

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI**

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 117/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Laura Tolini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001
--

Esperto alla stima: Geometra Massimo Cristiano Radicchi
Codice fiscale: RDCMSM71S10F023V
Partita IVA: 0101999454
Studio in: Viale Eugenio Chiesa 17 - 54100 Massa
Telefono: 0585 240520
Fax: 0585 245241
Email: massimoradicchi@hotmail.it
Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione
Via Del Cesarino n. 24

Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) NO.....	3
2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):.....	4
3. STATO DI POSSESSO:	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	4
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:	4
4.3 Misure Penali	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	6
6.1 Attuali proprietari.....	6
6.2 Titolo di provenienza	6
7. PRATICHE EDILIZIE:	6
7.1 Conformità edilizia:.....	7
7.2 Conformità urbanistica:	8
8. Descrizione dell'immobile:	8
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....	12
9.1 Criterio di stima:	12
9.2 Fonti di informazione:.....	12
9.3 Valutazione corpi:.....	13
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:.....	13
9.5 Prezzo base d'asta del lotto:	13

**Beni in Massa (MS)
Via Del Cesarino n. 24**

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Opifici [D1] sito in Massa (MS) CAP: 54100, Via Del Cesarino n. 24

Identificativi catastali: foglio **91**, particella **108**, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale € 5.843,71

Categoria: Opifici [D1]

Indirizzo: Comune di Massa, Via Del Cesarino SNC

Piano: S1 – T - 1

Intestazione

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Scheda catastale: Protocollo n. **B1056** del **30/03/1999** (Allegato n. 5)

Nota 1: al Catasto Terreni il mappale 108 del foglio 91 è censito quale ente urbano di mq 1.930 (Allegato n. 4)

Nota 2: Al Catasto fabbricato l'unità è stata variata con Denuncia di Variazione, Prot. B0156 del 30/03/1999 "AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato lungo la Via Del Cesarino a Massa, zona periferica rispetto al centro cittadino ai margini della zona industriale apuana. L'intorno è caratterizzato da una edilizia mista con residenze, attività commerciali ed edifici o compendi immobiliari a carattere produttivo.

Caratteristiche zona: periferica Poco commerciale

Area urbanistica: Mista residenziale/commerciale/produttiva a traffico locale con parcheggi All'interno della proprietà.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Miste residenziali/commerciali/artigianali

Importanti centri limitrofi: Massa Centro - Marina di Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Mare Tirreno, Parco delle Apuane.

Attrazioni storiche: Castelli e borghi locali e della lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Massa posto a circa 2 km, Stazione ferroviaria di Massa Centro posta a circa

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è da considerarsi libero, in quanto al momento del sopralluogo risultava occupato dalla ditta esecutata - [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: 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 volontaria iscritta il 13/11/2009 al n. 1921 di particolare (Allegato n. 13)

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A.

Contro [REDACTED]

Capitale € 400.000

Ipoteca € 800.000

Sull'opificio in Massa foglio 91 mappale 108

- **Ipoteca volontaria iscritta il 01/02/2017 al n. 107 di particolare** (Allegato n. 14)
A favore di BANCO BPM S.P.A.
Contro [REDACTED]

Capitale € 160.000

Ipoteca € 320.000

Sull'opificio in Massa foglio 91 mappale 108

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare trascritto il 03/11/2023 al n. 8685 di particolare
(Allegato n. 15)
A favore di BANCO BPM S.P.A.
Contro [REDACTED].
Sull'opificio in Massa foglio 91 mappale 108

Nota: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.

In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

Per le iscrizioni legali e giudiziali:

Imp. ipotecaria 0,5% (del minore fra valore di iscrizione e prezzo di aggiudicazione)

Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00.

Per le trascrizioni: Imp. ipotecaria €. 200,00 Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00.

Pignoramenti: €. 294,00

Ipotecche volontarie/Mutui: €. 35,00.

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: Nessuna (trattasi di singola unità immobiliare).

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

[REDACTED]

Quota di 1/1 di Piena proprietà

6.2 Titolo di provenienza

Rogito Notaio Alessandra Bianchi del 07/11/1996 repertorio 1933, trascritto il 11/11/1996 al n 5910 di particolare (Allegato n. 8) , a seguito del quale [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] l'immobile i Massa Via Del Cesarino n. 2, censito al Catasto Urbano al foglio 91 mappale 108.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Licenza edilizia n. 20/62 del 12/05/1966**

Nota: il titolo edilizio non è stato rintracciato presso gli archivi comunali; il dato è stato estratto dal titolo di provenienza Rogito Notaio Alessandra Bianchi del 07/11/1996 repertorio 1933 che sul punto recita: *“che la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto è stata realizzata in base ed in conformità alla concessione edilizia n. 20/62 rilasciata dal Sindaco del Comune di Massa 12/05/1966, con successivo rilascio del certificato di usabilità in data 10 settembre 1966 n. 144/66”*

- **Licenza edilizia del 20-04-1970 del 26/10/1974** (Allegato n. 9), rilasciata a [REDACTED], relativa al "progetto di Variante per la trasposizione del gruppo servizi igienici".

