 1.152,00

tutte unitamente graffate fra loro.

Derivanti da:

le particelle 486 sub23, 489 sub4-5, 490 sub9, sono graffate fra loro, e derivano dalla particella 486 sub7-10, giusta variazione del 24/07/1985 n.295.1/1985, in atti dal 15/04/1992, in seguito ad Ampliamento, Fusione e Cambio di destinazione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: la quota rappresentativa delle unità appartenenti al Corpo A-Lotto 1, intestati alla società eseguita è **170,24**.

Il tutto con i diritti di comproprietà delle parti comuni e indivisibili del fabbricato.

Confini: Vico della Dovana, proprietà [REDACTED] piazza Mazzini e Via XXV Aprile, salvo se altri

Conformità catastale: **Conforme**

Note sulla conformità catastale: L'indirizzo della sede legale della società eseguita

[REDACTED] non è quello indicato in visura catastale, ma risulterebbe essere :

[REDACTED] 19100 La Spezia.

2. DESCRIZIONE GENERALE AMBITO IN CUI SI TROVA IL COMPENDIO OGGETTO DI E.I.:

Il compendio immobiliare descritto al Lotto 1 si trova nel cuore della città di Aulla, in una delle piazze principali - Piazza Mazzini -.

Il paese è ubicato in una posizione strategica alla confluenza del torrente Aulella, dove la vallata si restringe notevolmente, chiusa tra le colline circostanti. Per questi motivi, Aulla è un naturale crocevia tra le vie di comunicazione che conducono ai passi della Cisa e del Cerreto, dall'antichità (sul percorso della via Francigena) fino ai giorni nostri, concentrando in poco spazio il transito di un'autostrada (la A-15 Parma-La Spezia), 2 strade statali (la SS62 del Passo della Cisa e la SS63 del valico del Cerreto) e 2 linee ferroviarie (la Parma-La Spezia e la Aulla-Lucca).

Il quartiere cittadino, ove si trova il Lotto 1, pure essendo di impianto storico e semi-storico, non è certamente di particolar pregio.

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: di insediamento storico di minor pregio, residenziale satura, a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali, artigianali, di servizio.

Importanti centri limitrofi: Massa, Carrara, La Spezia, Pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: naturalità tipica dei luoghi lunigianesi.

Attrazioni storiche: Fortezza della Brunella, Abbazia di S.Caprasio, Museo di Storia Naturale della Lunigiana, Castello di Bigliolo, Chiesa di S.Tommaso Becket.

Principali collegamenti pubblici: Mezzi pubblici di superficie, rete ferroviaria con stazione.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: Il piccolo vano adibito a magazzino, situato a Piano terra, attualmente è occupato dalla sig.ra [REDACTED] senza alcun titolo, se non in virtù di semplice omaggio.

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** annotata a favore di [REDACTED]

██████████ contro ██████████ per 1/1 della piena proprietà, derivante da:
Sentenza di condanna del Tribunale di Roma
Importo ipoteca: € 820.000,00 - Importo capitale: € 584.592,99
Rogito: Pubblico ufficiale Tribunale di Roma in data 10/06/2015 al n.
15008, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data
06/10/2015 ai nn. R.G.8152 R.P.1122
Note: Colpisce i beni di cui al Lotto 1, relativamente alla piena
proprietà

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di ██████████ contro ██████████
██████████ per 1/1 della piena proprietà, derivante da: decreto
esecutivo del Tribunale di Massa in data 26/02/2016 al n. 603, trascritto
alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 22/03/2016 ai nn.
R.G.2419 R.P.1770
Note: Colpisce i beni di cui al Lotto 1, relativamente alla piena
proprietà.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non specificate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: la società ██████████
dalla data di possesso del bene, non ha mai versato alcunchè. L'Amministratore del
Condominio – Andrea Capone da me contattato – riferisce che il debito, al 31.12.2016,
ammonta a € 4.817,63

Millesimi di proprietà: 170,24

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nessuna accessibilità alla
ex discoteca dall'accesso principale, per la presenza di scale.

