

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **100/2023**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Massimo Pinza**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotti 001, 002</b></p>
---

**Esperto alla stima:** Bernardo Pisani  
**Codice fiscale:** PSNBNR74T17B832E  
**Studio in:** Via Toniolo 8 - Carrara  
**Telefono:** 0585/55036  
**Email:** geom.pisani@virgilio.it  
**Pec:** bernardo.pisani@geopec.it

Beni in **Carrara (MS)**  
Località/Frazione **Carrara**  
Via Roma 36

**INDICE**

**Lotto: 001**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Beni in **Aulla (MS)**  
Località/Frazione **Aulla**  
Via Vittorio Veneto 4

**INDICE**

**Lotto: 002**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Beni in **Carrara (MS)**  
Località/Frazione **Carrara**  
Via Roma 36

### **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:** Unità immobiliare ad uso ufficio.

**Uffici e studi privati [A10] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Carrara, Via Roma 36**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio **55**, particella **767**, subalterno **10**, indirizzo Via Roma 36, piano t-1, comune Carrara, categoria a/10, classe 3, consistenza 7.5 vani, rendita € 2033.55

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La mancata presentazione dell'elaborato planimetrico nell'anno 2004 con il quale poteva essere evidenziato l'ingresso a piano terreno, fa sì che ad oggi sia poco chiaro se l'ingresso sia esclusivo del piano terreno oppure sia in comune con il piano primo. Al momento dell'acquisto dell'unità immobiliare era presente elaborato planimetrico (rappresentante i vecchi subalterni) e l'ingresso a piano terra veniva rappresentato di proprietà al piano primo (ex sub 7). Con la variazione dell'anno 2004 sono state presentate solo le due planimetrie catastali degli immobili a piano terra e primo senza la presentazione dell'elaborato planimetrico.

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di nuova planimetria catastale / elaborato planimetrico

**Descrizione delle opere da sanare:** Elaborato planimetrico che identifichi l'ingresso a piano terreno

**Presentazione di nuova planimetria catastale e/o elaborato planimetrico: € 700,00**

**Oneri Totali: € 700,00**

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale in atti (anno 2004) riporta il solo piano primo dell'unità immobiliare. Non è rappresentata la scala a piano terra con ingresso che risulta essere di piena proprietà della stessa unità immobiliare, come si evince dall'elaborato planimetrico redatto nell'anno 2001. (Si può considerare detta mancanza come una errata rappresentazione grafica che non incide sulla consistenza dell'unità immobiliare).

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

Non specificato

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di bene sito all'ingresso del centro città di Carrara. Zona a vocazione residenziale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Centro storico di Carrara.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus Circa 1Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

## 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** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMIS-SIS; Importo ipoteca: € 700000; Importo capitale: € 350000 ; A rogito di Notaio Anna Maria Carozzi in data 10/03/2006 ai nn. 38058/11672; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 15/03/2006 ai nn. 3497/542

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Massa in data 15/09/2023 ai nn. 2083 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 06/10/2023 ai nn. 9688/7806;

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:** 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**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

**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/12/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Autorizzazione unica 39/2003 del 10/04/2003 SUAP

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione unica

Per lavori: Ampliamento e cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 30/04/2003 al n. di prot. 6635

Abitabilità/agibilità in data 22/12/2004 al n. di prot. 51749

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria di condono e catastale antecedente l'acquisto dell'immobile, non era presente finestra che invece viene rappresentata nella rappresentazione dello stato attuale dell'autorizzazione unica numero 39 del 19.08.2003

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di finestra senza titolo

Pratica da presentarsi presso Regione Toscana Settore Sismica: € 3.500,00

Pratica comunale ( sanatoria ): € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 6.500,00**

Note sulla conformità edilizia: Dalla documentazione rinvenuta dal Comune di Carrara, si è notata una differenza tra lo stato di fatto presentato con autorizzazione presentata nel 2004 e la tavola di sanatoria ( condono edilizio ) rilasciato nell'anno 31/12/1991 n. 3827, relativamente a finestra prospiciente il lato nord del fabbricato. In particolar modo detta finestra non è presente nella tavola di condono e relativa planimetria catastale allegata al rogito notarile del 20/12/2001 Reg. Part. 8547 con il quale la ditta intestataria del bene ne è diventata proprietaria. Secondo quanto riferito dai tecnici, si dovrebbe ottemperare a detta difformità con presentazione di pratica in sanatoria.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	49 del 31.05.2022 efficace dal 30.09.2022
Zona omogenea:	B

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Unità immobiliare ad uso ufficio**