Nota: la sagoma del fabbricato rappresentato sulla tavola di progetto (Allegato n. 9.b) corrisponde alla porzione di fabbricato con soffitto a volta che nella presente relazione è indicata quale "porzione realizzata alla fine degli anni 60"

- **Concessione edilizia n. 96.01.005 del 28/10/1996** (Allegato n. 10), rilasciata alla ditta [REDACTED], per ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione fabbricato industriale –

Nota: il progetto prevede la realizzazione del corpo in ampliamento, delle dimensioni di mt 8.60 x 30.80, posto verso monte, oltre al corpo uffici posto al piano primo posto nell'angolo SUD del fabbricato

- E' seguita la **Concessione edilizia n. 9712015 del 05/04/1998** (Allegato n. 11), per variante alla C.E. n. 96.01.005 del 1996.

Nota: Il CTU ha provveduto ad inoltrare al Comune di Massa, Ufficio Urbanistica/Edilizia Privata/SUAP, richiesta di accesso agli atti amministrativi per prendere visione dei sopra indicati titoli edilizi; nonostante i ripetuti solleciti e tentativi non sono stati reperiti presso l'archivio comunale tutti i titoli edilizi, pertanto la conformità edilizia non è del tutto verificata.

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: Dal confronto tra lo stato di fatto ed i grafici dell'ultimo atto rilasciato dal comune di Massa si deduce che sono presenti alcune opere difformi dai titoli edilizi:

- 1- La presenza di due tettoie a sbalzo poste nell'angolo NORD del fabbricato.
Tenuto conto del carattere precario delle stesse, dello scarso valore, se ne prevede la demolizione.
- 2- Mancata realizzazione del vano ad uso garage di mq 77,90 che doveva essere realizzato all'interno del laboratorio angolo OVEST, così come rappresentato sull'ultimo titolo edilizio, Concessione edilizia n. 9712015 del 05/04/1998.
- 3- Variazioni prospettiche

Le opere abusive indicate ai punti 2 e 3 possono essere sanate attestazione di conformità in sanatoria ai sensi art. 209 della LRT65/14 con una spesa € 6.000,00, comprendente costi opere di demolizione, adempimenti burocratici per inoltre attestazione di conformità in sanatoria, sanzioni amministrative, somma da decurtare

dal valore di stima dell'immobile.

7.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 30/7/2019
Zona omogenea:	Edifici ed aree a carattere industriale/artigianale, normati dall'art. 50 NTA.
Note	Il Lotto ricade all'interno della Zona Industriale Apuana dove è presente il Consorzio ZIA (Zona Industriale Apuana) -Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 09/12/2010 per il quale gli immobili sono ubicati nella UTOE n. 2; sistema territoriale di pianura ; sistema funzionale produttivo (zona industriale apuana). Vincoli: Il fabbricato è soggetto al seguente vincolo sovraordinato : SIR (sito di interesse regionale) D.M. 29/10/2013 - DGRT n. 1151 del 23/12/2013.

8. Descrizione dell'immobile:

Opifici [D1] di cui al punto A

Lotto di terreno di forma trapezoidale con sovrastante fabbricato a destinazione laboratorio.

L'accesso al lotto avviene direttamente dalla strada Via Del Cesarino che confina con uno dei lati più corti del terreno.

Il fabbricato è formato da un unico grande vano con corpo su due piani situato nell'angolo sud (Allegato n. 6).

La porzione di fabbricato corrispondente alla parte con soffitto a volta delle dimensioni di mt 17 x 35,80, posta verso mare, è stata edificata alla fine degli anni 60; si segnala la presenza di catene strutturali, poste ad una altezza di ml 3.50, che di fatto potrebbero limitare alcune lavorazioni che richiedono una maggiore altezza.

Alla fine degli anni 90 è stato realizzato il corpo in ampliamento, delle dimensioni di mt 8.60

x 30.80, posto verso monte, oltre al corpo uffici posto al piano primo posto nell'angolo SUD del fabbricato.

Detto copro su due piani è composto da ingresso, vano ad uso laboratorio, spogliatoio, n. 2 wc, doccia con disimpegno al piano terra, da n. 3 vani ad uso ufficio, wc con antibagno e disimpegno; i due piani sono collegati da scala interna a doppia rampa.

L'area pertinenziale a disposizione e usufuita dal fabbricato è recintata da muro in cemento armato, pavimentata in asfalto ed è accessibile dalla strada tramite cancello carrabile.