Vi è solo la possibilità di giungere al fondo situato nel sottopasso, attraverso il vicolo, a
quota livello strada, ma poi il calpestio del locale risulta a una quota inferiore di n°4
scalini.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Le tubazioni dell'impiantistica a rete sono in
gran parte gravate di servitù reciproche fra i proprietari delle diverse unità immobiliari
costituenti il fabbricato.

Attestazione Prestazione Energetica: No

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: No

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietari: [REDACTED], e [REDACTED] - dal 12/04/1979 al 01/12/2004 – proprietari della quota di 1/1 della piena proprietà (1/3 ciascuno), delle unità immobiliari fg22, part.486 sub7 (cat.C/3,cl.1, mq281, P.S1) e part.486 sub10 (cat.D/2, P.S1), da cui originano le unità immobiliari unitamente graffate di cui al Corpo A-Lotto1, in forza di successione dal padre/coniuge [REDACTED] deceduto il [REDACTED] secondo Den.n.49 vol.342, registrata all' Ufficio del Registro di Aulla, in data 10/10/1979, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 05/02/1981 ai nn.R.G.794 R.P.669.

Nota: Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED]

Proprietario: [REDACTED] - dal 01/12/2004 al 16/12/2005 – proprietario della quota di 1/1 della piena proprietà delle unità immobiliari unitamente graffate di cui al Corpo A-Lotto 1, in forza di decreto di trasferimento del G.E. N°143/93 del Tribunale di Massa Carrara, in data 01/12/2004, rep.1222, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 03/12/2004, ai nn. R.G.13278 R.P.8576.

Proprietaria: [REDACTED] - dal 16/12/2005 ad oggi - proprietaria della quota di 1/1 della piena proprietà delle unità immobiliari unitamente graffate di cui al Corpo A-Lotto 1, in forza d'acquisto da [REDACTED] (a rogito Notaio Dott. Consoli Lucio, in data 16/12/2015, ai nn. 12288/4482, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 04/01/2006, ai nn. R.G.120 R.P.71.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte il compendio immobiliare oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, è stato costruito in epoca antecedente al 1942, pertanto sprovvisto del titolo abilitativo.

Fu oggetto di successivi interventi di 'Modifica opere interne' per adeguamento all'uso che ne è stato fatto nel tempo (discoteca, ristorante, piscina, albergo).

Per ciò che attiene alla porzione oggetto del presente procedimento, si fa riferimento al seguente titolo, l'unico reperito, in riferimento al bene:

Numero pratica: Autorizzazione alla chiusura del fondo in galleria e realizzazione di cancellata di chiusura

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione alla definitiva cessione dei diritti e quote comunali

Per lavori: Chiusura al pubblico utilizzo della porzione di androne sottostante il viadotto, che consentiva il passaggio verso l'ex campo sportivo Lorenzo Quartieri e al fiume Magra
Presentazione in data 19/12/1972 al n. di prot. 13129.

NOTE: Trattasi della chiusura con cancellata, dell'androne e scalinata costituenti l'accesso da Piazza Mazzini al campo sportivo, sottopassante i fabbricati.

Con la smobilitazione del campo sportivo, il sottopasso era stato murato all'altezza del ponte, non esercitandosi in siffatto modo più la possibilità al pubblico transito. Quindi, dall'imbocco di Piazza Mazzini, lungo la scalinata e l'androne inferiore, non rimanevano altri diritti o necessità di passo che quelli esercitati dai proprietari degli scantinati per accedere ai propri locali; nella fattispecie, [REDACTED] proprietario dei locali di sinistra (unità del Corpo A), e [REDACTED] quelli di destra.

