

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Provinciale - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

Lotto unico: Fabbricato composto da n°15 corpi (6 appartamenti, 4 uffici, 3 garage, 2 depositi)

Corpo: Appartamento sub.6

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: 

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 6,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Terra,
- comune Mulazzo,
- categoria A/2,
- classe 3,
- consistenza 4,5,
- superficie 76 mq (escluse aree scoperte 73 mq),
- rendita € 302,13

Corpo: Appartamento sub.7

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: 

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 7,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Terra,
- comune Mulazzo,
- categoria A/2,



- classe 3,
- consistenza 2,
- superficie 31 mq ,
- rendita € 134,28

Corpo: Ufficio sub.10

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: [REDACTED]

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 10,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Terra,
- comune Mulazzo,
- categoria A/2,
- classe 3,
- consistenza 2,
- superficie 38 mq ,
- rendita € 134,28

Corpo: Ufficio sub.11

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: [REDACTED]

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 11,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Terra,
- comune Mulazzo,
- categoria A/2,



- classe 3,
- consistenza 4,5,
- superficie 81 mq (totale escluse aree scoperte 77 mq),
- rendita € 302,13

Corpo: Garage sub.2

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: [REDACTED]

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 2,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Seminterrato,
- comune Mulazzo,
- categoria C/6,
- classe 3,
- consistenza 16 mq,
- superficie 18 mq,
- rendita € 34,71

Corpo: Garage sub.3

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: [REDACTED]

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 3,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Seminterrato,
- comune Mulazzo,
- categoria C/6,

- classe 3,
- consistenza 16 mq,
- superficie 18 mq ,
- rendita € 34,71

Corpo: Magazzino sub.4

Categoria: Magazzino [M]

Dati Catastali: [REDACTED]

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 4,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Seminterrato,
- comune Mulazzo,
- categoria C/2,
- classe 3,
- consistenza 13 mq,
- superficie 15 mq ,
- rendita € 23,50

Corpo: Garage sub.5

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: [REDACTED]

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 4,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Seminterrato,
- comune Mulazzo,
- categoria C/6,



- classe 3,
- consistenza 18 mq,
- superficie 21 mq ,
- rendita € 39,04

Corpo: Deposito sub.16

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 16,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Seminterrato,
- comune Mulazzo,
- categoria C/2,
- classe 4,
- consistenza 3 mq,
- superficie 4 mq ,
- rendita € 5,42

2. Stato di possesso

Bene: Via Provinciale - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

Lotto unico: Fabbricato composto da n°15 corpi (6 appartamenti, 4 uffici, 3 garage, 2 depositi)

Corpo: Appartamento sub.6

Possesso: Libero

Corpo: Appartamento sub.7

Possesso: Libero

Corpo: Ufficio sub.8

Possesso: Libero



Corpo: Ufficio sub.9

Possesso: Libero

Corpo: Ufficio sub.10

Possesso: Libero

Corpo: Ufficio sub.11

Possesso: Libero

Corpo: Appartamento sub.12

Possesso: Libero

Corpo: Appartamento sub.13

Possesso: Libero

Corpo: Appartamento sub.14

Possesso: Libero

Corpo: Appartamento sub.15

Possesso: Libero

Corpo: Garage sub.2

Possesso: Libero

Corpo: Garage sub.3

Possesso: Libero

Corpo: Magazzino sub.4

Possesso: Libero

Corpo: Garage sub.5

Possesso: Libero

Corpo: Deposito sub.16

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Provinciale - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

Lotto unico: Fabbricato composto da n°15 corpi (6 appartamenti, 4 uffici, 3 garage, 2 depositi)

Corpo: Appartamento sub.6
Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Appartamento sub.7
Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Ufficio sub.8
Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Ufficio sub.9
Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Ufficio sub.10
Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Ufficio sub.11
Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Appartamento sub.12
Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Appartamento sub.13
Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Appartamento sub.14
Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Appartamento sub.15
Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Garage sub.2
Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Garage sub.3
Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Magazzino sub.4
Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Garage sub.5
Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Deposito sub.16
Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili: SI



Comproprietari: Nessuno

Corpo: Garage sub.5

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Deposito sub.16

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Provinciale - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

Lotto unico: Fabbricato composto da n°15 corpi (6 appartamenti, 4 uffici, 3 garage, 2 depositi)

Corpo: Appartamento sub.6

Misure Penali: NO

Corpo: Appartamento sub.7

Misure Penali: NO

Corpo: Ufficio sub.8

Misure Penali: NO

Corpo: Ufficio sub.9

Misure Penali: NO

Corpo: Ufficio sub.10

Misure Penali: NO

Corpo: Ufficio sub.11

Misure Penali: NO

Corpo: Appartamento sub.12

Misure Penali: NO

Corpo: Appartamento sub.13

Misure Penali: NO

Corpo: Appartamento sub.14

Misure Penali: NO

Corpo: Appartamento sub.15

Misure Penali: NO

Corpo: Garage sub.2



Misure Penali: NO

Corpo: Garage sub.3

Misure Penali: NO

Corpo: Magazzino sub.4

Misure Penali: NO

Corpo: Garage sub.5

Misure Penali: NO

Corpo: Deposito sub.16

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Provinciale - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

Lotto unico: Fabbricato composto da n°15 corpi (6 appartamenti, 4 uffici, 3 garage, 2 depositi)

Corpo: Appartamento sub.6, Appartamento sub.7, Ufficio sub.8, Ufficio sub.9, Ufficio sub.10, Ufficio sub.11, Appartamento sub.12, Appartamento sub.13, Appartamento sub.14, Appartamento sub.15, Garage sub.2, Garage sub.3, Magazzino sub.4, Garage sub.5, Deposito sub.16

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Provinciale - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

Lotto unico: Fabbricato composto da n°15 corpi (6 appartamenti, 4 uffici, 3 garage, 2 depositi)

Prezzo da libero: € 412114,14

Prezzo da occupato: ---



Beni in **Mulazzo (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Arpiola**
Via Provinciale

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: La CTU ha provveduto ad integrare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti a Amministrazioni (Comune di Massa, Catasto, Conservatoria, Agenzia delle entrate)

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento sub.6.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC

Quota e tipologia del diritto

[REDAZIONE]

Ulteriori informazioni sul debitore:

[REDAZIONE]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 6,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Terra,
- comune Mulazzo,
- categoria A/2,
- classe 3,
- consistenza 4,5,
- superficie 76 mq (escluse aree scoperte 73 mq),
- rendita € 302,13

Confini:

L'appartamento è confinante: a nord-est con il sub.7, è posto al di sopra dei sub.2 e 3 e sotto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 8,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Terra,
- comune Mulazzo,
- categoria A/2,
- classe 3,
- consistenza 2,
- superficie 30 mq ,
- rendita € 134,28

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi è incompatibilità tra l'attribuzione della categoria catastale, A/2, e quella urbanistica, studio. Deve quindi essere modificata e portata alla corretta destinazione d'uso A/10. Inoltre sulla planimetria catastale è stata riportata la dicitura A.C. che corrisponde ad angolo cottura, uso non proprio per un locale ufficio.

Regolarizzabili mediante: Presentazione denuncia di variazione di categoria da A/2 ad A/10 e nuova planimetria con corretta destinazione d'uso.

Descrizione delle opere da sanare: Deve essere modificata la categoria catastale da A/2 ad A/10 e presentazione nuova planimetria con corretta destinazione d'uso.
Denuncia di variazione di categoria e presentazione planimetria : € 498,35

Oneri Totali: **€ 498,35**

Confini:

L'ufficio è confinante: a nord-ovest con il sub.7, a sud-est con il sub.9 ed è posto al di sotto del sub.14.

Note: Il calcolo degli oneri necessari alla regolarizzazione della situazione catastale derivano da: € 350,00 circa (onorario professionista abilitato) + € 17,50 (5% cassa previdenziale) + € 80,85 (22% IVA) + € 50,00 (spese catastali) = € 498,35

Identificativo corpo: Ufficio sub.9.

Uffici e studi privati [A10] sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 9,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Terra,
- comune Mulazzo,
- categoria A/2,
- classe 3,
- consistenza 2,
- superficie 31 mq ,
- rendita € 134,28

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi è incompatibilità tra l'attribuzione della categoria catastale, A/2, e quella urbanistica, studio. Deve quindi essere modificata e portata alla corretta destinazione d'uso A/10. Inoltre sulla planimetria catastale è stata riportata la dicitura A.C. che corrisponde ad angolo cottura, uso non proprio per un locale ufficio.

Regolarizzabili mediante: Presentazione denuncia di variazione di categoria da A/2 ad A/10 e nuova planimetria con corretta destinazione d'uso.

Descrizione delle opere da sanare: Deve essere modificata la categoria catastale da A/2 ad A/10 e presentazione nuova planimetria con corretta destinazione d'uso.
Denuncia di variazione di categoria e presentazione planimetria : € 498,35

Oneri Totali: **€ 498,35**

Confini:

L'Ufficio è confinante: a nord-ovest con il sub.8, a sud-ovest con il sub.10 ed è posto al di sotto del sub.15.

