

**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**  
data udienza: 16/12/20 ore 9:15

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](mailto:ing.battistiniilaria@gmail.com)  
**Pec:** [ilaria.battistini@ingpec.eu](mailto: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 [REDACTED]

[REDACTED] - 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 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 100.000; Importo capitale: € 152.199,46 Array

##### 4.2 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 Pubbico 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** BANCA VERSILIA E DELLA LUNIGIANA S.C.A.R.L., 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 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2 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:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 10/04/2007.** In forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE; trascritto a Conservatoria di Massa, in data 23/02/0091, ai nn. 1546/1187.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in liquidazione, dal 10/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di fusione di società - a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 10/04/0007, ai nn. 118179; trascritto a Conservatoria di Massa, in data 13/04/0007, ai nn. 4556.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 88-11-04 cdv

Intestazione: [REDACTED]

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 [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED] - 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: <b>anta a battente e vasistas</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>graniglia di marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**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
		<b>253,00</b>		<b>141,40</b>



## 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](http://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](http://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  
Catastralmente 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  
Catastralmente 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:**

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 132.595,00 arrot.</b>
--	----------------------------

Data generazione:  
13-10-2020

L'Esperto alla stima  
**Ilaria Battistini**