
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

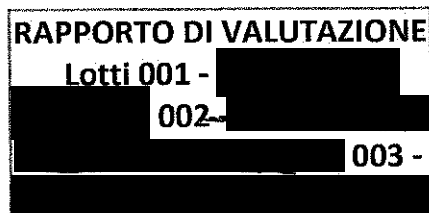
contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 20/2017

data udienza:

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Francesca Ricci



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



BENE: Via Angelini n. 27 - Centro città - Massa (MS) - 54100

Lotto: 003 - SALONE PER PARRUCCHIERE

1 DATI CATASTALI

Corpo: SALONE PER PARRUCCHIERE

Pag. 3
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

foglio 79, particella 193, subalterno 9, indirizzo Via Armando Angelini, piano S1-T, comune Massa, categoria C/3, classe 7, consistenza 151 mq, superficie 233 mq, rendita € Euro 779,85

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: SALONE PER PARRUCCHIERE

Possesso: Occupato dalla [REDACTED] madre dell'esecutato e comproprietaria dell'immobile per la quota di 6/9, che vi svolge l'attività di parrucchiere con la ditta individuale denominata [REDACTED]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: SALONE PER PARRUCCHIERE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: SALONE PER PARRUCCHIERE

Creditori iscritti: [REDACTED]

5 COMPROPRIETARI

Corpo: SALONE PER PARRUCCHIERE

Comproprietari: [REDACTED]

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: SALONE PER PARRUCCHIERE

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0,00



Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Centro città
Via Angelini n. 27

Lotto: 003 - SALONE PER PARRUCCHIERE

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 - Si precisa che nella successione del [redacted] è stata indicata la piena proprietà dell'immobile sito in Massa al catasto fabbricati fg. 79 part. 193 sub. 9 anzichè la quota di 1/2 di piena proprietà e pertanto a favore di [redacted] (figlio) si trasferisce la quota di 1/9.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SALONE PER PARRUCCHIERE.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Centro città, Via Angelini n. 27

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

pag. 18
Ver. 3.0

Edicom Finance srl



prietà per 6/9 [redacted] proprie-
 tà per 1/9 [redacted] proprietà
 per 1/9 [redacted] proprietà
 per 1/9, foglio 79, particella 193, subalterno 9, indirizzo Via Armando Angelini, piano S1-T, co-
 mune Massa, categoria C/3, classe 7, consistenza 151 mq, superficie 233 mq, rendita € Euro
 779,85

Confini: Nel suo insieme l'immobile confina con via Angelini, scale comuni part. 193 e beni di
 cui alle particelle 156 e 164, tutte del foglio 79 salvo se altri o variati.

Quota e tipologia del diritto

1/9 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 6/9 - Tipologia del diritto: piena proprietà
 [redacted] Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena proprietà
 [redacted] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale in atti di cui alla D.V. n° 1052 del 05/07/1985 corrisponde allo stato
 di fatto ad eccezione di alcune modifiche interne e di aperture esterne, ma occorre ripristina-
 re sotto il profilo edilizio le tre unità immobiliari già censite; il locale tecnico esterno dove è
 alloggiata la caldaia, che insiste nell'angolo mare-levante del cortile, non è riportato nella
 suddetta planimetria ma risulta non sanabile sotto il profilo edilizio.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione catastale

Spese pro-quota (proprietà di 1/9) per l'accatastamento delle tre legittime unità immobiliari
 (abitazione, negozio e magazzino): € 250,00

Oneri Totali: € 250,00

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in pieno centro città dove sono presenti tutti i principali servizi e attività com-
 merciali.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale-commerciale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

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

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 dalla [redacted] madre dell'esecutato e comproprietaria dell'immobile per



la quota di 6/9, che vi svolge l'attività di parrucchiere con la ditta individuale denominata [REDACTED]

Note: La Sig. [REDACTED] (mamma dell'esecutato) è proprietaria dell'immobile per la quota di 6/9.