Note: Il calcolo degli oneri necessari alla regolarizzazione della situazione catastale derivano da: € 350,00 circa (onorario professionista abilitato) + € 17,50 (5% cassa

previdenziale) + € 80,85 (22% IVA) + € 50,00 (spese catastali) = € 498,35

Identificativo corpo: Ufficio sub.10.

Uffici e studi privati [A10] sito In Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC

Quota e tipologia del diritto

[Redacted]

[Redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

[Redacted]

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 10,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Terra,
- comune Mulazzo,
- categoria A/2,
- classe 3,
- consistenza 2,
- superficie 38 mq ,
- rendita € 134,28

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi è incompatibilità tra l'attribuzione della categoria catastale, A/2, e quella urbanistica, studio. Deve quindi essere modificata e portata alla corretta destinazione d'uso A/10. Inoltre sulla planimetria catastale è stata riportata la dicitura A.C. che corrisponde ad angolo cottura, uso non proprio per un locale ufficio.

Regolarizzabili mediante: Presentazione denuncia di variazione di categoria da A/2 ad A/10 e nuova planimetria con corretta destinazione d'uso.

Descrizione delle opere da sanare: Deve essere modificata la categoria catastale da A/2 ad A/10 e presentazione nuova planimetria con corretta destinazione d'uso
Denuncia di variazione di categoria e presentazione planimetria : € 498,35

Oneri Totali: € 498,35

Confini:

L'ufficio è confinante: a nord-est con il sub.9, a nord-ovest con il sub.11 ed è posto

Oneri Totali: € 498,35

Confini:

L'ufficio è confinante: a sud-est con il sub.10, a nord-est con il sub.9 ed è posto inferiormente al sub.15.

Note: Il calcolo degli oneri necessari alla regolarizzazione della situazione catastale derivano da: € 350,00 circa (onorario professionista abilitato) + € 17,50 (5% cassa previdenziale) + € 80,85 (22% IVA) + € 50,00 (spese catastali) = € 498,35

Identificativo corpo: Appartamento sub.12

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arptola, Via Provinciale SNC

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 7, particella 1561,
- subalterno 12,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Primo,
- comune Mulazzo,
- categoria A/2,
- classe 3,
- consistenza 4,5,
- superficie 88 mq (totale escluse aree scoperte 82 mq),
- rendita € 302,13

Confini:

L'appartamento è confinante: a nord-est con il sub.13 ed è posto superiormente al sub.6

Note sulla conformità catastale: Non sono state rilevate irregolarità catastali.

Identificativo corpo: Appartamento sub.13.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arptola, Via Provinciale SNC

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]



[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED]

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 13,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Primo,
- comune Mulazzo,
- categoria A/2,
- classe 3,
- consistenza 4,5,
- superficie 88 mq (totale escluse aree scoperte 82 mq),
- rendita € 302,13

Confini:

L'appartamento è confinante: a sud-ovest con il sub.12, a sud-est con il sub.14 ed è posto superiormente ai sub. 6 e 7.

Note sulla conformità catastale: Non sono state rilevate irregolarità catastali.

Identificativo corpo: Appartamento sub.14.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arptola, Via Provinciale SNC

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED]

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 14,

- superficie 15 mq,
- rendita € 23,50

Confini:

Il magazzino è confinante: a sud-ovest con il sub.3 e la cantinetta pertinenziale al sub.11, a nord-est con il sub.5 ed è posto inferiormente al sub. 7.

Note sulla conformità catastale: Non sono state rilevate irregolarità catastali.

Identificativo corpo: Garage sub.5.

**Garage o autorimessa [G] sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026
frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC.**

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED]

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 4,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Seminterrato,
- comune Mulazzo,
- categoria C/6,
- classe 3,
- consistenza 18 mq,
- superficie 21 mq,
- rendita € 39,04

Confini:

Il garage è confinante: a sud-ovest con il sub.4 e la cantinetta al sub.12, a sud-est con la cantinetta pertinenziale al sub.13 ed è posta inferiormente al sub. 7.

Note sulla conformità catastale: Non sono state rilevate irregolarità catastali.

Identificativo corpo: Deposito sub.16.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione:
Arpiola, Via Provinciale SNC**

Elaborato da: MANNINI SADA Emesso da: ADI IDADEC S DA MSC SA 3 Caricato: 2015/12/17 10:46:00 05/11/2015 17

Libero

Note: Attualmente tutto il fabbricato è libero poiché non sono ancora stati completati i lavori quali: impianti, sistemazione aree comuni interne ed esterne e il livello seminterrato è ancora allo stato grezzo e non chiuso da infissi.

Identificativo corpo: Ufficio sub.8

Uffici e studi privati [A10] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC

Libero

Note: Attualmente tutto il fabbricato è libero poiché non sono ancora stati completati i lavori quali: impianti, sistemazione aree comuni interne ed esterne e il livello seminterrato è ancora allo stato grezzo e non chiuso da infissi.

Identificativo corpo: Ufficio sub.9

Uffici e studi privati [A10] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC

Libero

Note: Attualmente tutto il fabbricato è libero poiché non sono ancora stati completati i lavori quali: impianti, sistemazione aree comuni interne ed esterne e il livello seminterrato è ancora allo stato grezzo e non chiuso da infissi.

Identificativo corpo: Ufficio sub.10

Uffici e studi privati [A10] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC

Libero

Note: Attualmente tutto il fabbricato è libero poiché non sono ancora stati completati i lavori quali: impianti, sistemazione aree comuni interne ed esterne e il livello seminterrato è ancora allo stato grezzo e non chiuso da infissi.

Identificativo corpo: Ufficio sub.11

Uffici e studi privati [A10] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC

Libero

Note: Attualmente tutto il fabbricato è libero poiché non sono ancora stati completati i lavori quali: impianti, sistemazione aree comuni interne ed esterne e il livello seminterrato è ancora allo stato grezzo e non chiuso da infissi.

Identificativo corpo: Appartamento sub.12

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC

Libero

Note: Attualmente tutto il fabbricato è libero poiché non sono ancora stati completati i lavori quali: impianti, sistemazione aree comuni interne ed esterne e il livello seminterrato è ancora allo stato grezzo e non chiuso da infissi.

Identificativo corpo: Appartamento sub.13

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC

Libero

- Ipoteca giudiziale; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 33196,35; Iscritto/trascritto a Verona in data 18/02/2015 ai nn. 1242/145

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.7

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1320000,00; Importo capitale: € 660000,00; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 01/04/2011 ai nn. 2767/461

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio sub.8

- Ipoteca giudiziale; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 33196,35; Iscritto/trascritto a Verona in data 18/02/2015 ai nn. 1242/145

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio sub.8

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1320000,00; Importo capitale: € 660000,00; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 01/04/2011 ai nn. 2767/461

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio sub.9

- Ipoteca giudiziale; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 33196,35; Iscritto/trascritto a Verona in data 18/02/2015 ai nn. 1242/145

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio sub.9

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1320000,00; Importo capitale: € 660000,00; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 01/04/2011 ai nn. 2767/461

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.10

- Ipoteca giudiziale; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 33196,35; Iscritto/trascritto a Verona in data 18/02/2015 ai nn. 1242/145

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio sub.10

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1320000,00; Importo capitale: € 660000,00; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 01/04/2011 ai nn. 2767/461

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio sub.11

- Ipoteca giudiziale; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 33196,35; Iscritto/trascritto a Verona in data 18/02/2015 ai nn. 1242/145

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio sub.11

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1320000,00; Importo capitale: € 660000,00; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 01/04/2011 ai nn. 2767/461

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.12

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.6

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.7

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio sub.8

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio sub.9

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio sub.10

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio sub.11

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.12

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.13

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.14

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.15

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Ufficio sub.10

Uffici e studi privati [A10] sito In Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Ufficio sub.11

Uffici e studi privati [A10] sito In Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Appartamento sub.12

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Appartamento sub.13

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Non specificato---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Appartamento sub.14

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Non specificato---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Appartamento sub.15.

Abitazione di tipo civile [A2] sito In Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Non specificato---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Garage sub.2.

Garage o autorimessa [G] sito In Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Garage sub.3.

Garage o autorimessa [G] sito In Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •
E-MAIL: FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC: SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Note indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Deposito sub.16

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]. In forza di atto di compravendita; trascritto a Ortonovo (SP), in data 13/11/2009, ai nn. 11705/8138.

