



Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA VERSILIA LUNIGIANA E GARFAGNANA**
CREDITO COOPERATIVO S.C.

contro: 

N.R.G. E.I. 120/2018
Data udienza: 08/05/2019

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Arianna Menconi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Unità immobiliare ad uso ufficio a piano terra
in fabbricato condominiale

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 Massa (MS)
Frazione Marina di Massa
Via [REDACTED]

**Lotto: 1 - Unità immobiliare ad uso ufficio a piano terra
in fabbricato condominiale**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Il Creditore Procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. La ricerca è stata effettuata a nome [REDACTED] sull'esecutato [REDACTED], a partire dal 18/11/2018 sino al 08/08/2018.

Pertanto, si rileva quanto segue:

- la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo di oltre 20 anni dalla data della trascrizione del Pignoramento - 01/08/2018 -, ed è relativa unicamente al bene oggetto della Procedura, e al solo esecutato [REDACTED] in quanto unico proprietario del bene
- la certificazione delle trascrizioni risale sino all'atto derivativo del bene all'esecutato - per compravendita in data 18/11/1991 - trascritto il 26/11/1991, in data antecedente oltre 20 anni dalla data di trascrizione del Pignoramento - 01/08/2018 -.

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria estesa a tutte le iscrizioni contro e trascrizioni a favore e contro a nome dell'esecutato, e visura catastale con aggiornamento alla data del 16/01/2019.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Si

Il bene perviene all'esecutato nell'anno 1991 (oltre il ventennio).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- unità immobiliare ad uso ufficio a piano terra in fabbricato condominiale.

Via [REDACTED] - Marina di Massa - Massa

Note: Il bene, seppure classificato come 'ufficio e studio privato', è realmente utilizzato a fondo commerciale a servizio di attività di vendita olio.

Quota e tipologia del diritto

1/1 della piena proprietà di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] - Marina di Massa - Massa

Stato Civile: coniugato [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED] era precedentemente coniugato in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] per 1/1 della proprietà
Dati identificativi: [redacted] indirizzo [redacted]
piano Terra, categoria A/10, classe 4, consistenza 1,5 mq, superficie totale 43 mq,
rendita € 540,73
Scheda catastale presentata in data 06/07/1991 n.707

Derivante da: [redacted] C/1 (negozi, botteghe), Classe 11,
Consistenza mq 32, Rend. £ 2.345, da quanto risulta all'impianto meccanografico (anno
1987).

Successivamente, in data 06/07/1991, per Variazione della destinazione (in atti dal
11/09/1995 n.707.1/1991), passa alla categoria A/10 (uffici, studi privati), con Rendita di
£ 648.

In data 23/07/2002, per Variazione toponomastica (prot.n.75513 in atti dal 23/07/2002
n.18634.1/2002), l'indirizzo originario [redacted] viene modificato in 'Via
Casamicciola'.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Quota pari a 23,52/1000

Confini: L'unità immobiliare distinta alla particella [redacted] e porzione del fabbricato
condominiale distinto alla particella [redacted] i cui confini sono: particelle 536, 454, 317 di
foglio [redacted]

Conformità catastale: Il numero civico attribuito al bene è attualmente il 71.

In visura non è indicato alcun numero civico; nella planimetria catastale è indicato il
n°39.

Regolarizzabili mediante: Variazione di toponomastica, mediante Istanza semplice

Descrizione delle opere da sanare: Introdurre il n° civico 71

Note sulla conformità catastale: Conforme in tutto, tranne che nell'esatta indicazione
del civico stradale attribuito

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

Le parti condominiali pro quota

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della presente Procedura è ubicato a Marina di Massa, la maggiore
frazione del Comune di Massa, dal cui centro cittadino dista solo 4,5 km, posta nelle
immediate vicinanze del litorale marino. Infatti, rinomato centro balneare della costa
apuanica già a partire dai primi anni del 900, presenta spiagge prevalentemente sabbiose.
Sorge in corrispondenza dello sbocco in mare del fiume Frigido, dotato di un gradevole
percorso di lungofiume per amanti del 'walking'. L'economia locale si basa
esclusivamente sull'attività turistico-ricettiva grazie alla presenza di stabilimenti balneari,
discoteche, hotels, ristoranti. Da Marina di Massa parte un viale di grandi dimensioni che
collega tutta la costa fino a Viareggio da una parte, con una pista ciclabile che unisce
Marina di Massa a Forte dei Marmi, e dall'altra fino alle località liguri limitrofe. Dotata di
porticcioli turistici, e poco distante dal porto di Marina di Carrara.

Caratteristiche zona: centrale, residenziale saturata

Area urbanistica: mista, residenziale-commerciale a traffico sempre scorrevole, ad
eccezione dell'orario scuole e giorno di mercato settimanale, con parcheggi destinati a
residenti e non.

