
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 41/2000

[REDACTED]

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

Custode Giudiziario: **Avv. Roberta Catapiani**

AGGIORNAMENTO DEL 05/08/2024 (come da ordinanza del G.E. del 19/06/2024)

- Inserimento cronostoria regime matrimoniale Cap. 1 (Pag. 4)
- Correzione quote comproprietari non eseguiti Cap. 1 (Pag. 4)
- Aggiornamento beni indivisi Cap. 1.2 (pagina 4)
- Inserimento Capitolo 8.5 Giudizio di comoda divisibilità (Pag. 15)
- Inserimento allegato Estratto per riassunto di matrimonio [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Emilio Aldovardi
Codice fiscale: LDVMLE85D09F023A
Studio in: Via E. Chiesa 17 - 54100 Massa
Telefono: +39 3357669939
Email: aldogeom@gmail.com
Pec: emilio.aldovardi@geopec.it



Beni in Massa (MS) Località/Frazione Via Lottizzazione N. 12

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	6
7. PRATICHE EDILIZIE.....	8
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14





- I [REDACTED]
 [REDACTED]
 I [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 I [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

- 
- | Response | Percentage |
|----------|------------|
| Yes | 100% |
| No | 0% |

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal riscontro grafico tra la planimetria catastale presente in banca dati e lo stato dei luoghi è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni;

Descrizione delle opere da sanare: Vedi descrizione sopra;

Oneri Totali: € 2.000,00

NO

(Vedi giudizio di comoda divisibilità a pagina 15 della presente relazione)

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato all'interno dell'area industriale denominata Z.I.A.; Tale area si sviluppa per circa 822 ettari, dei quali 550 destinati ad attività produttive, posizionata a cavallo dei due comuni di Massa Carrara, a breve distanza dal mare, in posizione baricentrica rispetto al confine tra i due centri urbani, e da oltre settant'anni rappresenta la maggiore concentrazione produttiva della provincia di Massa Carrara; L'area completamente urbanizzata è dotata di una propria area retroportuale in corrispondenza del Porto di Carrara che le compete territorialmente; Sono compresi nell'area la strada statale Nr 1, la statale Aurelia che la attraversa tutta e il casello autostradale di Massa, il tutto facilmente raggiungibile per via delle grandi arterie stradali presenti;



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: N.O.A. Nuovo ospedale Apiano.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa Carrara - La Spezia.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di Marmo di Carrara - Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castelli storici - Borghi medioevali della provincia di Massa Carrara.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria 4Km, Raccordo autostradale 2Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED]

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:

- **Domanda Giudiziale** a favore di [REDACTED] Derivante da: Esecuzione in forma specifica ; Tribunale di Massa in data ai nn. 6766 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara in data 10/08/1992 ai nn. 7554/5777; Si precisa che in data 05/06/2012 è stato trascritto rinnovo della domanda giudiziale trascritta in data 10/08/1992 al Reg. Part. 5777;

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** attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: L. 352.922.652; Importo capitale: € 352.922.652 ; A rogito di Tribunale di Lucca in data 11/12/1996 ai nn. 3261/96; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara in data 13/12/1996 ai nn. 9760/1332

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Tribunale di Massa in data 22/06/2000 ai nn. 653/2000 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara in data 01/07/2000 ai nn. 6203/4174; Si precisa che in data 04/06/2020 è stato trascritto rinnovo del pignoramento trascritto in data 22/06/2000 al Reg. Part. 4174;.



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misura Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 2011-11-03/C2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 02/03/1995 al n. di prot. 9042

Rilascio in data 22/11/2011 al n. di prot. 2011-11-03/C2

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 2011-11-05/S

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 03/04/1986 al n. di prot. 12072

Rilascio in data 22/11/2011 al n. di prot. 2011-11-05/S

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

Numero pratica: SCIA N. 68161

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER SOSTITUZIONE DI COLONNE TRAVI E POZIONE DI COPERTURA

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 29/10/2013 al n. di prot. 0051120

NOTE: Si precisa che in data 25/08/2016 è stato presentato deposito di stato finale protocollato al N. 2016/0051389;

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da un riscontro tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici contenuti all'interno dei vari titoli edilizi abilitativi si sono riscontrate le seguenti incongruenze :

Corpo di fabbrica ad uso direzionale :

- Diversa sagoma della copertura;
- Lievi modifiche prospettiche delle aperture per posizione e dimensione;
- Diversa destinazione d'uso del piano secondo, autorizzato ad uso residenziale come alloggio del custode ed utilizzato al momento del sopralluogo come ufficio ed archivio;

Corpo di fabbrica ad uso artigianale :

- Lieve diversa distribuzione degli spazi interni
- Incremento di superficie accessoria della copertura di alcuni vani posti a piano terra utilizzato per lo stoccaggio di materiale a magazzino;

Le opere riscontrate in difformità dai titoli edilizi di cui sopra, considerate secondo lo scrivente di modesta entità, sono sanabili mediante la redazione di un'accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della Lrt 65/2014, previa acquisizione di tutti i pareri necessari;