Note: Il fabbricato identificato al Fg. 7 Mapp. 1561 e oggetto di pignoramento, è stato realizzato su tre mappali identificati al Catasto Terreni ai Mapp. 276, 275 e 281. Questi particelle sono diventate di proprietà del [REDACTED] a partire dalle seguenti date:

1. Part. 276: atto di compravendita a rogito del Notaio Angelella del 25.06.1946 trascritto alla Conservatoria di Pontremoli il 03.07.1946 n°373
2. Part. 275: atto di compravendita a rogito del Notaio Chiartelli del 13.10.1947 trascritto alla Conservatoria di Pontremoli il 27.10.1947 n°839
3. Part. 281: successione in morte di [REDACTED], trascritta il 08.01.1976 n°70

Titolare/Proprietario: [REDACTED]. In forza di atto di assegnazione; trascritto a Ortonovo (SP), in data 13/11/2009, ai nn. 11704/8137.

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento sub.6

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento sub.7

Dati precedenti relativi al corpo: Ufficio sub.8

Presentazione: in data 30/09/2010 al n. di prot. 1010/2010

Rilascio: in data 07/02/2011 al n. di prot. 2

L'agibilità: non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.7

Uffici e studi privati [A10] sito in **Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arptola, Via Provinciale SNC**

Numero pratica: Pratica Edilizia n°1010/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione edificio per la realizzazione di n°6 appartamenti e n°4 studi professionali (titolo originale poi variato)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: in data 30/09/2010 al n. di prot. 1010/2010

Rilascio: in data 07/02/2011 al n. di prot. 2

L'agibilità: non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.8

Uffici e studi privati [A10] sito in **Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arptola, Via Provinciale SNC**

Numero pratica: Pratica Edilizia n°1010/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire (titolo originale poi variato)

Per lavori: Costruzione edificio per la realizzazione di n°6 appartamenti e n°4 studi professionali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: in data 30/09/2010 al n. di prot. 1010/2010

Rilascio: in data 07/02/2011 al n. di prot. 2

L'agibilità: non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.9

Uffici e studi privati [A10] sito in **Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arptola, Via Provinciale SNC**

Numero pratica: Pratica Edilizia n°1010/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione edificio per la realizzazione di n°6 appartamenti e n°4 studi

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino sub.4

Garage o autorimessa [G] sito in **Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC**

Numero pratica: Pratica Edilizia n°1010/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione edificio per la realizzazione di n°6 appartamenti e n°4 studi professionali (titolo originale poi variato)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: in data 30/09/2010 al n. di prot. 1010/2010

Rilascio: in data 07/02/2011 al n. di prot. 2

L'agibilità: non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.5

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC**

Numero pratica: Pratica Edilizia n°1010/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione edificio per la realizzazione di n°6 appartamenti e n°4 studi professionali (titolo originale poi variato)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: in data 30/09/2010 al n. di prot. 1010/2010

Rilascio: in data 07/02/2011 al n. di prot. 2

L'agibilità: non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito sub.16

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna irregolarità.

Note sulla conformità edilizia: Attualmente i lavori non sono ancora stati completati. Sono stati dichiarate concluse le opere edili e quelle strutturali. Non sono stati ancora terminati gli impianti, oltre alle opere relative agli spazi comuni interni ed esterni e il piano seminterrato. Durante il sopralluogo sono state rilevate differenze in alcune misure dei locali interni. L'unica che si discosta per un valore superiore alla tolleranza del 2% è la profondità dell'angolo cottura che invece di essere 1,20 m come da progetto depositato è pari a 1.07 m. Il

progettuali. L'ingombro esterno del fabbricato è leggermente difforme dalle misure di progetto ma rientra nelle tolleranze del 2%. Questo quindi non comporta irregolarità urbanistiche.

Note generali sulla conformità: Il locale ufficio è stato attrezzato anche con allacci per una eventuale cucina ed è già stato realizzato il rivestimento in piastrelle in gres su tale parete. La destinazione d'uso urbanistica però è ad ufficio mentre quella catastale, erroneamente, riporta quella residenziale. Il fabbricato è regolare da un punto di vista edilizio, ma per il completamento delle opere ancora da realizzare sarà necessaria la presentazione di una pratica SCIA non onerosa che prevede solo il pagamento di € 60,00 per diritti di segreteria. Per tale pratica e per l'eventuale Direzione dei Lavori l'onorario di un tecnico abilitato sarà di circa € 3500,00 (relativamente all'intero edificio).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.8

Uffici e studi privati [A10]

Nessuna irregolarità.

Note sulla conformità edilizia: Attualmente i lavori non sono ancora stati completati. Sono stati dichiarate concluse le opere edili e quelle strutturali. Non sono stati ancora terminati gli impianti, oltre alle opere relative agli spazi comuni interni ed esterni e il piano seminterrato. Durante il sopralluogo sono state rilevate differenze in alcune misure dei locali interni. Il locale ufficio secondo le misure rilevate misura 419 cm x 476 cm per una superficie reale netta di 19,97 mq contro la superficie di 20,20 mq dichiarata sul progetto depositato. Il Regolamento Edilizio all'art. 56 stabilisce il valore di tolleranza ammesso per le modeste imperfezioni di carattere esecutivo rispetto alle misure nominali dell'ingombro esterno dell'edificio previste dal progetto allegato al titolo abilitativo. Tali imperfezioni devono essere contenute entro il 2% delle misure progettuali. L'ingombro esterno del fabbricato è leggermente difforme dalle misure di progetto ma rientra nelle tolleranze del 2%. Questo quindi non comporta irregolarità urbanistiche.

Note generali sulla conformità: Il locale ufficio è stato attrezzato anche con allacci per una eventuale cucina ed è già stato realizzato il rivestimento in piastrelle in gres su tale parete. La destinazione d'uso urbanistica però è ad ufficio mentre quella catastale, erroneamente, riporta quella residenziale. Il fabbricato è regolare da un punto di vista edilizio, ma per il completamento delle opere ancora da realizzare sarà necessaria la presentazione di una pratica SCIA non onerosa che prevede solo il pagamento di € 60,00 per diritti di segreteria. Per tale pratica e per l'eventuale Direzione dei Lavori l'onorario di un tecnico abilitato sarà di circa € 3500,00 (relativamente all'intero edificio).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.9

Uffici e studi privati [A10]

Nessuna irregolarità.

Note sulla conformità edilizia: Attualmente i lavori non sono ancora stati completati. Sono stati dichiarate concluse le opere edili e quelle strutturali. Non sono stati ancora terminati gli impianti, oltre alle opere relative agli spazi comuni interni ed esterni e il piano seminterrato. Durante il sopralluogo sono state rilevate differenze in alcune misure dei locali interni. Il bagno secondo le misure rilevate misura 193 cm x 291 cm per una superficie reale netta di 5,62 mq

contro la superficie di 5,00 mq dichiarata sul progetto depositato. Il Regolamento Edilizio all'art. 56 stabilisce il valore di tolleranza ammesso per le modeste imperfezioni di carattere esecutivo rispetto alle misure nominali dell'ingombro esterno dell'edificio previste dal progetto allegato al titolo abilitativo. Tali imperfezioni devono essere contenute entro il 2% delle misure progettuali. L'ingombro esterno del fabbricato è leggermente difforme dalle misure di progetto ma rientra nelle tolleranze del 2%. Questo quindi non comporta irregolarità urbanistiche.

Note generali sulla conformità: Il locale ufficio è stato attrezzato anche con allacci per una eventuale cucina ed è già stato realizzato il rivestimento in piastrelle in gres su tale parete. La destinazione d'uso urbanistica però è ad ufficio mentre quella catastale, erroneamente, riporta quella residenziale. Il fabbricato è regolare da un punto di vista edilizio, ma per il completamento delle opere ancora da realizzare sarà necessaria la presentazione di una pratica SCIA non onerosa che prevede solo il pagamento di € 60,00 per diritti di segreteria. Per tale pratica e per l'eventuale Direzione dei Lavori l'onorario di un tecnico abilitato sarà di circa € 3500,00 (relativamente all'intero edificio).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.10

Uffici e studi privati [A10]

Nessuna irregolarità.

Note sulla conformità edilizia: Attualmente i lavori non sono ancora stati completati. Sono stati dichiarate concluse le opere edili e quelle strutturali. Non sono stati ancora terminati gli impianti, oltre alle opere relative agli spazi comuni interni ed esterni e il piano seminterrato. Durante il sopralluogo sono state rilevate differenze in alcune misure dei locali interni. Il Regolamento Edilizio all'art. 56 stabilisce il valore di tolleranza ammesso per le modeste imperfezioni di carattere esecutivo rispetto alle misure nominali dell'ingombro esterno dell'edificio previste dal progetto allegato al titolo abilitativo. Tali imperfezioni devono essere contenute entro il 2% delle misure progettuali. L'ingombro esterno del fabbricato è leggermente difforme dalle misure di progetto ma rientra nelle tolleranze del 2%. Questo quindi non comporta irregolarità urbanistiche.