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



Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali, servizi e beni turistici in genere

Caratteristiche zone limitrofe: attrezzature balneari, ricettive e campeggi

Importanti centri limitrofi: Versilia, centri cittadini di Massa, Carrara, Lucca

Attrazioni paesaggistiche: litorale, scogliere, pineta diffusa.

Attrazioni storiche: Colonie per villeggiatura di epoca fascista, ville storiche sul lungomare

Principali collegamenti pubblici: mezzi pubblici di superficie; nelle vicinanze, rete autostradale e linea ferroviaria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore (per la propria attività commerciale di vendita olio)

Opponibilità ai terzi:

Non opponibile alla procedura

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** appesantita a favore di [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà derivante da: decreto ingiuntivo
Importo Ipoteca: € 50.000,00 - Importo capitale: € 33.653,34
Rogito: Pubblico Ufficiale del Tribunale di Massa in data 02/03/2015 al n. 164; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 16/06/2016 al nn. [redacted]
Grava sul Corpo A- unità immobiliare ad uso ufficio a piano terra in fabbricato condominiale.

Costo per la cancellazione: € 344,00

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di BANCA VERSILIA LUNIGIANA E GARFAGNANA CREDITO COOPERATIVO S.C. [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà derivante da: Atto giudiziario del Tribunale di Massa in data 01/08/2018 al n. 1881, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 08/08/2018 [redacted]



Grava sul Corpo A- unità immobiliare ad uso ufficio a piano terra in fabbricato condominiale

Costo per la cancellazione: € 294,00

Domanda di intervento ex art 499 c.p.c. Di:

- [redacted] per la somma di € 2.300,71 oltre interessi e spese (in data 14/03/2019)
- Agenzia delle Entrate-Riscossione per la somma di € 23.529,83 oltre interessi e spese (in data 25/01/2019)

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: quelle relative all'approvvigionamento acqua da autoclave comune

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: quelle relative alle utenze per elettricità; non presente impianto di riscaldamento a gas

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.964,00, aggiornate al 31/03/2019

Millesimi di proprietà: 23,52/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: quelli eventualmente previsti dallo Statuto di Condominio

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietario: [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni (all'epoca coniugato con [redacted] dal 18/11/1991 ad oggi, in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Rodolfo Vigliar, in data 18/11/1991, al [redacted] trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 26/11/1991, ai n. [redacted]



7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n°64/59 del 13/11/1965

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di complesso edilizio in [REDACTED]

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/08/1963

Rilascio in data 13/11/1965

Abitabilità del 1/03/1966 al n. di prof. 29/66

7.1 Conformità edilizia:

Conforme

7.2 Conformità urbanistica:

Conforme

frazione: Marina di Massa, Via Casamicciola, 71

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato dalla Regione Toscana con Delibera di G.R.T. 10603 del 20/10/1980 e Delibera di G.R.T. 11744 del 19/10/1981
Zona omogenea:	Zona di Saturazione B4
Norme tecniche di attuazione:	Art.17
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Adottato dal Comune di Massa con Delibera di C.C. 58 del 24/07/2015
Zona omogenea:	'Città compatta'
Norme tecniche di attuazione:	Art.28
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:	Il fabbricato condominiale di cui è parte il bene oggetto della presente E.I. ricade in: - zona a vincolo paesaggistico - zona a Vincolo Idrogeologico



**Descrizione del bene di cui al punto A- unità immobiliare ad uso ufficio a piano terra
in fabbricato condominiale**

Traffasi di unità immobiliare ad uso commerciale, identificata al civico [REDACTED] d' [REDACTED]
[REDACTED] Piano Terra, facente parte di fabbricato condominiale denominato [REDACTED]

Il bene ad oggetto, presenta classificazione catastale ad uso 'Ufficio e Studio professionale', ma viene utilizzato dall'esecutato proprietario per lo svolgimento della propria attività commerciale di vendita olio.

Si accede al fondo direttamente dalla viabilità di [REDACTED] ed esso risulta così composto:

- ampio locale di ingresso, disimpegno e bagno, per una superficie lorda di mq 43,00, e altezza interna variabile da ml 3,60 a ml 4,00
- posto auto scoperto, antistante l'ingresso al fondo commerciale, per una superficie di mq 12,50
- oltre parti condominiali pro quota (comprehensive di cortile interno)

L'edificio di cui è parte il bene sopra descritto, risulta composto in parte, da 5 piani, in parte, da 4, in parte, da 3 piani, di cui tutti fuori terra e nessuno interrato.