Segue la richiesta di 'Progetto lavori di sistemazione scale interne ai locali della Taverna Jori', con la creazione di un pianerottolo iniziale di sosta (ml1,20x1,50) aperto verso la piazza e delimitato internamente da una cancellata che chiude le scale, e realizzazione controsoffitto formato da un telaio a maglie di ferrotubo, rete metallica e intonaco. Rilasciata la Autorizzazione n°160 del 08/01/1973 per sistemazione scalinata, ma non per chiusura cancellata.

Di fatto, la scala resta di proprietà del Comune di Carrara.

7.1 Conformità edilizia: **Conforme**

7.2 Conformità urbanistica:

Piazza Giuseppe Mazzini 29

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
Norme tecniche di attuazione:	Art.42 :Zone di insediamento storico A-B
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:	quello realizzato
Rapporto di copertura:	quello realizzato
Altezza massima ammessa:	quella realizzata
Volume massimo ammesso:	quello realizzato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG:	SI

Note sulla conformità: Conforme

Descrizione dei beni di cui al Corpo:
A - Unità immobiliari ad uso speciale 'ex discoteca'

Trattasi di unità immobiliari ad uso speciale, facenti parte del fabbricato condominiale sito in Aulla, Piazza Mazzini 29, con ulteriore accesso da Piazza Cavour, Via XXV Aprile e da Vico della Dovana, e precisamente:

locale già adibito a discoteca disposto su 2 livelli collegati da scala interna e costituito da:

- magazzino e ingresso al piano terra, e
- biglietteria, guardaroba, salone, 2 locali bar, 3 salette, accessori, disimpegno e servizi, scala uscita di sicurezza oltre a scala di servizio al piano seminterrato, oltre proprietà pro quota delle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art.1117 c.c.

S.L. totale Corpo A = mq **690,37**

Il Corpo A è posto al piano: S1-Terra

L'edificio di cui è parte il Cotpo A è stato costruito ante 1942

L'edificio di cui è parte il Corpo A è stato ristrutturato in diversi momenti, nel decennio '70-'80

L'edificio di cui è parte il Corpo A è identificato con il numero 29

I locali che compongono il Corpo A hanno un'altezza utile interna che varia da: ml2,60 a ml 3,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui n.1 seminterrato.

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto

Il fabbricato di cui è parte il compendio oggetto di E.I., ad una valutazione esterna, presenta discrete condizioni di manutenzione e cura.

Stato di manutenzione generale del Corpo A: scarso

Le unità immobiliari appartenenti al Corpo A-Lotto 1 versano in stato di abbandono.

Vi è ancora il fango dovuto all'alluvione del 2011.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: continue materiale: muratura condizioni: buone
Solai	tipologia: in laterizio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: a un'anta in ferro <u>per il magazzino a piano terra;</u> inferriata a 2 ante <u>per la ex discoteca a piano S1</u> condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti - Note: la pavimentazione interna a piano seminterrato è ricoperta di uno strato di fango alluvionale, mai rimosso
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: buone - Note: <u>la scala esterna su Piazza Mazzini è di uso pubblico, di proprietà del Comune di Aulla.</u>

Impianti:

Elettrico	tipologia: in parte sottotraccia, in parte con cavi a vista condizioni: pessime - Note: dismesso- Utenza inattiva
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: collegata alla rete fognaria del condominio, e, da lì avviene il raccordo con la rete comunale recapito: collettore o rete comunale
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le unità immobiliari poste a piano terra e piano seminterrato, (censite al fg 22 nn.486 sub23, 489 sub5, 490 sub4-5, unitamente graffate), costituiscono:

- un ampio locale, già discoteca e attualmente dismesso, a piano seminterrato, e
- un piccolo vano a piano terra, collegato al locale sottostante (ad oggi il collegamento è impedito poiché è stata scaffalata l'intera parete del magazzino, dove è posta la porta di comunicazione),
- oltre comproprietà delle parti comuni e indivisibili del fabbricato condominiale di cui è parte.