Note generali sulla conformità: Il locale ufficio è stato attrezzato anche con allacci per una eventuale cucina ed è già stato realizzato il rivestimento in piastrelle in gres su tale parete. La destinazione d'uso urbanistica però è ad ufficio mentre quella catastale, erroneamente, riporta quella residenziale. Il fabbricato è regolare da un punto di vista edilizio, ma per il completamento delle opere ancora da realizzare sarà necessaria la presentazione di una pratica SCIA non onerosa che prevede solo il pagamento di € 60,00 per diritti di segreteria. Per tale pratica e per l'eventuale Direzione dei Lavori l'onorario di un tecnico abilitato sarà di circa € 3500,00 (relativamente all'intero edificio).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.11

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna irregolarità.

Note sulla conformità edilizia: Attualmente i lavori non sono ancora stati completati. Sono stati dichiarate concluse le opere edili e quelle strutturali. Non sono stati ancora terminati gli impianti, oltre alle opere relative agli spazi comuni interni ed esterni e il piano seminterrato.

maggiori sono:

1. nel soggiorno da rilievo la misura maggiore è 615 cm mentre da progetto è 6,20 cm
 2. nel bagno da rilievo la larghezza misura 168 cm x 327 cm mentre da progetto è 205 cm
 3. la camera da rilievo misura 368 cm x 387 cm cm mentre da progetto è 375 cm x 390 cm
- Il Regolamento Edilizio all'art. 56 stabilisce il valore di tolleranza ammesso per le modeste imperfezioni di carattere esecutivo rispetto alle misure nominali dell'ingombro esterno dell'edificio previste dal progetto allegato al titolo abilitativo. Tali imperfezioni devono essere contenute entro il 2% delle misure progettuali. L'ingombro esterno del fabbricato è leggermente difforme dalle misure di progetto ma rientra nelle tolleranze del 2%. Questo quindi non comporta irregolarità urbanistiche.

Note generali sulla conformità: Il fabbricato è regolare da un punto di vista edilizio, ma per il completamento delle opere ancora da realizzare sarà necessaria la presentazione di una pratica SCIA non onerosa che prevede solo il pagamento di € 60,00 per diritti di segreteria. Per tale pratica e per l'eventuale Direzione dei Lavori l'onorario di un tecnico abilitato sarà di circa € 3500,00 (relativamente all'intero edificio).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.14

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna irregolarità.

Note sulla conformità edilizia: Attualmente i lavori non sono ancora stati completati. Sono stati dichiarate concluse le opere edili e quelle strutturali. Non sono stati ancora terminati gli impianti, oltre alle opere relative agli spazi comuni interni ed esterni e il piano seminterrato. Durante il sopralluogo sono state rilevate differenze in alcune misure dei locali interni le maggiori sono:

1. nel soggiorno da rilievo la misura maggiore è 615 cm mentre da progetto è 620 cm
 2. nel bagno da rilievo la larghezza misura 168 cm x 327 cm mentre da progetto è 205 cm
 3. la camera da rilievo misura 368 cm x 387 cm cm mentre da progetto è 375 cm x 390 cm
- Il Regolamento Edilizio all'art. 56 stabilisce il valore di tolleranza ammesso per le modeste imperfezioni di carattere esecutivo rispetto alle misure nominali dell'ingombro esterno dell'edificio previste dal progetto allegato al titolo abilitativo. Tali imperfezioni devono essere contenute entro il 2% delle misure progettuali. L'ingombro esterno del fabbricato è leggermente difforme dalle misure di progetto ma rientra nelle tolleranze del 2%. Questo quindi non comporta irregolarità urbanistiche.

Note generali sulla conformità: Il fabbricato è regolare da un punto di vista edilizio, ma per il completamento delle opere ancora da realizzare sarà necessaria la presentazione di una pratica SCIA non onerosa che prevede solo il pagamento di € 60,00 per diritti di segreteria. Per tale pratica e per l'eventuale Direzione dei Lavori l'onorario di un tecnico abilitato sarà di circa € 3500,00 (relativamente all'intero edificio).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.15

Garage o autorimessa [G]

Nessuna irregolarità.

Note generali sulla conformità: Il fabbricato è regolare da un punto di vista edilizio, ma per il

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito sub.16

7.2 Conformità urbanistica:

Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Delibera di approvazione n°18 del 14.06.2011. L'avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURT n°30 del 27.07.2011
Zona omogenea:	Il lotto su cui è stato realizzato il fabbricato ricade per circa 758 mq in zona B (Insediamenti prevalentemente residenziali di impianto moderno e contemporanei), per circa 240 mq in zona rete della mobilità parcheggio di progetto, la restante superficie ricade in area libera marginale e interstiziale degli insediamenti (EM).
Norme tecniche di attuazione:	Norme e regole di governo, attuazione e gestione del Comune di Mulazzo del giugno 2011.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Si allega il Certificato di destinazione urbanistica relativa al Mapp. 1561 Fg. 7.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si riporta per esteso quanto comunicato dal Settore Gestione del Territorio e dell'Ambiente: *"In riferimento alla pratica edilizia in oggetto ed alla corrispondenza intercorsa, con la presente si comunica che dall'esame della documentazione trasmessa dal progettista non risulta possibile concludere l'esame istruttorio della stessa ai fini dell'agibilità dell'opera. Le ragioni tecniche che non permettono di procedere nell'istruttoria per il rilascio del certificato di agibilità è l'assenza di alcuni elaborati documentali, considerato che il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente. Per questa ragione occorre completare la documentazione attualmente inclusa nella pratica edilizia con la seguente documentazione:*

1. *Dichiarazioni delle imprese installatrici che attestino la conformità degli impianti installati (Dichiarazione di conformità alla regola dell'arte dell'impianto elettrico e termico D.M. 37/2008);*

2. Certificazione dei requisiti acustici passivi dell'edificio ai sensi del DPCM 05/12/1997, a firma di professionista abilitato;
3. Relazione e progetto per il contenimento del consumo di energia negli edifici (L. 10/1991, DPR 410/93 e s.m.i.);
4. Progetto per l'applicazione di idonee misure preventive e protettive atte a consentire, nei successivi interventi impiantistici o di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione di lavori in quota in condizioni di sicurezza (DPGR 75R/2013).
5. Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77, nonché all'art. 82 del D.P.R. 380/2001.
6. Dichiarazione di professionista abilitato, che attesta la conformità dell'opera al progetto presentato.

Infine si segnala, che la documentazione richiesta con la presente non è già nella disponibilità di questa amministrazione comunale e che la stessa non può essere acquisita attraverso il progettista direttore dei lavori in quanto deceduto.

Regolarizzabili mediante: Deposito della documentazione richiesta dall'Amministrazione Comunale.

Descrizione delle opere da sanare: Non è necessario sanare opere edili ma la pratica amministrativa.

Presentazione documentazione integrativa (onorario tecnico abilitato): € 5.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 5.000,00

Note generali sulla conformità: In data 12.11.2010 si è tenuta, presso il Comune di Mulazzo, una riunione che aveva ad oggetto la discussione relativa alla definizione della monetizzazione supplementare prevista dal Regolamento Urbanistico relativamente alla realizzazione di un edificio pluriappartamenti così come da Permesso di Costruire rilasciato alla [redacted]. Il Comune proponeva in alternativa alla monetizzazione, la realizzazione di un'area di sosta in località Arpiola, "via Gen. CA. Dalla Chiesa, zona dove hanno sede numerosi esercizi commerciali" dove, il Regolamento Urbanistico adottato, prevede la realizzazione di un'area di sosta di circa 200 mq. In tale occasione [redacted] si era resa disponibile alla realizzazione dell'opera che doveva completarsi entro il 31.12.2011. L'accordo prevedeva anche la presentazione di polizza fidejussoria di € 25 000,00 a garanzia di esecuzione dell'opera prima del rilascio del Permesso di costruire, polizza regolarmente depositata tra i documenti del fascicolo presente in Comune. In data 04.05.2016 tramite posta certificata il Comune di Mulazzo invitava [redacted] a contattare l'Ufficio Tecnico comunale al fine di acquisire gli elaborati progettuali e le relative autorizzazioni e poter, così, dare inizio ai lavori. Ad oggi non è ancora stato eseguito alcun lavoro relativamente all'impegno assunto nei confronti dell'Amministrazione pubblica.

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento sub.6

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento sub.7

Dati precedenti relativi al corpo: Ufficio sub.8

Dati precedenti relativi al corpo: Ufficio sub.9

Dati precedenti relativi al corpo: Ufficio sub.10

Dati precedenti relativi al corpo: Ufficio sub.11

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento sub.12

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento sub.13

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento sub.14

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento sub.15

Dati precedenti relativi al corpo: Garage sub.2

Dati precedenti relativi al corpo: Garage sub.3

Dati precedenti relativi al corpo: Magazzino sub.4

Dati precedenti relativi al corpo: Garage sub.5

Dati precedenti relativi al corpo: Deposito sub.16

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub.6**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Mulazzo in via Provinciale, località Arpiola e fa parte di un condominio costituito da due livelli fuori terra e uno seminterrato. Il fabbricato è suddiviso in:

1. piano terra. 2 appartamenti (un trilocale, sub. 6, e un bilocale, sub.7) e 4 uffici (sub. 8, 9, 10 e 11)
2. piano primo. 4 appartamenti (tre trilocale, sub. 13, 14 e 15 e un bilocale sub. 12).

