

---

## Tribunale di Massa

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIONIS**

contro: **OMISSIONIS**

**N.R.G. E.I. 13/2024**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Roberta Catapiani**

#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

#### **Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Christian Innocenti

**Codice fiscale:** NNCCRS78M27G628O

**Partita IVA:** 01174540458

**Studio in:** via ronchi 33 - 54100 Massa

**Telefono:** 0585869904

**Email:** ch.innocenti@libero.it

**Pec:** christian.innocenti@ingpec.eu

Beni in **Montignoso (MS)**  
Località/Frazione **cervaiolo**  
via tavernelle snc

## INDICE

### Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: A.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	4
2. DESCRIZIONE.....	4
3. STATO DI POSSESSO.....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	6
7. PRATICHE EDILIZIE.....	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	12

Beni in **Montignoso (MS)**  
Località/Frazione **cervaiolo**  
via tavernelle snc

**Lotto: 001**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** NoNon sono stati prodotti i certificati di stato civile integrati dallo scrivente.**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 Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: cervaiolo, via tavernelle 18**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS, foglio **14**, particella **1910**, subalterno **21**, indirizzo via tavernelle snc, piano 1, comune montignoso, categoria A/10, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 106mq, rendita € 3541,60

Derivante da: OMISSIS TRASCRIZIONE del 29/06/2016 - Registro Particolare 4255 Registro Generale 5858 e successiva accettazione espressa TRASCRIZIONE del 05/05/2023 - Registro Particolare 3473 Registro Generale 4338

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi generali: 64/1000.

Confini: sub 22, vano scala comune e spazi comuni di cui al sub 31, vuoto su corte di cui al sub 30, salvo se altri

Note sulla conformità catastale: **al catasto fabbricati il bene di cui al mappale 1910 sub 21 è stato originato dal 1781 (censito come F/1) con Variazione del 21/10/2009 Pratica n.**

**MS0109141 in atti dal 21/10/2009 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA; al catasto terreni con Tipo Mappale del 15/10/2009 Pratica n. MS0105631 viene soppresso il 1781 che ha dato origine al 1910 come ente urbano;**

**il mappale 1781 all' urbano è stato costituito il 16/03/2005 con Pratica n. MS0014959, mentre ai terreni era stato originato dal Tipo Mappale del 10/03/2005 Pratica n. MS0013206 che ha frazionato il mapp 580 nei mapp 1780, 1781,1782**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: vedova

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: SI SEGNALA CHE LA SIGNORA OMISSIS E' DECEDUTA IN DATA OMISSIS pertanto prima di procedere al trasferimento del cespote andrà predisposta la dichiarazione di successione e le accettazioni di eredità da parte degli eredi

**Conformità catastale:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: partizione interna diversa rispetto a quella rappresentata in planimetria**

**Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa previa sanatoria edilizia ed esecuzione degli interventi indicati al paragrafo conformità edilizia**

**Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni  
presentazione di nuovo docfa: € 700,00**

**Oneri Totali: € 700,00**

Note sulla conformità catastale: NOTA BENE la planimetria catastale in atti non reca alcun numero civico mentre sul posto è indicato il civico 18

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

Non specificato

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

Si tratta dell'area compresa tra la via aurelia e la linea ferroviaria La Spezia-Pisa, la zona, denominata Cervaiolo, conserva molte aree adibite a verde, la qualità dell' edificato è buona, il centro di Montignoso dista circa 1km, mentre Cinquale, ovvero la fascia mare del comune, circa 2km.

Nei pressi dell' immobile sono presenti esercizi di vicinato mentre per raggiungere gli uffici postali, banche ed altri servizi è necessario spostarsi a Montignoso o a Cinquale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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:** Massa Seravezza.

**Attrazioni paesaggistiche:** spiagge costa apuana.

**Attrazioni storiche:** castello aghinolfi.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 300-400 m

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2021 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: L' importo del canone è al di sotto della soglia minima per non essere considerato vile (627,78€ mensili), tuttavia si può escludere la sua viltà alla luce della scarsa appetibilità degli immobili destinati ad ufficio nella zona nella quale ricade il cespote.. Registrato a massa carrara il 31/03/2021 ai nn.3T/1102 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2027 Prima

data utile per comunicare la disdetta del contratto: 28/02/2026 Data di rilascio: 28/02/2027

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: E' previsto l' aggiornamento del canone nella misura del 75% su base istat, tuttavia per una più esaustiva trattazione si rimanda al contratto di locazione sopra menzionato.