L'ampio locale, di forma irregolare conta una superficie totale lorda di mq 660,77, a cui si aggiunge il piccolo magazzino della superficie lorda di mq 29,60; il tutto, complessivamente è **mq 690,37**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ex discoteca e piccolo magazzino	sup lorda di pavimento	690,00	1,00	690,00
		690,00		690,0

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

Stima sintetica comparativa parametrica (il mq)

Note: il metodo di stima scelto non sarebbe in realtà appropriato per la tipologia di bene in oggetto (a

destinazione speciale).

L'utilizzo del predetto bene ad uso 'discoteca' viene dismesso agli inizi degli anni '90.

Attualmente sarebbe improponibile il ripristino dell'attività dismessa in quei locali interrati, a causa dei numerosi adeguamenti che le normative (antincendio,..etc..) richiedono, e pertanto la destinazione d'uso consentita dalle norme, oltrechè da un impiego del bene più o meno, nello stato in cui si trova – risultante da un'analisi e valutazione in termini di costi/benefici -, risulterebbe di fatto, a 'magazzino' o al più, 'negozi'.

Per tale ragione, si è fatta una comparazione con beni simili, adibiti a quell'uso.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Comune di Aulla;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Agenzie immobiliari in esercizio sul territorio
Agenzia delle Entrate - Osservatorio delle quotazioni immobiliari.

Parametri medi di zona per destinazione principale €/mq di S.L.:
I parametri medi di zona per destinazione residenziale si aggirano intorno a €/mq di S.L. 1.200,00;
per destinazione commerciale, sono fissati all'incirca in € 1.000,00/mq di S.L.;
per destinazione a 'magazzini', sono stabiliti all'incirca in € 400,00.

Altre fonti di informazione: Atti di compravendite di beni avvenute negli ultimi anni, a carattere commerciale/magazzini, non propriamente simili, ma affini.

8.3 Valutazione corpi:

A - Unità immobiliari ad uso speciale 'ex discoteca'.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ex discoteca e piccolo magazzino	690,00	€ 400,00	€ 276.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 276.000,00
necessita di ristrutturazione consistente (detrazione 15%)			€ -41.400,00
Valore Corpo			€ 234.600,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 234.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 234.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Unità immobiliari ad uso speciale 'ex discoteca'	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	690,00	€ 234.600,00	€ 234.600,00

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. (min.15%)	€ 35.190,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 199.410,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 199.410,00
	Costo per la cancellazione delle formalità € 4.488,00

Massa, 5-01-2017

L'Esperto alla stima
Architetto Giovanna Pucci

Firmato digitalmente da

Giovanna Pucci

CN = Pucci
Giovanna
O = non presente
C = IT

Giovanna Pucci

CN = Pucci Giovanna

O = non presente

C = IT

TRIBUNALE DI MASSA
Procedura di Esecuzione Immobiliare
N°32/2016

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Nota integrativa a Relazione

Oggetto: RICORSO per INTERVENTO nell' ESECUZIONE IMMOBILIARE n°32/2016

[REDACTED] creditrice procedente nell'Esecuzione Immobiliare n°32/2016 contro [REDACTED] è ulteriormente creditrice della anzidetta società delle seguenti somme:

- € 27.804,00, quale importo per spese legali liquidato nella sentenza n.4563/2016 emessa dal Tribunale di Roma in data 03/03/2016 e munita di formula esecutiva in data 11/04/2016, oltre IVA e CPA;
- € 6.672,96, quale importo per spese generali liquidato nella suddetta sentenza n.4563/2016

per una somma totale di **€ 34.476,96**, oltre interessi.

Per tali premesse, la [REDACTED] ricorre per intervenire nella Procedura Esecutiva in oggetto (E.I. Nrg 32/2016)

Massa, 5 gennaio 2017

Il Perito stimatore
Giovanna Pucci Architetto

Firmato digitalmente da

Giovanna Pucci

CN = Pucci

Giovanna

O = non presente

C = IT