Stato di manutenzione generale del fabbricato condominiale: buono esternamente, a seguito di opere di ristrutturazione delle facciate, terrazze e ringhiere, in tempi recenti (anno 2012)

Condizioni generali dell'immobile oggetto della Procedura: il fondo commerciale presenta scarsa manutenzione e cura, con l'aggiunta di presenza di serie infiltrazioni di umidità che interessano il disimpegno e soprattutto il bagno.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: ottime in riferimento al fabbricato condominiale
Fondazioni	tipologia: continue materiale: c.a. condizioni: buone in riferimento al fabbricato condominiale
Solai	tipologia: solai in laterizio e calcestruzzo armato a travetti e pignatte con soletta collaborante di cm 5 di spessore condizioni: buone in riferimento al fabbricato condominiale
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone in riferimento al fabbricato condominiale

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio e vetro protezione: serranda in ferro condizioni: da normalizzare in riferimento al bene di cui al Corpo A
-----------------	--



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno lammurato condizioni: da normalizzare in riferimento al bene di cui al corpo A
Pareti esterne	materiale: in mattoni di tamponamento struttura a pilastri in c.a. rivestimento: parte mattoni a vista e parte intonacata condizioni: ottime in riferimento al fabbricato condominiale
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle di klinker condizioni: buone in riferimento al fabbricato condominiale
Pavim. Interna	materiale: mista, in marmo e ceramica condizioni: da normalizzare in riferimento al bene di cui al Corpo A
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone in riferimento al bene di cui al Corpo A
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: di vecchia installazione conformità: rispettoso delle vigenti normative in riferimento al bene di cui al Corpo A
Fognatura	rete di smaltimento: collegata alla rete fognaria della casa, e, da lì avviene il raccordo con la rete comunale recapito: collettore o rete comunale condizioni: normali conformità: rispettoso delle vigenti normative in riferimento al bene di cui al Corpo A e al fabbricato condominiale
Gas	Non presente in riferimento al bene di cui al Corpo A Note: non è presente impianto di riscaldamento a gas
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative in riferimento al bene di cui al Corpo A e anche al fabbricato condominiale

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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



Epoca di realizzazione/adeguamento	Di vecchia installazione risalente alla costruzione del fabbricato (anno 1965)
Impianto a norma	Si
Note	Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca di installazione (con contatore proprio)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene di cui al LOTTO 1 è composto da:

- ampio locale ubicato a Piano Terra di fabbricato condominiale [redacted] con disimpegno e bagno, per una superficie lorda di mq 43 e altezza interna variabile da ml 3,60 a ml 4,00
- posto auto scoperto, antistante all'ingresso del fondo, su [redacted] per una superficie di mq 12,50 (ml 5,00 x ml 2,50)
- oltre parti condominiali pro quota (comprehensive di cortile interno)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Fondo ad uso ufficio e studio privato	sup lorda di pavimento	43,00	1,00	43,00
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	12,00	0,20	2,40
		55,00		45,40

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Marina di Massa

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato per Uffici e Studi privati min (€/mq): 2100,00

Valore di mercato per Uffici e Studi privati max (€/mq): 2900,00

Nota: nello specifico caso - 'Uffici e studi privati' -, la dicitura 'normale' si intende riferita alla rendita di posizione e non allo stato conservativo, come per le 'abitazioni'



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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Comune di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico del Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari in esercizio sul territorio

Osservatori del Mercato Immobiliare O.M.I.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Destinazione d'uso: uffici e studi privati

Periodo: attuale

Zona: Marina di Massa

Valore di mercato medio: € 2.500,00/mq di S.L.;

Altre fonti di informazione:

analisi del compendio effettuato al sopralluogo

indagine relativa a compravendite di beni simili effettivamente avvenute nel periodo attuale

valori di quotazione pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano per quella zona,

ed utilizzando per il calcolo delle superfici commerciali la

Norma UNI 10750 e l'Allegato C di cui al DPR 138/1998 e s.m.i.,

di seguito si riportano le valutazioni dalla sottoscritta ritenute adeguate

8.3 Valutazione corpi:**A- unità immobiliare ad uso ufficio a piano terra in fabbricato condominiale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.660,00.

Nota: La rendita di posizione del bene è elevata, essendo ubicata in zona centrale di Marina di Massa, molto appetibile, ma la detrazione applicata al valore ordinario risulta giustificata dalle necessarie opere ristrutturative di cui abbisogna il bene (adeguamento impianti, sostituzione infissi vetusti, risanamento porzioni murarie da infiltrazioni di umidità dal terreno)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Fondo ad uso ufficio e studio privato	43,00	€ 2.900,00	€ 124.700,00
Posto auto scoperto	2,40	€ 2.900,00	€ 6.960,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 131.660,00
detrazione del 20% a causa del mediocre stato conservativo	€ -26.332,00
Valore Corpo	€ 105.328,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 105.328,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 105.328,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- unità immobiliare ad uso ufficio a piano terra in fabbricato condominiale	Uffici e studi privati [A10]	45,40	€ 105.328,00	€ 105.328,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese per cancellazione formalità:

€ 638,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 104.690,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" alla cifra fonda di:

€ 105.000,00

La presente vendita immobiliare non è soggetta ad IVA, in relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile (acquistato come persona fisica) ai sensi dell'art.10 DPR 633/1972.

Data generazione:
25-03-2019

L'Esperto alla stima
Architetto Giovanna Pucci

