

---

## Tribunale di Massa

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **75/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Anna Maria Gianneccchini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - APPARTAMENTO**  
**lato Fivizzano, 002 - APPAR-**  
**TAMENTO lato Aulla, 003 -**  
**MOBILIFICIO , 004 - MAGAZ-**  
**ZINO interno strada , 005 -**  
**LOCALE ESPOSIZIONE MOBI-**  
**LI interno strada , 006 - MO-**  
**BILIFICIO fronte strada, 007 -**  
**STABILIMENTO per la produ-**  
**zione di mobili (in disuso),**  
**008 - TETTOIA ad uso posto**  
**auto coperto**

**Esperto alla stima:** Roberto Spediacci  
**Codice fiscale:** SPDRRT67A20E463A  
**Studio in:** via Traversa 7 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585810486  
**Email:** robertospediacci@tiscali.it  
**Pec:** roberto.spediacci@geopec.it



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano**Corpo:** APPARTAMENTO lato Fivizzano**Categoria:****Dati Catastali:** [REDACTED],  
foglio 24, particella 32, subalterno 7parte, comune AULLA**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO lato Aulla**Corpo:** APPARTAMENTO lato Aulla**Categoria:****Dati Catastali:** [REDACTED]  
foglio 24, particella 32, subalterno 7parte, comune AULLA**Lotto:** 003 - MOBILIFICIO**Corpo:** MOBILIFICIO interno strada**Categoria:****Dati Catastali:** [REDACTED],  
foglio 24, particella 32, subalterno 1, indirizzo Via Filippo Turati n. 193, piano T-1, comune AULLA, categoria C/3, classe 3, consistenza 615 mq, superficie 661 mq, rendita € Euro 2.255,11**Lotto:** 004 - MAGAZZINO interno strada**Corpo:** MAGAZZINO interno strada**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]**Dati Catastali:** [REDACTED] C.F.  
[REDACTED] Occorre presentare istanza per rettificare il cognome in "[REDACTED]" in sostituzione di "[REDACTED]", foglio 24, particella 32, subalterno 3, indirizzo Via Filippo Turati n. 189, piano T, comune AULLA, categoria C/2, classe 8, consistenza 100 MQ, superficie 108 MQ, rendita € Euro 377,01**Lotto:** 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada**Corpo:** LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada**Categoria:****Dati Catastali:** [REDACTED] C.F.  
[REDACTED] Occorre presentare istanza per rettificare il cognome in "[REDACTED]" in sostituzione di "[REDACTED]", foglio 24, particella 32, subalterno 4, indirizzo Via Filippo Turati n. 187, piano 1, comune AULLA, categoria a/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 132 mq, rendita € Euro 497,09**Lotto:** 006 - MOBILIFICIO fronte strada**Corpo:** MOBILIFICIO fronte strada**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

**Dati Catastali:** [REDACTED],  
 foglio 24, particella 34-46-48, indirizzo Via Filippo Turati , piano T-1-2, comune AULLA, categoria D/8, rendita € Euro 8.379,00

**Lotto:** 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

**Corpo:** STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

**Dati Catastali:** [REDACTED],  
 foglio 24, particella 6-11-1965, indirizzo Piazza Castello, piano S1-T-1, comune AULLA, categoria D/7, rendita € Euro 14.789,26

sezione censuaria AULLA foglio 24, particella 10, qualità AREA RURALE, superficie catastale 315 mq

sezione censuaria AULLA foglio 24, particella 30, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 1, superficie catastale 742 mq, reddito dominicale: € Euro 4,92, reddito agrario: € Euro 2,56,

**Lotto:** 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

**Corpo:** TETTOIA ad uso posto auto coperto

**Categoria:** Tettoie chiuse o aperte [C7]

**Dati Catastali:** [REDACTED] C.F.

[REDACTED] Occorre presentare istanza per rettificare il cognome in "[REDACTED]" in sostituzione di "[REDACTED]", foglio 24, particella 1566, subalterno 1, indirizzo Via Filippo Turati snc, piano T, comune AULLA, categoria C/7, classe U, consistenza 22 mq, superficie 23 mq, rendita € Euro 45,45

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

**Corpo:** APPARTAMENTO lato Fivizzano

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

**Corpo:** APPARTAMENTO lato Aulla

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 003 - MOBILIFICIO

**Corpo:** MOBILIFICIO interno strada

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] s.r.l.

**Lotto:** 004 - MAGAZZINO interno strada

**Corpo:** MAGAZZINO interno strada

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] s.r.l.

**Lotto:** 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

**Corpo:** LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] s.r.l.

**Lotto:** 006 - MOBILIFICIO fronte strada



**Corpo:** MOBILIFICIO fronte strada

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] s.r.l.