L'unità immobiliare in oggetto, ricade internamente ad un fabbricato ( edificato con concessione edilizia dell'anno 1946 ) composto da due piani fuori terra, all'interno del quale vi sono due unità immobiliari ad uso ufficio. In particolar modo l'immobile distinto al foglio 55 mappale 767 sub 10 è così sviluppato; Il piano primo è composta da, lungo corridoio che permette l'accesso a sei vani ad uso ufficio ad un vano ad uso

servizio igienico ed ad una loggia. L'accesso all'unità oggetto di perizia avviene da scala interna di proprietà, mentre l'ingresso a piano terreno non viene rappresentato nella consistenza di detta unità immobiliare, ma viene raffigurato nella planimetria dell'unità posta in piano terreno. Purtroppo in catasto non è stato redatto nuovo elaborato planimetrico ( ultimo accatastamento 2004 senza deposito di elaborato planimetrico ) che definisse detto ingresso con ulteriore subalterno ( se comune ). Dall'elaborato comunale del 2003, su detto ingresso ha accesso anche l'unità immobiliare posta a piano terra e non oggetto di perizia.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **143,74**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: Permesso di costruire del 22/11/1946

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 36; ha un'altezza utile interna di circa m. 295

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità Immobiliare internamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione ( ha subito una ristrutturazione interna nell'anno 2003 con cambio d'uso in ufficio e con fine dei lavori nell'anno 2004 ). La pavimentazione è in parte in marmo, nel vano ad uso servizio igienico in gress porcellanato ed in fine in alcuni vani ad uso ufficio è presente pavimentazione in graniglia. Gli infissi sono in alluminio così come le porte di accesso ai vari uffici. Il portone d'ingresso è in legno. L'altezza interna varia dal 2.85 del corridoio ai 2.85 mt / 3.00 mt dei locali ad uso ufficio. Il loggiato ha una altezza massima pari a mt 2.80 ed una minima pari a mt 2.20.

## Impianti:

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	pompe di calore
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata determinata sommando le superfici interne ed incrementandole del 10%. Per quanto riguarda i valori OMI ( primo semestre 2024 ) ed eseguite ricerche presso agenzie immobiliari di zona, si ritiene congruo il valore di € 950,00 a mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
uffici	superf. interna lorda	106,20	1,00	106,20
Loggiato	superf. interna lorda	7,39	0,50	3,70
Servizio Igienico	superf. interna lorda	3,66	1,00	3,66
Disimpegno - scala di accesso	superf. interna lorda	26,49	1,00	26,49
		<b>143,74</b>		<b>140,05</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2024

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici privati

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1100

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

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

Si è adottato un valore di stima comparativa , usufruendo dei valori OMI.



Tratti sulla base delle quotazioni del mercato ottenuto tramite agenzia immobiliare

## 8.2 Fonti di informazione:

.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Unità immobiliare ad uso ufficio. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 133.047,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
uffici	106,20	€ 950,00	€ 100.890,00
Loggiato	3,70	€ 950,00	€ 3.515,00
Servizio Igienico	3,66	€ 950,00	€ 3.477,00
Disimpegno - scala di accesso	26,49	€ 950,00	€ 25.165,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 133.047,50
Valore corpo			€ 133.047,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 133.047,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 133.047,50

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare ad uso ufficio	Uffici e studi privati [A10]	140,05	€ 133.047,50	€ 133.047,50

## 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% )	€ 19.957,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.200,00

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

#### - Unità immobiliare ad uso ufficio

Certificato energetico presente: NO

#### Pendenze condominiali:

#### - Unità immobiliare ad uso ufficio

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

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 105.890,38
---	--------------

Beni in **Aulla (MS)**  
Località/Frazione **Aulla**  
Via Vittorio Veneto 4

## Lotto: 002

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: Unità immobiliare ad uso ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Aulla (MS), Via Vittorio Veneto 12

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 22, particella 374, subalterno 26, indirizzo Via Vittorio Veneto 4, piano 1, comune Aulla, categoria A/10, classe U, consistenza 6.5 Vani, rendita € 1846.33

Derivante da: Pratica catastale per cambio d'uso del 01.09.2011 ( n. 27969.1/2011 ) da subalterno 23 a subalterno 26 ( attuale )

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale attualmente in atti, presentata il 16/12/2004 con numero di protocollo MS0070487 è mancante della rappresentazione dell'ingresso a piano terra e scala di accesso al piano primo ( ove si sviluppa l'unità immobiliare oggetto di perizia ). Il tutto come si evince dall'elaborato planimetrico del 30/11/2001 protocollo 121168. Nel caso la parte ad uso ingresso si consideri comune con l'unità immobiliare posta in piano terra, doveva e dovrà essere realizzato elaborato planimetrico ( non presente nella variazione dell'anno 2004, obbligatorio in quanto veniva sopra il subalterno 7 e creato il subalterno 10 )

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale / elaborato planimetrico

Descrizione delle opere da sanare: Mancata rappresentazione del piano terra ( ingresso )

Presentazione di nuova planimetria catastale e/o elaborato planimetrico: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale in atti ( anno 2011 ) corrisponde alla situazione riscontrata durante il sopralluogo.

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

Non specificato

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di bene sito all'interno del centro città di Aulla. Zona a vocazione residenziale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Aulla.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus Circa 1Km, Ingresso autostradale Circa 1.5 km, Strada Principale di Aulla 1 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS comodato d'uso

Note: Trattasi di Comodato d'uso gratuito, stipulato in data 01.01.2008 n. 1362 serie 3 del 30.07.2008 ( al momento del contratto l'immobile era censito al subalterno 23 con classificazione A/4, residenziale ).