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] derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 32.000,00; Importo capitale: € 21.215,44.
Comproprietari non esegutati [REDACTED] proprietà 6/9 [REDACTED] proprietà per 1/9 [REDACTED] proprietà per 1/9.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiali Giudiziari di Massa in data 27/01/2017 ai nn. 130 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 01/03/2017 ai nn. 1694/1141.

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: Condominio non costituito.
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
 Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:
 Millesimi di proprietà: 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] nata a Montignoso [REDACTED] c.f.

[REDACTED] proprietà per 6/9
 [REDACTED] proprietà per 1/9;
 [REDACTED] proprietà per 1/9;
 [REDACTED] proprietà per 1/9, dal 24/10/2004 ad oggi attuali proprietari. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Massa, in data 24/10/2005, ai nn. 56/volume 433; trascritto a Massa Carrara, in data 17/02/2006, ai nn. 1860/1051.
 Note: L'accettazione tacita dell'eredità per la successione in morte di [REDACTED] risulta trascritta in data 31-01-2008 al n. 978. L'immobile di cui trattasi fu acquistato da [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno con atto ricevuto dal Notaio Gio Batta Ricci in data 06/03/1978 trascritto il 16/03/1978 al n. 1448.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Varianti interne alloggio
 Presentazione in data 02/02/1978 al n. di prot. 4213 prot. gen.
 Rilascio in data 20/07/1978 al n. di prot. 281
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
 Dall'esame della documentazione catastale ed edilizia, nonché dell'atto di provenienza, risulta quanto segue.
 L'unico titolo edilizio reperito all'Ufficio Tecnico del Comune di Massa è l'Autorizzazione Edilizia n° 281



del 20/07/1978 che riguardava varianti interne all'alloggio al piano terra. Il suddetto alloggio rappresentava, insieme alle unità ad uso negozio (p.T) e magazzino (1p.S) come originariamente accatastate e riportate anche nell'atto di provenienza, l'intera consistenza dell'unità immobiliare attualmente ad uso salone per parrucchiere. Pertanto lo stato legittimo, in mancanza di altri titoli abilitativi successivi all'A.E. n° 281 del 20-07-1978, è rappresentato da un alloggio al piano terra, dall'adiacente locale ad uso negozio verso monti e dai locali ad uso magazzino in piano sottostrada tra loro non collegati internamente. Attualmente non è possibile la sanatoria per mancanza della doppia conformità in quanto l'immobile ricade in P.P.E. che non consente il cambio d'uso. Vi è un Regolamento Urbanistico in itinere (non è ancora concluso l'iter dell'approvazione) che consentirebbe sia il cambio d'uso che il frazionamento ad oggi non fattibili. Pertanto occorre ripristinare le unità immobiliari come già censite al catasto e per l'alloggio come rappresentato nell'elaborato grafico di cui alla A.E. n° 281 del 20-07-1978. Inoltre sul cortile antistante lo scantinato insiste, in aderenza nell'angolo mare-levante, un locale caldaia con accesso dall'esterno che non figura nella planimetria catastale dell'anno 1985. Risulta realizzato ad insufficiente distanza legale rispetto al confine lato ponente e pertanto non regolarizzabile urbanisticamente.