A piano seminterrato sono distribuiti:

A. 3 garage (sub 2, 3 e 5)

B. 1 deposito/magazzino (sub. 4)

C. 10 piccole cantine di pertinenza agli appartamenti dei piani superiori

D. 1 locale di deposito ricavato nello spazio sottoscala che mette in comunicazione piano seminterrato e piano terra (sub. 16).

Il fabbricato ha una vasta area esterna di pertinenza distribuita su tre lati del fabbricato. Sul lato prospiciente via Provinciale sono posizionati sia gli accessi, pedonale e carrabile (che conduce al piano seminterrato), sia lo spazio destinato a parcheggio.

L'edificio è stato realizzato tramite Permesso di Costruire n°2 in data 07.02.2011. I lavori hanno avuto inizio in data 10.02.2011. A seguito di una variante in corso d'opera, che non ha comportato incrementi di volumetria, sono stati depositati dei nuovi grafici relativi allo stato finale come realmente realizzato. Alla data del 10.12.2012 veniva certificata la conclusione dei lavori edili e strutturali. A oggi sono ancora da completare:

1. gli impianti

2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)

3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

L'appartamento in oggetto identificato al subalterno 6 è composto da:

1. ingresso, soggiorno con angolo cottura di netti circa mq 31,60

2. bagno di netti circa mq 3,92

3. disimpegno di netti circa mq 1,19

4. camera di netti circa mq 14,09

5. studio di netti circa mq 8,61

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Plena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie reale complessiva: di circa mq **71,41** netti

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Ha un'altezza utile: interna di circa m. 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 2 piani e di cui n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato non è mai stato abitato. I lavori non sono ancora stati completati per quanto riguarda:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **PVC**
protezione: **persiane**
materiale protezione: **alluminio**
condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente**
materiale: **legno tamburato e implallacciato**
condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto**
condizioni: **buone**

Pavim. Esterna

materiale: **mattonelle in gres**

condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in gres**

condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **blindata**

condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno**

materiale: **mattonelle in gres**

condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina**

materiale: **mattonelle in gres**

condizioni: **buone**

Impianti:

Termico

tipologia: **autonomo**

alimentazione: **metano**

diffusori: **termosifoni in alluminio**

condizioni: **buone**

conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il rilievo fatto durante il sopralluogo è stato eseguito sia dei locali interni che dell'ingombro complessivo del fabbricato. Il valore attribuito a mq non tiene in considerazione la decurtazione necessaria al completamento delle opere, tale calcolo verrà eseguito a scomputo sul valore complessivo del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno con angolo cottura	sup reale netta	31,60	1,00	31,60
Studio	sup reale netta	8,61	1,00	8,61
Bagno	sup reale netta	3,92	1,00	3,92
Disimpegno	sup reale netta	1,19	1,00	1,19
Camera	sup reale netta	14,09	1,00	14,09
Terrazza	sup reale netta	12,00	0,35	4,20

71,41

63,61

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

- Periodo: 1-2016
- Zona: Mulazzo
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Valore di mercato min (€/mq): 750
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori:

Appartamento sub.6

1. Cantina

identificato al n. Sub.6 posto al piano Seminterrato composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 2,18 mq mq - Destinazione urbanistica: Cantina

Valore a corpo: € **500**

Note: Attualmente questo piccolo locale (1,09 m x 2 m) è ancora allo stato grezzo.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub.7**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Mulazzo in via Provinciale, località Arpiola e fa parte di un condominio costituito da due livelli fuori terra e uno seminterrato. Il fabbricato è suddiviso in:

1. piano terra. 2 appartamenti (un trilocale, sub. 6, e un bilocale, sub.7) e 4 uffici (sub. 8, 9, 10 e 11)
2. piano primo. 4 appartamenti (tre trilocale, sub. 13, 14 e 15 e un bilocale sub. 12).

A piano seminterrato sono distribuiti:

A. 3 garage (sub 2, 3 e 5)

B. 1 deposito/magazzino (sub. 4)

C. 10 piccole cantine di pertinenza agli appartamenti dei piani superiori

D. 1 locale di deposito ricavato nello spazio sottoscala che mette in comunicazione piano seminterrato e piano terra (sub. 16).

Il fabbricato ha una vasta area esterna di pertinenza distribuita su tre lati del fabbricato. Sul lato

prospiciente via Provinciale sono posizionati sia gli accessi, pedonale e carrabile (che conduce al piano seminterrato), sia lo spazio destinato a parcheggio.

L'edificio è stato realizzato tramite Permesso di Costruire n°2 in data 07.02.2011. I lavori hanno avuto inizio in data 10.02.2011. A seguito di una variante in corso d'opera, che non ha comportato incrementi di volumetria, sono stati depositati dei nuovi grafici relativi allo stato finale come realmente realizzato. Alla data del 10.12.2012 veniva certificata la conclusione dei lavori edili e strutturali. A oggi sono ancora da completare:

- 1. gli impianti
- 2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
- 3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

L'appartamento in oggetto identificato al subalterno 7 è composto da:

- 1. ingresso, soggiorno con angolo cottura di netti circa mq 26,00
- 2. bagno di netti circa mq 4,49
- 3. disimpegno di netti circa mq 1,95
- 4. camera di netti circa mq 13,92

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva netta: di circa mq **51,44**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile: interna di circa m. 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 piani e di cui n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato non è mai stato abitato. I lavori non sono ancora stati completati per quanto riguarda:

- 1. gli impianti
- 2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
- 3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **PVC**
protezione: **persiane**
materiale protezione: **alluminio**
condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente**
materiale: **legno tamburato e impiallacciato**
condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto**
condizioni: **buone**

Pavim. Esterna

materiale: **mattonelle in gres**
condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in gres**
condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **blindata**
condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno**
materiale: **mattonelle in gres**
condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina**
materiale: **mattonelle in gres**
condizioni: **buone**

Impianti:

Termico

tipologia: **autonomo**
alimentazione: **metano**
diffusori: **termostofoni in alluminio**
condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il rilievo fatto durante il sopralluogo è stato eseguito sia dei locali interni che dell'ingombro complessivo del fabbricato. Il valore attribuito a mq non tiene in considerazione la decurtazione necessaria al completamento delle opere, tale calcolo verrà eseguito a scomputo sul valore complessivo del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno con angolo cottura	sup reale netta	26,00	1,00	26,00
Bagno	sup reale netta	4,49	1,00	4,49
Disimpegno	sup reale netta	1,95	1,00	1,95
Camera	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
Terrazza	sup reale netta	5,00	0,35	1,75
		51,44		48,19

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

- Periodo: 1-2016
- Zona: Mulazzo
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Valore di mercato min (€/mq): 750
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori:

Appartamento sub.7

1. Cantina

identificato al n. Sub.7 posto al piano Seminterrato composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 2,18 mq mq - Destinazione urbanistica: Cantina

Valore a corpo: € **500**

Note: Attualmente questo piccolo locale (1,09 m x 2 m) è ancora allo stato grezzo.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Ufficio sub.8**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Mulazzo in via Provinciale, località

Arpiola e fa parte di un condominio costituito da due livelli fuori terra e uno seminterrato. Il fabbricato è suddiviso in:

1. piano terra. 2 appartamenti (un trilocale, sub. 6, e un bilocale, sub.7) e 4 uffici (sub. 8, 9, 10 e 11)
2. piano primo. 4 appartamenti ((tre trilocale, sub. 13, 14 e 15 e un bilocale sub. 12).

A piano seminterrato sono distribuiti:

- A. 3 garage (sub 2, 3 e 5)
- B. 1 deposito/magazzino (sub. 4)
- C. 10 piccole cantine di pertinenza agli appartamenti dei piani superiori
- D. 1 locale di deposito ricavato nello spazio sottoscala che mette in comunicazione piano seminterrato e piano terra (sub. 16).

Il fabbricato ha una vasta area esterna di pertinenza distribuita su tre lati del fabbricato. Sul lato prospiciente via Provinciale sono posizionati sia gli accessi, pedonale e carrabile (che conduce al piano seminterrato), sia lo spazio destinato a parcheggio.