**Lotto:** 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

**Corpo:** STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] s.r.l.

**Lotto:** 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

**Corpo:** TETTOIA ad uso posto auto coperto

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] s.r.l.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

**Corpo:** APPARTAMENTO lato Fivizzano

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

**Corpo:** APPARTAMENTO lato Aulla

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

**Lotto:** 003 - MOBILIFICIO

**Corpo:** MOBILIFICIO interno strada

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

**Lotto:** 004 - MAGAZZINO interno strada

**Corpo:** MAGAZZINO interno strada

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

**Lotto:** 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

**Corpo:** LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

**Lotto:** 006 - MOBILIFICIO fronte strada

**Corpo:** MOBILIFICIO fronte strada

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

**Lotto:** 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

**Corpo:** STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

**Lotto:** 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

**Corpo:** TETTOIA ad uso posto auto coperto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011



**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

**Corpo:** APPARTAMENTO lato Fivizzano

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

**Corpo:** APPARTAMENTO lato Aulla

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

**Lotto:** 003 - MOBILIFICIO

**Corpo:** MOBILIFICIO interno strada

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

**Lotto:** 004 - MAGAZZINO interno strada

**Corpo:** MAGAZZINO interno strada

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

**Lotto:** 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

**Corpo:** LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

**Lotto:** 006 - MOBILIFICIO fronte strada

**Corpo:** MOBILIFICIO fronte strada

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA - EQUITALIA CENTRO S.P.A.

**Lotto:** 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

**Corpo:** STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

**Lotto:** 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

**Corpo:** TETTOIA ad uso posto auto coperto

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

**Corpo:** APPARTAMENTO lato Fivizzano

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

**Corpo:** APPARTAMENTO lato Aulla

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - MOBILIFICIO

**Corpo:** MOBILIFICIO interno strada

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - MAGAZZINO interno strada



**Corpo:** MAGAZZINO interno strada

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

**Corpo:** LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 006 - MOBILIFICIO fronte strada

**Corpo:** MOBILIFICIO fronte strada

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

**Corpo:** STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

**Corpo:** TETTOIA ad uso posto auto coperto

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

**Corpo:** APPARTAMENTO lato Fivizzano

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

**Corpo:** APPARTAMENTO lato Aulla

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - MOBILIFICIO

**Corpo:** MOBILIFICIO interno strada

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - MAGAZZINO interno strada

**Corpo:** MAGAZZINO interno strada

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

**Corpo:** LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 006 - MOBILIFICIO fronte strada

**Corpo:** MOBILIFICIO fronte strada

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

**Corpo:** STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

**Misure Penali:** NO



**Lotto:** 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

**Corpo:** TETTOIA ad uso posto auto coperto

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

**Corpo:** APPARTAMENTO lato Fivizzano

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

**Corpo:** APPARTAMENTO lato Aulla

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - MOBILIFICIO

**Corpo:** MOBILIFICIO interno strada

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - MAGAZZINO interno strada

**Corpo:** MAGAZZINO interno strada

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

**Corpo:** LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 006 - MOBILIFICIO fronte strada

**Corpo:** MOBILIFICIO fronte strada

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

**Corpo:** STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

**Corpo:** TETTOIA ad uso posto auto coperto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Turati - Pallerone - Aulla (Massa Carrara) - 54011

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO lato Fivizzano

**Prezzo da libero:** € 140.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO lato Aulla

**Prezzo da libero:** € 105.000,00



**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 003 - MOBILIFICIO

**Prezzo da libero:** € 520.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 004 - MAGAZZINO interno strada

**Prezzo da libero:** € 40.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 005 - LOCALE ESPOSIZIONE MOBILI interno strada

**Prezzo da libero:** € 75.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 006 - MOBILIFICIO fronte strada

**Prezzo da libero:** € 460.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 007 - STABILIMENTO per la produzione di mobili (in disuso)

**Prezzo da libero:** € 765.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 008 - TETTOIA ad uso posto auto coperto

**Prezzo da libero:** € 2.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



**Lotto: 006 - MOBILIFICIO fronte strada**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Altro: Come riportato al paragrafo "Formalità" risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. Si precisa che sulle particelle Fg. 24 mappale 29 (terreno) e mappale 31 (fabbricato rurale), oggetto di pignoramento, di fatto insiste il prolungamento dell'edificio di cui al mapp. 32 che ricomprende alcune porzioni di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] già censite al Catasto Fabbricati (in visura erroneamente riportato come [REDACTED] anziché [REDACTED]) Fg. 24 mappale 32 unità sub. 3 (Lotto 4) e unità sub. 4 (Lotto 5) che lo scrivente ritiene di valutare in singoli lotti (anche se di fatto collegate internamente alla restante proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] Fg. 24 mapp. 32 sub. 1). E' opportuno comunque procedere al perfezionamento catastale come già richiesto dall'Agenzia del Territorio (vedi lettera allegata). Lo scrivente ritiene di non procedere alla valutazione della particella Fg. 24 mappale 829 (intestata a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2) in quanto trattasi della cappella di famiglia posta all'interno del cimitero di Pallerone.

