

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA VERSILIA E DELLA LUNIGIANA S.C.A.R.L.**

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 21/2020 (+84/2023)

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

Custode Giudiziario: **Simone Guido Pelliccia**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Uffici

Esperto alla stima: Ilaria Battistini
Codice fiscale: BTTLRI75E47E463I
Studio in: via Repubblica 69 bis, Albiano Magra Aulla
Telefono: 0187/415242
Email: ing.battistiniilaria@gmail.com
Pec: ilaria.battistini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

BENE: via Degli Artigiani, 9 - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001 - Ufficio

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

foglio 110, particella 229, subalterno 24, indirizzo via Dorsale, piano 1, comune Massa, categoria A/10, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 139mq, rendita € 1.729,10

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO PAMA PREFABBRICATI SPA IN LIQUIDAZIONE, BANCA VERSILIA E DELLA LUNIGIANA S.C.A.R.L.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: 132.595,00

Beni in Massa (MS)
via Degli Artigiani, 9

Lotto: 001 - Ufficio

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio in La Spezia Lencioni Niccolò. La sottoscritta ha provveduto a fornire le visura storica, l'estratto di mappa e la planimetria catastale del bene in oggetto e ad allegare il tutto alla presente. Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati nella certificazione notarile. Si allega inoltre l'ispezione ipotecaria del bene pignorato.

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.

Uffici e studi privati [A10] sito in via Degli Artigiani, 9

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 110, particella 229, subalterno 24, indirizzo via Dorsale, piano 1, comune Massa, categoria A/10, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 139mq, rendita € .1729,10

Derivante da: fusione di società per incorporazione. Il 10/04/07 la [REDACTED] si è fusa con la [REDACTED] la quale era proprietaria del bene in oggetto.

Confini: l'immobile oggetto di stima si trova al primo ed ultimo piano del fabbricato. Confina ad est con via degli Oliveti, ad Ovest con il cortile interno; a nord e a sud con altra proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Bascherini Costruzioni Srl - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01146010457 - Residenza: via degli Artigiani, 9 Massa

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima si trova nella zona industriale di Massa, a circa 800 metri dal casello autostradale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di marmo

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 50m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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 [REDACTED];

Derivante da: Sentenza di condanna;

Importo ipoteca: € 100.000; Importo capitale: € 152.199,46

A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di MASSA in data 12/07/2018 ai nn. 509/2018;

Iscritto/trascritto a Massa in data 17/02/2020 ai nn. 1227/156.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCA VERSILIA E DELLA LUNIGIANA S.C.A.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di MASSA in data 31/01/2020 ai nn. 236 iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa in data 25/02/2020 ai nn. 1521/1184.

NOTA [REDACTED], nell'atto di pignoramento, fa riferimento all'ipoteca volontaria iscritta, presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara, il 28/05/2020 Registro Particolare 899 e Registro Generale 5187. Si vuole segnalare quanto rilevato nell'ispezione ipotecaria del bene pignorato in merito a tale ipoteca: in data 11/06/2018 è stata consegnata la **Comunicazione n°423 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/05/2018** e, come previsto dal Decreto Bersani D.L.7/07, il 29/06/18, l'ipoteca è stata cancellata totalmente.

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: 221,43 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Abbattimento pino: 76,46 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 50,44 € L'importo è relativo al saldo di fine esercizio precedente che è stato contabilizzato nella riunione svoltasi il 10 ottobre scorso; tale riunione è stata la prima dopo un lungo periodo di inattività.

Millesimi di proprietà: 61/1000

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:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 10/04/2007 ad oggi (attuale proprietario)

In forza di fusione di società per incorporazione - a rogito di notaio in Massa Bianchi Alessandra, in data 10/04/2007, ai nn. 118.179; trascritto a Massa, in data 13/04/2007, ai nn. 4.556/2.951.

Note:

con l'atto la [REDACTED] viene fusa per incorporazione nella società [REDACTED]
[REDACTED]

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 31/01/1991 al 10/04/2007 .

In forza di mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di notaio in Carrara Faggioni Dottor Giulio, in data 31/01/1991, ai nn. 12.167; trascritto a Massa, in data 23/02/1991, ai nn. 1.546/1.187.