L'edificio è stato realizzato tramite Permesso di Costruire n°2 in data 07.02.2011. I lavori hanno avuto inizio in data 10.02.2011. A seguito di una variante in corso d'opera, che non ha comportato incrementi di volumetria, sono stati depositati dei nuovi grafici relativi allo stato finale come realmente realizzato. Alla data del 10.12.2012 veniva certificata la conclusione dei lavori edili e strutturali. A oggi sono ancora da completare:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

L'ufficio in oggetto identificato al subalterno 8 è composto da:

1. ingresso, ufficio di netti circa mq 19,99
2. bagno di netti circa mq 3,80

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva netta: di circa mq **23,79**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Ha un'altezza utile interna: di circa m. 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 2 piani e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato non è mai stato abitato. I lavori non sono ancora stati completati per quanto riguarda:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **PVC**
protezione: **persiane**
materiale protezione: **alluminio**
condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente**
materiale: **legno tamburato e laccato**
condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto**
condizioni: **buone**

Pavim. Esterna

materiale: **mattonelle in gres**
condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in gres**
condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **blindata**
condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno**
materiale: **mattonelle in gres**
condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina**
materiale: **mattonelle in gres**
condizioni: **buone**

Impianti:

Termico

tipologia: **autonomo**
alimentazione: **elettrico**
diffusori: **ventilconvettore**
condizioni: **da completare**

Stampato con: MANNINI SADA Emceem Pr. A B I B A D E C S D A N I C C A 3 Sorinif: 2000142110702af6a0h0c0505h0n0n0h047



Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Ufficio sub.9**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Mulazzo in via Provinciale, località Arpiola e fa parte di un condominio costituito da due livelli fuori terra e uno seminterrato. Il fabbricato è suddiviso in:

1. piano terra. 2 appartamenti (un trilocale, sub. 6, e un bilocale, sub.7) e 4 uffici (sub. 8, 9, 10 e 11)
2. piano primo. 4 appartamenti (tre trilocale, sub. 13, 14 e 15 e un bilocale sub. 12).

A piano seminterrato sono distribuiti:

A. 3 garage (sub 2, 3 e 5)

B. 1 deposito/magazzino (sub. 4)

C. 10 piccole cantine di pertinenza agli appartamenti dei piani superiori

D. 1 locale di deposito ricavato nello spazio sottoscala che mette in comunicazione piano seminterrato e piano terra (sub. 16).

Il fabbricato ha una vasta area esterna di pertinenza distribuita su tre lati del fabbricato. Sul lato prospiciente via Provinciale sono posizionati sia gli accessi, pedonale e carrabile (che conduce al piano seminterrato), sia lo spazio destinato a parcheggio.

L'edificio è stato realizzato tramite Permesso di Costruire n°2 in data 07.02.2011. I lavori hanno avuto inizio in data 10.02.2011. A seguito di una variante in corso d'opera, che non ha comportato incrementi di volumetria, sono stati depositati dei nuovi grafici relativi allo stato finale come realmente realizzato. Alla data del 10.12.2012 veniva certificata la conclusione dei lavori edili e strutturali. A oggi sono ancora da completare:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

L'ufficio in oggetto identificato al subalterno 9 è composto da:

1. ingresso, ufficio di netti circa mq 19,97
2. bagno di netti circa mq 3,40

1. Quota e tipologia del diritto

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva netta: di circa mq **23,37**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Ha un'altezza utile interna: di circa m. 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 piani e di cui n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato non è mai stato abitato. I lavori non sono ancora stati completati per quanto riguarda:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**
 materiale: **PVC**
 protezione: **persiane**
 materiale protezione: **alluminio**
 condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente**
 materiale: **legno tamburato e impiallacciato**
 condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto**
 condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle in gres**
 condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in gres**
 condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente**
 materiale: **blindata**
 condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno**
 materiale: **mattonelle in gres**
 condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina**
 materiale: **mattonelle in gres**
 condizioni: **buone**

Impianti:

Termico

tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **elettrico**
 diffusori: **ventilconvettore**
 condizioni: **da completare**
 conformità: **da collaudare**

Note: Nel bagno è presente la predisposizione per l'installazione di uno scaldacqua elettrico.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il rilievo fatto durante il sopralluogo è stato eseguito sia dei locali interni che dell'ingombro complessivo del fabbricato. Il valore attribuito a mq non tiene in considerazione la decurtazione necessaria al completamento delle opere, tale calcolo verrà eseguito a scempe sul valore complessivo del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso, ufficio	sup reale netta	19,97	1,00	19,97
Bagno	sup reale netta	3,40	1,00	3,40
		23,37		23,37

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

- Periodo: 1-2016
- Zona: Mulazzo
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Valore di mercato min (€/mq): 750
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori:

Appartamento sub.9

1. Cantina

identificato al n. Sub.9 posto al piano Seminterrato composto da 1

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •
 E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Pag. **71** di **116**

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Accessori:

Appartamento sub.10

1. Cantina

identificato al n. Sub.10 posto al piano Seminterrato composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 2,26 mq mq -

Destinazione urbanistica: Cantina

Valore a corpo: € **500**

Note: Attualmente questo piccolo locale (1,13 m x 2 m) è ancora allo stato grezzo.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Ufficio sub.11**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Mulazzo in via Provinciale, località Arpiola e fa parte di un condominio costituito da due livelli fuori terra e uno seminterrato. Il fabbricato è suddiviso in:

1. piano terra. 2 appartamenti (un trilocale, sub. 6, e un bilocale, sub.7) e 4 uffici (sub. 8, 9, 10 e 11)

2. piano primo. 4 appartamenti (tre trilocale, sub. 13, 14 e 15 e un bilocale sub. 12).

A piano seminterrato sono distribuiti:

A. 3 garage (sub 2, 3 e 5)

B. 1 deposito/magazzino (sub. 4)

C. 10 piccole cantine di pertinenza agli appartamenti dei piani superiori

D. 1 locale di deposito ricavato nello spazio sottoscala che mette in comunicazione piano seminterrato e piano terra (sub. 16).

Il fabbricato ha una vasta area esterna di pertinenza distribuita su tre lati del fabbricato. Sul lato prospiciente via Provinciale sono posizionati sia gli accessi, pedonale e carrabile (che conduce al piano seminterrato), sia lo spazio destinato a parcheggio.

L'edificio è stato realizzato tramite Permesso di Costruire n°2 in data 07.02.2011. I lavori hanno avuto inizio in data 10.02.2011. A seguito di una variante in corso d'opera, che non ha comportato incrementi di volumetria, sono stati depositati dei nuovi grafici relativi allo stato finale come realmente realizzato. Alla data del 10.12.2012 veniva certificata la conclusione dei lavori edili e strutturali. A oggi sono ancora da completare:

1. gli impianti

2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)

3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza chiusure di infissi.

L'ufficio in oggetto identificato al subalterno 11 è composto da:

1. ingresso, ufficio di netti circa mq 24,85

2. bagno di netti circa mq 4,26

1. Quota e tipologia del dirittoUlteriori informazioni sul debitoreEventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva netta: di circa mq **28,26**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Ha un'altezza utile interna: di circa m. 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 piani e di cui n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato non è mai stato abitato. I lavori non sono ancora stati completati per quanto riguarda:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato e impiallacciato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle in gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindata condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno



materiale: **mattonelle in gres**
condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina**
materiale: **mattonelle in gres**
condizioni: **buone**

Impianti:

Termico

tipologia: **autonomo**
alimentazione: **metano**
diffusori: **termostfonti in alluminio**
condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare**

Note: Nel bagno è presente la predisposizione per l'installazione di uno scaldacqua elettrico.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il rilievo fatto durante il sopralluogo è stato eseguito sia dei locali interni che dell'ingombro complessivo del fabbricato. Il valore attribuito a mq non tiene in considerazione la decurtazione necessaria al completamento delle opere, tale calcolo verrà eseguito a scomputo sul valore complessivo del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso, ufficio	sup reale netta	24,00	1,00	24,00
Bagno	sup reale netta	4,26	1,00	4,26
		28,26		28,26

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

- Periodo: 1-2016
- Zona: Mulazzo
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Valore di mercato min (€/mq): 750
- Superficie di riferimento: Lorda

- Tipo di destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori:

Appartamento sub.11

1. Cantina

identificato al n. Sub.11 posto al piano Seminterrato composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 2,24 mq mq -

Destinazione urbanistica: Cantina

Valore a corpo: € **500**

Note: Attualmente questo piccolo locale (1,12 m x 2 m) è ancora allo stato grezzo.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub.12**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Mulazzo in via Provinciale, località Arpiola e fa parte di un condominio costituito da due livelli fuori terra e uno seminterrato. Il fabbricato è suddiviso in:

1. piano terra. 2 appartamenti (un trilocale, sub. 6, e un bilocale, sub.7) e 4 uffici (sub. 8, 9, 10 e 11)
 2. piano primo. 4 appartamenti (tre trilocale, sub. 13, 14 e 15 e un bilocale sub. 12).

A piano seminterrato sono distribuiti:

A. 3 garage (sub 2, 3 e 5)

B. 1 deposito/magazzino (sub. 4)

C. 10 piccole cantine di pertinenza agli appartamenti dei piani superiori

D. 1 locale di deposito ricavato nello spazio sottoscala che mette in comunicazione piano seminterrato e piano terra (sub. 16).

Il fabbricato ha una vasta area esterna di pertinenza distribuita su tre lati del fabbricato. Sul lato prospiciente via Provinciale sono posizionati sia gli accessi, pedonale e carrabile (che conduce al piano seminterrato), sia lo spazio destinato a parcheggio.