Regolarizzabili mediante: **Ripristino dello stato legittimo.**

Spese pro-quota (proprietà per 1/9) per il ripristino dello stato legittimo compreso oneri professionali: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Note sulla conformità edilizia: Da ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio relativo all'immobile di cui trattasi. Sulla scorta delle schede catastali e dei titoli di provenienza si precisa quanto segue. L'immobile, nella consistenza originaria, risultava censito, come da accertamento e classamento del 11/01/1958 (di cui non sono state rinvenute le vecchie planimetrie), al cessato catasto Sez. C n. 5593 sub. 4 (cat. C/1 di mq. 32), sub. 6 (cat. A/2 di vani 4) e sub. 8 (cat. C/2 di mq. 87); con atto ricevuto dal Notaio Gio Batta Ricci in data 06/03/1978 trascritto il 16/03/1978 al n. 1448 [redacted] acquistavano da [redacted] in Massa porzioni di vecchio fabbricato in Massa Via Angelini n. 25 (già via Simon Musico) costituita da seminterato con strutture al rustico, a pianterreno rialzato di vani tre e accessori, e piccolo locale annesso in piano terreno, con poco terreno antistante lo scantinato ad uso cortile, recintato, a cui si accede mediante passo privato soprastante anche la gora demaniale per un tratto di ml. 8, otto, come risulta da scrittura in data 24/11/1965 reg.ta il 31/11/1966 al n. 515, portante concessione demaniale della facoltà di mantenere la copertura della gora stessa. Il tutto distinto in catasto alla Partita 6317 in ditta [redacted]

[redacted] per non ancora eseguita voltura, in Sezione C Foglio 76 mappali:

5593/4 p.t categoria C/1 cl. 8 mq. 32,

5593/6 p. 1 categoria A/2 cl. 3 vani 4,

5593/8 1S, categoria C/2 cl. 5 mq. 87.

E nel Nuovo Catasto revisionato foglio 79 mappale 193 sub. 4, sub. 6 e sub. 8.

Successivamente con la denuncia di variazione n. 1052/1985 del 05/07/1985 per cambio della destinazione e fusione è stata originata un'unica unità immobiliare censita al catasto fabbricati fg. 79 part. 193 sub. 9 con la categoria C/3 (laboratorio) e la cui planimetria catastale è quella ancora ad oggi in atti.

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **SALONE PER PARRUCCHIERE**

L'immobile è adibito a salone di parrucchiere con accesso diretto dal civ. 27 di Via Angelini oltre che dal vano scale comune di cui al civ. 25. E' composto al piano terra da ingresso-saletta d'attesa, ampio salone per parrucchiere con balconcino, tre locali e servizio igienico, ed al piano primo sottostrada, cui si accede da scale interne, da due locali ad uso cantina, rip. e w.c. oltre cortile sul retro accessibile direttamente dal piano primo sottostrada e tramite scalette esterne dal piano terra. Nell'angolo mare-levante della corte è presente un locale caldaia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/9 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 6/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

E' posto al piano: T-1S

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10 piano terra - 2,30 piano primo sottostrada

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale:

- l'interno dell'unità al piano terra si presenta in buono stato;

- l'esterno del fabbricato compreso i locali al piano sottostrada si trovano in uno stato di manutenzione trascurato.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	L'impianto attualmente non è funzionante

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:



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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella determinazione della superficie esterna lorda i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre per i muri in comune nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali p.T	superf. esterna lorda	130,00	1,00	130,00
Locali accessori p.1S	superf. esterna lorda	100,00	0,40	40,00
Balcone	sup. reale netta	2,00	0,30	0,60
Cortile	sup. reale netta	70,00	0,10	7,00
		302,00		177,60

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

Valore di mercato utilizzando la stima sintetico-comparativa.

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 Massa ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali

Casa.it

O.M.I..

8.3 Valutazione corpi:**SALONE PER PARRUCCHIERE. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 230.880,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali p.T	130,00	€ 1.300,00	€ 169.000,00

Pag. 24

Ver. 3.0

Edicorn Finance srl



Locali accessori p.1S	40,00	€ 1.300,00	€ 52.000,00
Balcone	0,60	€ 1.300,00	€ 780,00
Cortile	7,00	€ 1.300,00	€ 9.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 230.880,00
Valore corpo			€ 230.880,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 230.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.653,33

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
SALONE PER PAR-RUCCHIERE	Laboratori per arti e mestieri [C3]	177,60	€ 230.880,00	€ 25.653,33

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%)	€ 3.848,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.750,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore diritto e quota al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.055,33
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
14-01-2019

L'Esperto alla stima
Roberto Spediacci