Una fascia di terreno, posta a mare del capannone, pur facendo parte dello stesso mappale, non è disponibile in quanto è una strada di penetrazione a servizio dei fondi retrostanti interclusi, quindi porzione gravata da diritto di passo a favore di terzi.

Confini: l'immobile confina con Via Del Cesarino, strada privata di penetrazione/mappale 37, mappale 24, mappale 23.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1966-1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996-1999

ha un'altezza utile interna di circa mt. 2.70 (uffici p.1.), mt. 2.80 (zona servizi p.t.) mt. 5.87 (porzione di capannone realizzato fine anni '90), mt. 3.40 min e mt. 5.80 max (porzione di capannone, con catene in acciaio con funzione di tiranti strutturali, realizzato fine anni '60).

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Descrizione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **Tegoloni in cemento prefabbricati**

Riferito limitatamente a: Corpo accessorio a due piani e porzione di laboratorio edificata alla fine degli anni 90

Copertura

tipologia: **Copertura a volta in laterizio armato concatene in acciaio con funzione di tiranti strutturali**

Riferito limitatamente a: Parte adibita a laboratorio edificata alla fine degli anni 60.

Strutture verticali

materiale: **Pilastri in cemento armato**

Fondazioni

tipologia: **Travature in cemento armato** materiale: **c.a.**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Finestre e portefinestre in alluminio vetro singolo
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato
Pareti esterne	materiale: Muratura di bozze
Pavim. Interna	materiale: Pavimento in cemento di tipo industriale Riferito limitatamente a: Zona laboratorio
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di marmo Riferito limitatamente a: Corpo su due piani al piano terra e primo

Impianti:

Idrico	tipologia: sottotraccia
--------	--------------------------------

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

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

Certificato energetico presente: NO

Classe energetica dichiarata: NON PRESENTE

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti strettamente necessari all'uso a cui è destinato, ma, gli stessi, non sono stati né testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. **Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con

ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato

- 1- Nella determinazione della superficie commerciali delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie commerciale
- 3- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
 - a- Vani principali adibiti a laboratorio in condizioni manutentive normali (porzione realizzata alla fine degli anni 90)– Coefficiente 1;
 - b- Vani principali adibiti a laboratorio in condizioni manutentive scarse (porzione realizzata negli anni 60) – Coefficiente 0.70;
 - c- Vani blocco servizi/laboratorio al piano terra– Coefficiente 1.30;
 - d- Vani blocco Uffici al piano primo – Coefficiente 1.50;
 - e- Autorimesse - Coefficiente 0.50
 - f- Superficie dell'area scoperta – conteggiata al mq

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio PT porzione realizzata alla fine deli anni 60	sup reale lorda	523,00	0,70	366,10
Laboratorio al PT porzione realizzata fine anni 90	sup reale lorda	258,00	1,00	258,00
Blocco servizi laboratorio PT	sup reale lorda	75,00	1,30	97,50
Blocco uffici P1	sup reale lorda	99,00	1,50	148,50
Piazzale	sup reale netta	700,00		700,00
Striscia gravata da diritto di passo	sup reale netta	359,00		359,00

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Tipo di indagine: Caratterizzazione

Eventuali ulteriori informazioni: Il lotto di terreno ricade sotto il vincolo SIR (Sito di interesse regionale)

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore.

Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, tenuto conto della mancanza dei certificati di conformità degli impianti e che gli stessi non sono stati né testati né collaudati dallo scrivente, della mancanza del certificato di abitabilità, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante, applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Massa ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona in cui è ubicato l'immobile;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta, Borsino Immobiliare; Valori OMI dell'agenzia delle Entrate; valori desunti da stime giudiziarie di immobili comparabili al bene da stimare; Esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Massa.

9.3 Valutazione corpi:**A. Opifici [D1]**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Laboratorio PT porzione realizzata alla fine deli anni 60	366,10	€ 550,00	€ 201.355,00
Laboratorio al PT porzione realizzata fine anni 90	258,00	€ 550,00	€ 141.900,00
Blocco servizi laboratorio PT	97,50	€ 550,00	€ 53.625,00
Blocco uffici P1	148,50	€ 550,00	€ 81.675,00
Piazzale	700,00	€ 60,00	€ 42.000,00
Striscia gravata da diritto di passo	359,00	€ 5,00	€ 1.795,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 522.350,00
Valore corpo			€ 522.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 522.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 522.350,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Opifici [D1]	1.929,10	€ 522.350,00	€ 522.350,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarla e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ - 78.352,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese regolarizzazione edilizia dell'immobile	€ -6.000,00

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

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

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

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 437.997,50

**Alla data odierna il prezzo base d'asta dell'immobile oggetto della presente perizia, ammonta in cifra tonda ad Euro 438.000,00
(Euro Quattrocentotrentottomila/00)**

Data generazione: 14-08-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Massimo Cristiano Radicchi