L'edificio è stato realizzato tramite Permesso di Costruire n°2 in data 07.02.2011. I lavori hanno avuto inizio in data 10.02.2011. A seguito di una variante in corso d'opera, che non ha comportato incrementi di volumetria, sono stati depositati dei nuovi grafici relativi allo stato finale come realmente realizzato. Alla data del 10.12.2012 veniva certificata la conclusione dei lavori edili e strutturali. A oggi sono ancora da completare:

1. gli impianti

2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)

3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

L'appartamento in oggetto identificato al subalterno 12 è composto da:

1. ingresso, soggiorno, angolo cottura di netti circa mq 17,85

2. bagno di netti circa mq 4,81

3. camera di netti circa mq 14,06

1. Quota e tipologia del diritto



Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva netta: di circa mq **54,94**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Ha un'altezza utile interna: di circa m. 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 2 piani e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato non è mai stato abitato. I lavori non sono ancora stati completati per quanto riguarda:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato e impiallacciato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle in gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres

condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**materiale: **blindata**condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno**materiale: **mattonelle in gres**condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina**materiale: **mattonelle in gres**condizioni: **buone****Impianti:**

Termico

tipologia: **autonomo**alimentazione: **metano**diffusori: **termosifoni in alluminio**condizioni: **buone**conformità: **da collaudare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il rilievo fatto durante il sopralluogo è stato eseguito sia dei locali interni che dell'ingombro complessivo del fabbricato. Il valore attribuito a mq non tiene in considerazione la decurtazione necessaria al completamento delle opere, tale calcolo verrà eseguito a scomputo sul valore complessivo del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso, soggiorno, angolo cottura	sup reale netta	17,85	1,00	17,85
Bagno	sup reale netta	4,81	1,00	4,81
Camera	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
Disimpegno	sup reale netta	1,78	1,00	1,78
Terrazza	sup reale netta	16,50	0,35	5,78
		54,94		44,22

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

- Periodo: 1-2016
- Zona: Mulazzo
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Valore di mercato min (€/mq): 750
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori:

Appartamento sub.12

1. Cantina

identificato al n. Sub.12 posto al piano Seminterrato composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 2,88 mq mq - Destinazione urbanistica: Cantina
Valore a corpo: € **500**
Note: Attualmente questo piccolo locale (1,44 m x 2 m) è ancora allo stato grezzo.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub.13**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Mulazzo in via Provinciale, località Arpiola e fa parte di un condominio costituito da due livelli fuori terra e uno seminterrato. Il fabbricato è suddiviso in:

1. piano terra. 2 appartamenti (un trilocale, sub. 6, e un bilocale, sub.7) e 4 uffici (sub. 8, 9, 10 e 11)
2. piano primo. 4 appartamenti (tre trilocale, sub. 13, 14 e 15 e un bilocale sub. 12).

A piano seminterrato sono distribuiti:

- A. 3 garage (sub 2, 3 e 5)
- B. 1 deposito/magazzino (sub. 4)
- C. 10 piccole cantine di pertinenza agli appartamenti dei piani superiori
- D. 1 locale di deposito ricavato nello spazio sottoscala che mette in comunicazione piano seminterrato e piano terra (sub. 16).

Il fabbricato ha una vasta area esterna di pertinenza distribuita su tre lati del fabbricato. Sul lato prospiciente via Provinciale sono posizionati sia gli accessi, pedonale e carrabile (che conduce al piano seminterrato), sia lo spazio destinato a parcheggio.

L'edificio è stato realizzato tramite Permesso di Costruire n°2 in data 07.02.2011. I lavori hanno avuto inizio in data 10.02.2011. A seguito di una variante in corso d'opera, che non ha comportato incrementi di volumetria, sono stati depositati dei nuovi grafici relativi allo stato finale come realmente realizzato. Alla data del 10.12.2012 veniva certificata la conclusione dei lavori edili e strutturali. A oggi sono ancora da completare:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza,



accessi, pedonale e carrabile)

3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusurati.

L'appartamento in oggetto identificato al subalterno 13 è composto da:

1. ingresso, soggiorno, angolo cottura di netti circa mq 20,40
2. bagno di netti circa mq 5,49
3. camera di netti circa mq 15,47
4. camera di netti circa mq 21,04
4. disimpegno di netti circa mq 3,09

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva netta: di circa mq **87,49**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Ha un'altezza utile interna: di circa m. 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 piani e di cui n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato non è mai stato abitato. I lavori non sono ancora stati completati per quanto riguarda:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**

materiale: **PVC**

protezione: **persiane**

materiale protezione: **alluminio**

condizioni: **buone**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub.14**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Mulazzo in via Provinciale, località Arpiola e fa parte di un condominio costituito da due livelli fuori terra e uno seminterrato. Il fabbricato è suddiviso in:

1. piano terra. 2 appartamenti (un trilocale, sub. 6, e un bilocale, sub.7) e 4 uffici (sub. 8, 9, 10 e 11)
2. piano primo. 4 appartamenti ((tre trilocale, sub. 13, 14 e 15 e un bilocale sub. 12).

A piano seminterrato sono distribuiti:

- A. 3 garage (sub 2, 3 e 5)
- B. 1 deposito/magazzino (sub. 4)
- C. 10 piccole cantine di pertinenza agli appartamenti dei piani superiori
- D. 1 locale di deposito ricavato nello spazio sottoscala che mette in comunicazione piano seminterrato e piano terra (sub. 16).

Il fabbricato ha una vasta area esterna di pertinenza distribuita su tre lati del fabbricato. Sul lato prospiciente via Provinciale sono posizionati sia gli accessi, pedonale e carrabile (che conduce al piano seminterrato), sia lo spazio destinato a parcheggio.

L'edificio è stato realizzato tramite Permesso di Costruire n°2 in data 07.02.2011. I lavori hanno avuto inizio in data 10.02.2011. A seguito di una variante in corso d'opera, che non ha comportato incrementi di volumetria, sono stati depositati dei nuovi grafici relativi allo stato finale come realmente realizzato. Alla data del 10.12.2012 veniva certificata la conclusione dei lavori edili e strutturali. A oggi sono ancora da completare:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusure.

L'appartamento in oggetto identificato al subalterno 14 è composto da:

1. ingresso, soggiorno, angolo cottura di netti circa mq 25,32
2. bagno di netti circa mq 6,20
3. camera di netti circa mq 14,24
4. camera 2 di netti circa mq 9,17
4. disimpegno di netti circa mq 6,39

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva netta: di circa mq **73,32**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Ha un'altezza utile interna: di circa m. 270 cm

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC. SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



Pavim. Esterna	materiale: mattonelle in gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindata condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in gres condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in gres condizioni: buone

Impianti:

Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termostati in alluminio condizioni: buone conformità: da collaudare
---------	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il rilievo eseguito durante il sopralluogo è stato eseguito sia dei locali interni che dell'ingombro complessivo del fabbricato. Il valore attribuito a mq non tiene in considerazione la decurtazione necessaria al completamento delle opere, tale calcolo verrà eseguito a scomputo sul valore complessivo del fabbricato. La dimensione attribuita alle terrazze dei diversi appartamenti a piano primo è stata ricavata intersecando le misure rilevate durante il sopralluogo e quelle sul disegno depositato presso il Comune di Mulazzo poiché non sono ancora state fisicamente definite le diverse proprietà.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso, soggiorno, angolo cottura	sup reale netta	26,14	1,00	26,14
Bagno	sup reale netta	6,63	1,00	6,63
Camera	sup reale netta	14,82	1,00	14,82
Disimpegno	sup reale netta	6,73	1,00	6,73
Camera 2	sup reale netta	9,65	1,00	9,65

Terrazza	sup reale netta	13,90	0,35	4,87
		77,87		68,84

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

- Periodo: 1-2016
- Zona: Mulazzo
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Valore di mercato min (€/mq): 750
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori:

Appartamento sub.15

1. Cantina

identificato al n. Sub.15 posto al piano Seminterrato composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 3,68 mq mq - Destinazione urbanistica: Cantina

Valore a corpo: € **800**

Note: Attualmente questo piccolo locale (2,44 m x 1,51 m) è ancora allo stato grezzo.

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Garage sub.2**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Mulazzo in via Provinciale, località Arpiola e fa parte di un condominio costituito da due livelli fuori terra e uno seminterrato. Il fabbricato è suddiviso in:

1. piano terra. 2 appartamenti (un trilocale, sub. 6, e un bilocale, sub.7) e 4 uffici (sub. 8, 9, 10 e 11)
2. piano primo. 4 appartamenti (tre trilocale, sub. 13, 14 e 15 e un bilocale sub. 12).