Le tempistiche per la comunicazione della disdetta e conseguentemente per la data di rilascio sono state dedotte dal contratto di locazione.

#### 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:

- **Descrizione onere: Convenzione Edilizia stipulata col Comune di Montignoso;** A rogito di notaio Bianchi in data 03/09/2004 ai nn. 101270; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 08/09/2004 ai nn. 9727/6611; Trattasi della convenzione che ha disciplinato gli impegni della società costruttrice nei confronti del Comune di Montignoso nell' ambito dell' attuazione del piano attuativo del comparto "35".

##### 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, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 7960000; Importo capitale: € 3980000 ; A rogito di notaio cattaneo in data 19/06/2006 ai nn. 13257/4366; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 21/06/2006 ai nn. 8174/1540 ; Note: Nota bene è trascritta annotazione di iscrizione per atto di frazionamento mutuo a rogito notaio bianchi trascritto a massa carrara RG 11434 RP 1668 del 03/12/2010 col quale al cespite de quo è stata assegnato un importo di ipoteca pari a €360.000 e di capitale apri a € 180.000.

Nota bene è stata altresì rilevata l' iscrizione dell' ipoteca del 13/07/2011 RP 1032 RG 6327 che con annotazione derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA notaio di fazio rep 14269/3430 trascritta a massa carrara il 18/11/2011 RG 10753 RP 1444 è stata ristretta ed il cespite de quo è stato liberato dalla formalità di cui sopra.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di tribunale di massa in data 22/01/2024 ai nn. 70/2024

iscritto/trascritto a massa carrara in data 06/02/2024 ai nn. 977/803; Nota bene è stato altresì rilevata la trascrizione del pignoramento rep 527/2020 del 15/03/2020 trascritto a massa carrara il 15/04/2020 RP 2034 RG 2624, successivamente ristretto con annotazione derivante da atto tribunale di massa rep 32/2020 trascritta a massa carrara il 15/09/2020 RP 719 RG 6536 in forza della quale il cespote de quo è stato liberato.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:29-10-24

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 150,00. **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:** € 463,52

**Millesimi di proprietà:** Millesimi generali: 64/1000.

NOTA BENE: la tabella fornita allo scrivente reca solo i millesimi generali, quindi manca la tabella relativa a scale ed ascensore.

NOTA BENE: l' amministratore ha comunicato allo scrivente un preventivo per l' esercizio 2024 dal 01/01/2024 al 30/09/2024 pari ad €105,60, pertanto lo scrivente lo ha rapportato all' intero anno con arrotondamento per eccesso ad €150.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Salvo quanto riferito in merito ai frequenti malfunzionamenti dell' ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe G

**Note Indice di prestazione energetica:** Nota bene il dato è stato ricavato dal contratto d' affitto non essendo stata reperita la certificazione energetica.

**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 OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia

di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: risulta trascritta accettazione espressa notaio RIVIERI Rep 8542/6395 del 29/04/2023 trascritta il 05/05/2023 RP 3473 RG 4338

## 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/01/1982 al 14/09/2005 . 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.

Note: Il bene trasferito è il mappale 580 che darà origine ai mappali 1780,1781,1782; il 1781 darà origine al 1910

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/09/2005 al 11/05/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: NOTA BENE il mappale 1781 è stato inserito in successione impropriamente come ente urbano privo di intestati censito al catasto terreni, pertanto si rende necessaria un ulteriore accettazione tacita del bene come ente urbano censito al catasto terreni, che dovrà essere predisposta prima del trasferimento del cespite.

NOTA BENE RISULTANO DUE ACCETTAZIONI TACITE la prima a rogito Notaio Bianchi trascritta il 26/03/2021 RP 2262 e la seconda a rogito Notaio Trotta trascritta il 30/08/2021 RP 6848 entrambe inerenti il bene censito ai fabbricati come ente urbano

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/04/2006 al 24/01/2012 . 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.

Note: nota il bene trasferito è censito all' NCEU fg 14 mapp 1781 F/1 di 930mq che darà origine al mappale 1910 e relativi subalterni tra cui il 21 oggetto della presente

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/02/2012 al 17/08/2015 . In forza di verbale di conciliazione traslativo - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PdC 2544/06

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: trattasi di intervento convenzionato con Notaio BIANCHI ALESSANDRA Rep 101270 del 03/09/2004 trascritta il 08/09/2004 - Registro Particolare 6611 Registro Generale 9727

Per lavori: costruzione fabbricato direzionale e commerciale - comparto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 7916/04