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: MOBILIFICIO fronte strada.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Pallerone, Via Turati**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], foglio 24, particella 34-46-48, indirizzo Via Filippo Turati , piano T-1-2, comune AULLA, categoria D/8, rendita € Euro 8.379,00

Confini: Strada statale, aria da due lati e fabbricato mapp. 45 in aderenza verso Aulla

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non è rilasciabile (dovrà essere presentata istanza per introdurla agli atti telematici). Dalla visione di quella cartacea depositata all'epoca si riscontrano delle difformità rispetto allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Docfa al Catasto Fabbricati

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale depositata all'epoca, non introdotta agli atti, non corrisponde allo stato di fatto del bene.

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

Non specificato

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

Il compendio immobiliare di cui è parte l'immobile è ubicato nella frazione di Pallerone lungo la strada statale n. 63 (detta del Cerreto) e da questa si estende verso l'interno fino ad arrivare al



Torrente Aulella.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi limitati.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] s.r.l.

### 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:

VEDI CERTIFICATO NOTARILE

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA DEL 27/06/2016  
REP. N. 1826/2016 iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 18/07/2016 ai nn.  
6527/4704; Per le iscrizioni ipotecarie dedasi la certificazione notarile..

##### 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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] Per le provenienze vedasi la certificazione notarile. Risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con nota di trascrizione del 08/11/2016 R.P. 7338 R.G. 10122. ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n° 65 del 10/11/2014 previa verifica con l'Ufficio Tecnico del Comune di Aulla, in caso negativo rimessa in pristino..

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'epoca di costruzione del fabbricato principale sulla strada risale anteriormente al 1967. Per quanto riguarda il blocco in ampliamento verso il piazzale interno è stata acquisita copia della Licenza Edilizia n. 6147 Pratica n. 1528 del 3/7/1972 con cui si concedeva a



titolo precario il completamento della chiusura di un terrazzo. Dal raffronto tra l'elaborato grafico allegato alla suddetta licenza e lo stato di fatto si riscontrano delle difformità.

Regolarizzabili mediante: In parte sanabili previa verifica con l'ufficio tecnico del Comune di Aulla; per le opere non sanabili la rimessa in pristino.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	N. 17 del 26/02/1999
Norme tecniche di attuazione:	Art.43 - ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "B" (ESISTENTI)

### Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **MOBILIFICIO fronte strada**

Fabbricato ad uso mobilificio costituito da un blocco principale su tre livelli con ingresso (civ. 179) dalla strada statale ed un corpo in aderenza su due livelli, collegato internamente, ed accessibile anche dal piazzale interno.

L'edificio, nel suo insieme, è composto al piano terra da uffici, locali per esposizione mobili e complementi di arredo, w.c. e vano scala di collegamento interno tra i piani, al piano primo da vari locali/vani ad uso esposizione mobili e complementi di arredo oltre a passarella di collegamento con l'altro mobilificio posto all'interno (Lotto 3, unità fg. 24 mapp. 32 sub. 1), e al piano secondo da vari locali/vani ad uso esposizione mobili e complementi di arredo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **855,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: Anno ante 1967 (il corpo principale)

ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra mt. 4,10 - Piano primo mt. 3,40 - Piano secondo 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0



Stato di manutenzione generale: Normale

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L'ascensore non è utilizzabile in quanto non revisionato ai sensi di legge.
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nella superficie lorda esterna del mobilificio (blocco principale) non è stata computata quella del vano scale di collegamento interno tra i piani.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MOBILIFICIO p. T-1-2 (blocco principale)	superf. esterna lorda	765,00	1,00	765,00
MOBILIFICIO (blocco secondario) p. T-1	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
		<b>855,00</b>		<b>855,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Stima comparativa con prezzi di mercato - Quotazioni O.M.I.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI AULLA;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: CASA.IT  
O.M.I. AGENZIA ENTRATE.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### MOBILIFICIO fronte strada. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MOBILIFICIO p. T-1-2 (blocco principale)	765,00	€ 600,00	€ 459.000,00
MOBILIFICIO (blocco secondario) p. T-1	90,00	€ 400,00	€ 36.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 495.000,00
Valore corpo			€ 495.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 495.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 495.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
MOBILIFICIO fronte strada	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	855,00	€ 495.000,00	€ 495.000,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Spese per ripristino parte legittima blocco secondario e regolarizzazione catastale e urbanistica € -35.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €460.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €460.000,00

[REDACTED]

[REDACTED]

|

[REDACTED]