Note:

con l'atto, [REDACTED] cambia la denominazione in [REDACTED].
Con lo stesso atto, la sede della società, viene modificata in via Dorsale degli uliveti. Atto Rep.12.167 del 31/01/1991 trascritto il 23/02/1991 RP 1.188 RG 1.547.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietario ante ventennio al 31/01/1991

In forza di assegnazione a socio di cooperativa edilizia - a rogito di notaio in Carrara Faggioni Dottor Giulio, in data 11/05/1990, ai nn. 10.996; trascritto a Massa, in data 26/05/1990, ai nn. 3.819/2.894.

Note:

con la scrittura privata con sottoscrizione autenticata, la [REDACTED]
[REDACTED] assegna l'immobile alla [REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 88-11-04 cdv

Intestazione: Società Cooperativa Consortile Apuana

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento di stabilimento industriale polifunzionale

Rilascio in data 25/03/1989

7.1 Conformità edilizia:**Uffici e studi privati [A10]**

Note sulla conformità edilizia: si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Nessuno strumento
In forza della delibera:	n°66 del 9/12/10
Zona omogenea:	Sistema territoriale di pianura

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A

L'immobile oggetto di stima si trova al primo piano di un fabbricato a destinazione commerciale. L'accesso avviene direttamente dall'esterno attraverso un terrazzo comune ed una scala a chiocciola posta nel cortile interno. L'appartamento si compone di un ambiente, all'ingresso, destinato ad ufficio e reception dal quale si accede ad altri quattro uffici ed ai servizi. Gli uffici rivolti a nord hanno l'accesso diretto ad una grande terrazza.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: via degli Artigiani, 9 Massa

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 253,00

E' posto al piano: primo

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione sufficiente.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: anta a battente e vasistas materiale: alluminio e vetro protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: graniglia di marmo condizioni: sufficienti

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas

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 carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il criterio di misurazione adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per superficie esterna lorda, così come descritta dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
 - le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie principale	superf. esterna lorda	129,00	1,00	129,00
terrazzo	superf. esterna lorda	124,00	0,10	12,40
		253,00		141,40

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

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

8. Fonti di informazione:

Catasto di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Massa;

Altre fonti di informazione: Banca dati compravendite Stimatrix City (www.stimatrixcity.it).

8. Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Nella presente relazione di stima la valutazione risulta conforme agli **International Valuation Standards (IVS)**, agli **European Valuation Standards (EVS)** e al **Codice delle valutazioni immobiliari** edito da Tecnoborsa. Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto “**market comparison approach**” (o metodo del confronto del mercato). Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di ag-giustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell’immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini per-centuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

- 1) l’analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l’immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all’immobile che vengono usualmente considerate nell’analisi dei prezzi marginali sono:

- la data del contratto;
 - le superfici immobiliari principali e secondarie;
 - gli impianti tecnologici;
 - lo stato di manutenzione;
- i servizi in dotazione all’immobile;
- il livello di piano;

Nel caso specifico, grazie alla banca dati STIMATRIXCity (www.stimatrixcity.it), sono stati individuati i seguenti due comparabili:



Comparabile A

Porzione di fabbricato ad uso ufficio sito in via degli Oliveti, snc Massa
 Catastalmente identificato al foglio 111 mapp.390 sub.8, cat. A/10, piano terra
 Compravendita del 10/11/2017 Notaio in Massa Alessandra Bianchi Rep.134608 Racc.20404
 Prezzo di compravendita € 127.000,00

Comparabile B

Porzione di fabbricato ad uso ufficio sito in via degli Oliveti, n°110 Massa
 Catastalmente identificato al foglio 111 mapp.384 sub.5, cat. A/10 piano terra
 Compravendita del 29/05/2018 Notaio in Montignoso, Luigi Cattaneo Rep.28120 Racc.14578
 Prezzo di compravendita € 145.000,00

Negli atti notarili di compravendita sono stati rilevati i dati necessari per la comparazione eseguita con il software STIMATRIX PRO 3, ovvero la data della compravendita, il prezzo di vendita e la planimetria catastale grazie alla quale sono state calcolate le consistenze.
Nell'allegato "Calcolo valore STIMATRIX PRO" sono riportate le tabelle di calcolo.

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 155.994,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 155.994,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	141,40	€ 155.994,00	€ 155.994,00

8. 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%)	€ 23.399,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 132.595,00 arrotondato.
---	---------------------------

L'Esperto alla stima
Ilaria Battistini