Rilascio in data 18/11/2006 al n. di prot. 2544/06

Abitabilità/agibilità in data 22/07/2010 al n. di prot. 12267

Numero pratica: PdC in Sanatoria 2731/09

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: sanatoria opere difformi al pdc 2544/06

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 9366/08

Rilascio in data 08/04/2009 al n. di prot. 2731

Abitabilità/agibilità in data 22/07/2010 al n. di prot. 12267

NOTE: nota bene è presente anche fine lavori 9840 del 17-06-2010 e certificazione di ultimazione lavori rilasciata dal Comune di Montignoso N.20211 del 23-10-2010

## **7.1 Conformità edilizia:**

### **Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il raffronto tra l' ultimo titolo rilasciato dal comune di Montignoso ed il rilievo mette in evidenza alcune difformità prospettiche (rimozione pompeiane piano secondo e realizzazione piccole finestre piano sottotetto), difformità nella partizione interna, inoltre in base al rilievo delle aperture esterne del cespote non sembrerebbero soddisfatti i r.a.i. per alcuni locali Regolarizzabili mediante: sanatoria laddove ottenibile e riduzione della superficie di alcuni vani tramite realizzazione di ripostigli ove fattibile

Descrizione delle opere da sanare: difformità prospettiche e alla partizione interna, mancato soddisfacimento r.a.i.

sanatoria intero condominio ex art 209 L.R.65/14 ove ottenibile (l' importo sotto riportato costituisce la quota parte del cespote de quo): € 1.500,00  
soddisfacimento r.a.i.: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Note: L' importo di spesa previsto per la sanatoria è relativo alla quota parte del cespote.

Per valutare la conformità del fabbricato è stato raffrontato il rilievo con l' ultimo titolo, trattandosi di una pratica rilasciata dal Comune che rappresenta l' immobile nella sua interezza.

La verifica della conformità edilizia si è basata sulla base fascicolo fornito dall' ufficio tecnico che si presentava alquanto in disordine.

SI PRECISA CHE IL RILIEVO E' STATO ESEGUITO SOLTANTO SULLA PORZIONE IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE

Note generali sulla conformità: La valutazione della conformità edilizia si è basata sul fascicolo messo a disposizione dal settore edilizia del comune di montignoso che si presentava alquanto in disordine.

## **7.2 Conformità urbanistica:**

### **Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	POC
In forza della delibera:	d.c.c. n. 70 del 21/12/2022
Zona omogenea:	aree commerciali e direzionali
Norme tecniche di attuazione:	articolo 24 NTA
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Notaio BIANCHI ALESSANDRA Rep 101270 del 03/09/2004 trascritta il 08/09/2004 - Registro Particolare 6611 Registro Generale 9727
Obblighi derivanti:	Si rimanda e si fa esplicito riferimento alla sopra citata convenzione.

### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Si tratta di un immobile destinato ad ufficio, appartenente ad un più ampio compendio con destinazione commerciale e direzionale, elevato su quattro piani fuori terra oltre quello interrato; il complesso immobiliare è dotato di una corte circostante (sub 30) e porticati e vano scale-ascensore (sub 31) ed è contraddistinto da una pregevole qualità architettonica. Il cespote è composto da ingresso, accettazione, due uffici, un disimpegno, un bagno, direzione, archivio e sala riunioni, oltre ad un balcone. Nota Bene nei titoli edilizi e negli atti di provenienza non sono state rinvenute indicazioni circa la disponibilità di parcheggio, peraltro l'area di pertinenza del compendio non è tale da contenere posti auto, quindi si deve concludere che l'unità non dispone di posto auto esclusivo ma solo della possibilità di parcheggiare nei parcheggi comunali.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**3. Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,27**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato condominiale, data l'epoca di realizzazione, risulta precocemente ammalorato, in particolare gli intonaci sono deteriorati, anche per infiltrazioni dai lastri solari, inoltre permangono i monconi delle pompeiane rimosse in modo approssimativo, circostanza che svisisce la qualità architettonica del compendio, la pavimentazione dei percorsi esterni è sconnessa ed il box

contatori è pericolante, inoltre l' inquilino delle esecutate riferisce che spesso manca l' energia elettrica nel vano scala e l' ascensore non funziona. Internamente il cespote è in condizioni di manutenzione sufficienti e gli spazi sono ben organizzati sebbene in base al rilievo delle aperture esterne non sembrano soddisfatti i rapporti aereoilluminanti di alcuni vani.