### 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** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 700000; Importo capitale: € 350000 ; A rogito di Notaio Anna Maria Carozzi in data 10/03/2006 ai nn. 38058/11672; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 15/03/2006 ai nn. 3497/542

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Massa in data 15/09/2023 ai nn. 2083 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 06/10/2023 ai nn. 9688/7806;

*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:** 1199,77.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE NESSUNA: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 3353.06. Alla data della presentazione di detta perizia le spese condominiali scadute nell'anno 2024 € 3353.06

**Millesimi di proprietà:** 202.00

**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

**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/02/1987 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria di condono e catastale antecedente l'acquisto dell'immobile, non era presente finestra che invece viene rappresentata nella rappresentazione dello stato attuale dell'autorizzazione unica numero 39 del 19.08.2003

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Cambio d'uso da abitazione a ufficio

Pratica comunale ( sanatoria ) . : € 2.500,00

Oneri d'urbanizzazione per Cambio d'uso. ( Non è stato possibile quantificare con certezza l'ammontare di detti oneri ): € 3.000,00

Diritti di segreteria e quantificazione parcheggi pere attività ad ufficio: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 8.500,00**

Note sulla conformità edilizia: Non è stato reperita alcuna pratica edilizia che abbia portato ad una fusione ( pratica catastale 2006 ) ed al cambio d'uso dell'unità immobiliare oggetto di perizia ( pratica catastale 2011 ).

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

Strumento urbanistico Approvato:	Nessuno strumento
In forza della delibera:	Piano Strutturale
Zona omogenea:	centro storico

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Unità immobiliare ad uso ufficio**

L'unità immobiliare in oggetto, ricade internamente ad un fabbricato composto da tre piani fuori terra, all'interno del quale ricade l'unità immobiliare oggetto di perizia che figura distinto catastalmente al foglio 22 mappale 374 sub 26 raggiungibile mediante scale comuni ed è così composto da sala d'attesa, scollegata dal resto dell'unità immobiliare, due vani ad uso ufficio collegati tra di loro, altri tre vani ad uso archivio e sala riunione accessibili da terrazza condominiale individuata con il subalterno 20.

**1. Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **76,62**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: Dalle planimetrie catastali reperite risulta ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità Immobiliare internamente si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. La pavimentazione è in parte in graniglia ed in parte in gress. Gli infissi sono in legno così come le porte di accesso ai vari uffici. Il portone d'ingresso all'intero fabbricato è in legno. L'altezza interna varia dai 3.50/55mt di tre stanze ai 3.15mt delle ulteriori tre vani che compomgono l'unità immobiliare. Il riscaldamento è con caldaia (sposta internamente all'unità immobiliare in oggetto) per tre vani, mentre i vani raggiungibili mediante la terrazza condominiale sono riscaldati con ausilio delle pompe di calore.

**Impianti:****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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia e pompe di calore
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata dettrminata assommando le superfici interne ed incrementandole del 10%. Per quanto riguarda i valori OMI ( primo semestre 2024 ) ed eseguite riceche presso agenzie immobiliari di zona, si ritiene congruo il valore di € 800,00 a mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
uffici	superf. interna lorda	76,62	1,00	76,62
		<b>76,62</b>		<b>76,62</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2024

Zona: Aulla

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici privati

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 1100

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

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

Si è adottato un valore di stima comparativa, usufruendo dei valori OMI.

Tratti sulla base delle quotazioni del mercato ottenuto tramite agenzia immobiliare.

Si fa presente che l'immobile catastalmente risulta censito con categoria A10 ( Uffici ) però non risultano pratiche di cambio d'uso autorizzate, pertanto sino all'anno 2011, catastalmente risultava censito con categoria A4 ( Abitazione ).

**8.2 Fonti di informazione:**

.

**8.3 Valutazione corpi:****Unità immobiliare ad uso ufficio. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.296,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
uffici	76,62	€ 800,00	€ 61.296,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.296,00
Valore corpo			€ 61.296,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 61.296,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 61.296,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare ad uso ufficio	Uffici e studi privati [A10]	76,62	€ 61.296,00	€ 61.296,00

**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% )	€ 9.194,40
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.353,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.200,00

**Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:****- Unità immobiliare ad uso ufficio**

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:****- Unità immobiliare ad uso ufficio**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3353.06

Alla data della presentazione di detta perizia le spese condominiali scadute nell'anno 2024 € 3353.06

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 39.548,60</b>
--	--------------------

**Allegati**

Documentazione urbanistica Comune di Carrara ( autorizzazione edilizia )

Dichiarazione Comune di Aulla esito negativo di ricerca pratiche edilizie

Documentazione Catastale

Documentazione Conservatoria bene in Carrara

Documentazione conservatoria bene in Aulla

Valori Omi

Documentazione Fotografica bene in Carrara

Documentazione Fotografica bene in Aulla

Documentazione Millesimi bene in Aulla

Data generazione:

26-02-2025