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità in sanatoria Art. 209 Lrt 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Vedi descrizione sopra

Redazione di Accertamento di conformità in sanatoria Art. 209 Lrt 65/2014, ivi compresi diritti di segreteria, oneri e ;: € 45.000,00

Oneri Totali: **€ 45.000,00**



7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale N. 142 del 30/07/2019
Zona omogenea:	Sistema funzionale produttivo Z.I.A. - Edifici ed aree a carattere commerciale/direzionale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 52 - Norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione commerciale e direzionale e di servizio
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: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **A**

Il corpo secondario si sviluppa su tre piani fuori terra dove sono ubicati gli uffici dell'attività, la zona archivio ed i servizi igienici per il personale dipendente; I piani dell'edificio sono collegati tra loro mediante una scala esterna scoperta;

[illegible]

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'immobile [REDACTED] ed era in discreto stato di manutenzione e conservazione come ben visibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente;

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 380V condizioni: buone conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: Elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termoconvettori condizioni: buone conformità: da collaudare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non disponibile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Uffici riscaldati con impianto a espansione diretta
Stato impianto	buono
Potenza nominale	nd

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle superfici lorde vendibili, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue : *A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale -100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi) -100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale -100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore -50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm * B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto, coperti e scoperti, soffitte) -50% Vani accessori comunicanti -25% Vani accessori non comunicanti *C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità -30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti -15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti -10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone - Zona di vendita -	sup lorda di pavimento	3.339,00	1,00	3.339,00
Capannone - Macelleria -	sup lorda di pavimento	631,00	1,00	631,00
Capannone - Tettoie ad uso stoccaggio materiali -	sup lorda di pavimento	1.750,00	1,00	1.750,00
Capannone - Locali tecnici e cabine -	sup lorda di pavimento	230,00	1,00	230,00
Capannone - Tettoia parcheggio clienti -	sup lorda di pavimento	517,00	1,00	517,00
Capannone - Soppalco ad uso magazzino -	sup lorda di pavimento	566,00	1,00	566,00
Palazzina direzionale - Ufficio piano terra -	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
Palazzina direzionale - Uffici e archivio Piano Primo -	sup lorda di pavimento	256,00	1,00	256,00
Palazzina direzionale - Uffici e archivio piano secondo -	sup lorda di pavimento	143,00	1,00	143,00
Resede esterna esclusa viabilità pubblica	sup lorda di pavimento	1.218,00	1,00	1.218,00
		8.730,00		8.730,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo; Si precisache alcune tettoie e copertura del capannone sono in fibro cemento;



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

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dei beni consimili. Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima. Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili. Per le ragioni su esposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
Uffici del registro di Massa;
Ufficio tecnico di Massa;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Informazione diretta agenzie immobiliari limitrofe;

8.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.690.430,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone - Zona di vendita -	3.339,00	€ 1.000,00	€ 3.339.000,00
Capannone - Macelleria -	631,00	€ 1.200,00	€ 757.200,00
Capannone - Tettoie ad uso stoccaggio materiali -	1.750,00	€ 350,00	€ 612.500,00
Capannone - Locali tecnici e cabine -	230,00	€ 420,00	€ 96.600,00
Capannone - Tettoia parcheggio clienti -	517,00	€ 300,00	€ 155.100,00
Capannone - Soppalco ad uso magazzino -	566,00	€ 300,00	€ 169.800,00
Palazzina direzionale - Ufficio piano terra -	80,00	€ 1.200,00	€ 96.000,00
Palazzina direzionale - Uffici e archivio Piano Primo -	256,00	€ 1.200,00	€ 307.200,00
Palazzina direzionale - Uffici e archivio piano secondo -	143,00	€ 800,00	€ 114.400,00
Resede esterna esclusa viabilità pubblica	1.218,00	€ 35,00	€ 42.630,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.690.430,00
Valore corpo			€ 5.690.430,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.690.430,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 948.405,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	8.730,00	€ 5.690.430,00	€ 948.405,00

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% per irregolarità edilizie anche non sanabili) € 853.564,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 47.000,00

8.5 Giudizio di comoda divisibilità :

Il compendio immobiliare in oggetto per la sua natura caratterizzata da impianti tecnologici realizzati per l'attività in essere, accessi carrai e pedonali e distribuzione interna non può essere comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario in quanto la divisione comporterebbe dei costi molto onerosi, viste anche le caratteristiche strutturali ed impiantistiche che andrebbero adeguate alle normative vigenti in materia; Si precisa ancora che la vendita della quota indivisa, considerato anche gli aspetti sopra relazionati, probabilmente non potrà essere venduta ad un prezzo pari al valore stimato della singola quota di possesso;

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- A

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.6 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 4.790.000,00

Massa 05/08/2024

L'Esperto alla stima
Geom. Emilio Aldovardi

Si Allega :

- Documentazione catastale
- Ispezioni ipotecarie
- Titoli di provenienza
- Elaborato Grafico
- Titoli Edilizi
- Documentazione fotografica
- [REDACTED]