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### **Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>padiglione</b> materiale: <b>c.a.</b> Note: trattasi di elemento non ispezionabile
Fondazioni	Note: trattasi di elemento non ispezionabile
Scale	tipologia: <b>a tre rampe</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: trattasi di elemento non ispezionabile
Solai	tipologia: <b>in laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: trattasi di elemento non ispezionabile
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> Note: trattasi di elemento non ispezionabile
Travi	materiale: <b>c.a.</b> Note: trattasi di elemento non ispezionabile

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

##### **Cancello**

Note: Trattasi di aree esterne prive di recinzione e cancello in quanto comunicanti con gli spazi pubblici oggetto di convenzione col comune di Montignoso

**Infissi esterni** tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

**Infissi interni** tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

**Manto di copertura** materiale: **tegole in cotto**  
Note: non è stato possibile accedere alla copertura per valutarne lo stato manutentivo

**Pareti esterne** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **da ristrutturare**

**Pavim. Esterna** materiale: **pietra** condizioni: **da normalizzare**  
Note: trattasi dei loggiati e dei percorsi condominiali

**Pavim. Interna** materiale: **gres** condizioni: **sufficienti**

**Plafoni** materiale: **stabilitura**

**Portone di ingresso** tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

**Rivestimento** ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **a tre rampe** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Note: trattasi di scala condominiale

**Impianti:**

Ascensore

condizioni: **scarse** conformità: **con certificato di collaudo**

Note: l' esecutata riferisce che spesso l' ascensore rimane fuori servizio per periodi polungati

Citofonico

tipologia: **audio** conformità: **con certificazione di conformità**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificazione di conformità**

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale** conformità: **con certificato di collaudo**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** conformità: **con certificazione di conformità**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificazione di conformità**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificazione di conformità****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006/2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006/2008
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L' inquilino delle esecutate riferisce di lunghi periodi nei quali l' ascensore non è utilizzabile per guasti.
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata ricavata sottraendo le superfici interne al lordo delle tramezzature, tali superfici sono state incrementate del 10% per tenere conto dell' incidenza delle murature, la superficie del balcone è stata computata al 25%. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, si è ritenuto congruo per il bene in oggetto una quotazione pari ad euro 2100,00 a mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ufficio	sup lorda di pavimento	101,75	1,00	101,75
balcone	sup lorda di pavimento	11,52	0,25	2,88
		113,27		104,63

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo

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

Si è adottato un criterio di stima di tipo comparativo, a tale scopo sono stati reperiti presso l' Agenzia del Territorio di Massa Carrara i valori OMI relativi a cinque semestri dal secondo del 2021 al secondo del 2023, che per immobili di tipologia simile presenti nella zona in oggetto

riportano un range di prezzo che si aggira intorno a 1350/1600-2.100/2.300 €/mq. Allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a svolgere un'indagine di mercato attraverso agenzie immobiliari operanti sulla zona di Montignoso. Sulla base delle condizioni di manutenzione in cui versa l'immobile, della sua metratura, della sua tipologia e del contesto in cui si inserisce, si è ritenuto congruo un valore a metro quadro pari ad euro 2.100,00.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara; Uffici del registro di Montignoso; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti a Montignoso.

### **8.3 Valutazione corpi:**

#### **A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 219.723,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
ufficio	101,75	€ 2.100,00	€ 213.675,00
balcone	2,88	€ 2.100,00	€ 6.048,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 219.723,00
Valore corpo			€ 219.723,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 219.723,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 219.723,00

#### **Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Uffici e studi privati [A10]	104,63	€ 219.723,00	€ 219.723,00

### **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% )	€ 32.958,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.200,00

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

#### **- A**

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: classe G

Nota bene il dato è stato ricavato dal contratto d'affitto non essendo stata reperita la certificazione energetica.

### **Pendenze condominali:**

#### **- A**

Spese condominali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.  
€ 463,52

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui  
si trova: € 181.564,55

**Allegati**

- Allegato 1 – Documentazione catastale: visure storiche e planimetrie catastali
- Allegato 2 – Documentazione edilizia ed urbanistica: PDC 2544/06, PDC in Sanatoria 2731/09
- Allegato 3 – Documentazione ipocatastale: aggiornamento ispezione ipotecaria in data 29-10-24
- Allegato 4 – Fonti relative alla stima Tabelle OMI fornite dall' Agenzia delle Entrate relative ai periodi che vanno dal secondo semestre 2021 al secondo semestre 2023 inerenti il Comune di Montignoso zona B1
- Allegato 5 – Certificati di stato civile
- Allegato 6 – Raccolta Fotografica

Ronchi di Massa

31-10-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Christian Innocenti**