A piano seminterrato sono distribuiti:

A. 3 garage (sub 2, 3 e 5)

B. 1 deposito/magazzino (sub. 4)

C. 10 piccole cantine di pertinenza agli appartamenti dei piani superiori

D. 1 locale di deposito ricavato nello spazio sottoscala che mette in comunicazione piano

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Pag. 91 di 116

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il rilievo eseguito durante il sopralluogo è stato eseguito sia dei locali interni che dell'ingombro complessivo del fabbricato. Il valore attribuito a mq non tiene in considerazione la decurtazione necessaria al completamento delle opere, tale calcolo verrà eseguito a scomputo sul valore complessivo del fabbricato. La dimensione attribuita alle terrazze dei diversi appartamenti a piano primo è stata ricavata intersecando le misure rilevate durante il sopralluogo e quelle sul disegno depositato presso il Comune di Mulazzo poiché non sono ancora state fisicamente definite le diverse proprietà.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale netta	16,41	1,00	16,41
		16,41		16,41

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

- Periodo: 1-2016
- Zona: Mulazzo
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Valore di mercato min (€/mq): 290
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato max (€/mq): 385

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Garage sub.3**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Mulazzo in via Provinciale, località Arpiola e fa parte di un condominio costituito da due livelli fuori terra e uno seminterrato. Il fabbricato è suddiviso in:

1. piano terra. 2 appartamenti (un trilocale, sub. 6, e un bilocale, sub.7) e 4 uffici (sub. 8, 9, 10 e 11)
2. piano primo. 4 appartamenti (tre trilocale, sub. 13, 14 e 15 e un bilocale sub. 12).

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Pag. 93 di 116

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

A piano seminterrato sono distribuiti:

A. 3 garage (sub 2, 3 e 5)

B. 1 deposito/magazzino (sub. 4)

C. 10 piccole cantine di pertinenza agli appartamenti dei piani superiori

D. 1 locale di deposito ricavato nello spazio sottoscala che mette in comunicazione piano seminterrato e piano terra (sub. 16).

Il fabbricato ha una vasta area esterna di pertinenza distribuita su tre lati del fabbricato. Sul lato prospiciente via Provinciale sono posizionati sia gli accessi, pedonale e carrabile (che conduce al piano seminterrato), sia lo spazio destinato a parcheggio.

L'edificio è stato realizzato tramite Permesso di Costruire n°2 in data 07.02.2011. I lavori hanno avuto inizio in data 10.02.2011. A seguito di una variante in corso d'opera, che non ha comportato incrementi di volumetria, sono stati depositati dei nuovi grafici relativi allo stato finale come realmente realizzato. Alla data del 10.12.2012 veniva certificata la conclusione dei lavori edili e strutturali. A oggi sono ancora da completare:

1. gli impianti

2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)

3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

Il garage, posto a piano seminterrato, è raggiungibile esternamente tramite accesso carrabile direttamente da via Provinciale. Attualmente non sono stati eseguiti i lavori relativi alla sistemazione dell'area esterna, deve essere ancora realizzato l'accesso e la viabilità asfaltata. Non sono ancora stati posati i basculanti e gli infissi a chiusura degli ambienti interni. Non è stata ancora posata la pavimentazione e devono essere completati gli impianti. Il piano seminterrato è collegato al piano terra tramite scala interna anch'essa ancora allo stato grezzo. Il vano in oggetto è identificato al subalterno 3 ed è composto da un unico vano di 3,17 m x 5,16 m per una superficie di 16,36 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva netta: di circa mq **16,36**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Ha un'altezza utile interna di: circa m. 230 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 piani e di cui n. 1 seminterrato



Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato non è mai stato abitato. I lavori non sono ancora stati completati per quanto riguarda:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il rilievo eseguito durante il sopralluogo è stato eseguito sia dei locali interni che dell'ingombro complessivo del fabbricato. Il valore attribuito a mq non tiene in considerazione la decurtazione necessaria al completamento delle opere, tale calcolo verrà eseguito a scomputo sul valore complessivo del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Garage	sup reale netta	16,36	1,00	16,36
		16,36		16,36

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

- Periodo: 1-2016
- Zona: Mulazzo
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Valore di mercato min (€/mq): 290
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato max (€/mq): 385

Descrizione: **Magazzino IMI** di cui al punto **Magazzino sub4**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Mulazzo in via Provinciale, località Arpiola e fa parte di un condominio costituito da due livelli fuori terra e uno seminterrato. Il

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Pag. **95 di 116**

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Ha un'altezza utile interna: di circa m. 230 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 piani e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato non è mai stato abitato. I lavori non sono ancora stati completati per quanto riguarda:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il rilievo eseguito durante il sopralluogo è stato eseguito sia dei locali interni che dell'ingombro complessivo del fabbricato. Il valore attribuito a mq non tiene in considerazione la decurtazione necessaria al completamento delle opere, tale calcolo verrà eseguito a scomputo sul valore complessivo del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup reale netta	17,71	1	17,71
		17,71		17,71

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

- Periodo: 1-2016
- Zona: Mulazzo
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Valore di mercato min (€/mq): 290
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato max (€/mq): 385



L'edificio è stato ristrutturato nel: -
Ha un'altezza utile interna: di circa m. 230 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 piani e di cui n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato non è mai stato abitato. I lavori non sono ancora stati completati per quanto riguarda:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il rilievo eseguito durante il sopralluogo è stato eseguito sia dei locali interni che dell'ingombro complessivo del fabbricato. Il valore attribuito a mq non tiene in considerazione la decurtazione necessaria al completamento delle opere, tale calcolo verrà eseguito a scomputo sul valore complessivo del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Magazzino	sup reale netta	4	---	---
		4,00		-

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

- Periodo: 1-2016
- Zona: Mulazzo
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Valore di mercato min (€/mq): 750
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato max (€/mq): 1100

del corpo	
Stima a vista (con valore € 900) del corpo	€ 34.191,00
Valore corpo	€ 36.517,54
Valore Accessori	€ 500,00
Valore complessivo intero	€ 37.017,54
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.017,54

Ufficio sub.11. Uffici e studi privati [A10] con annesso Cantina

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 34.990,93
Stima sintetica comparativa semplificata (con valori OMI: € 1000) del corpo			€ 35.570,00
Stima a vista (con valore € 900) del corpo			€ 32.013,00
Valore corpo			€ 34.191,31
Valore Accessori			€ 500,00
Valore complessivo intero			€ 34.691,31
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.691,31

Appartamento sub.12. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 53.497,66
Stima sintetica comparativa semplificata (con valori OMI: € 1000) del corpo			€ 54.130,00
Stima a vista (con valore € 900) del corpo			€ 48.717,00
Valore medio corpo			€ 52.114,89
Valore Accessori			€ 500,00
Valore complessivo intero			€ 52.614,89
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.614,89

Appartamento sub.13. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	---------------------------

Equivalente

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 9.207,67
Stima sintetica comparativa semplificata (con valori OMI: € 350) del corpo	€ 6.548,00
Stima a vista (con valore € 300) del corpo	€ 5.613,00
Valore medio corpo	€ 7.122,89
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.122,89
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.122,89

Garage sub.3. Garage o autorimessa [G]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 8.932,09
Stima sintetica comparativa semplificata (con valori OMI: € 350) del corpo			€ 6.356,00
Stima a vista (con valore € 300) del corpo			€ 5.448,00
Valore medio corpo			€ 6.912,13
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.912,13
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.912,13

Magazzino sub.4. Magazzino [M]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 3.010,23
Stima sintetica comparativa semplificata (con valori OMI: € 1000) del corpo			€ 3.060,00
Stima a vista (con valore € 900) del corpo			€ 2.754,00
Valore medio corpo			€ 2.941,41
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.941,41
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.941,41

Garage sub.5. Garage o autorimessa [G]

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.553,40

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 422667,54

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 412114,14

APPENDICE . VALUTAZIONE FG7 MAPP.1561 SUB.1

In data 29.03.2011 [REDACTED] stipulò un contratto di Mutuo Fondiario (Rep. 12603 e Racc. 3649) con Iscrizione di Ipoteca Volontaria presso la Conservatoria provinciale di Massa Carrara in data 01.04.2011 (RP. 461 RG. 11705). A garanzia di tale mutuo la parte mutuataria concesse beni immobili di sua proprietà siti nel Comune di Mulazzo (MS). Questi ultimi erano i terreni individuati al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Mulazzo con i seguenti identificativi:

1. Fg. 7 mapp. 275, T, di mq 775
2. Fg. 7 mapp. 276, T, di mq 965
3. Fg. 7 mapp. 281, T, di mq 460.

Su questi terreni, poi, la [REDACTED] ha presentato al Comune di Mulazzo domanda di permesso di costruire (Pr. Ed. 1010/2010) e ha successivamente realizzato un complesso residenziale che, dai documenti depositati presso il Comune di Mulazzo, doveva, inizialmente, essere composto da n°4 bilocali, n°3 trilocali e n°5 studi professionali con annessi servizi, tutti posti su due piani fuori terra. A piano seminterrato trovavano posto n°11 piccoli locali cantina, n°3 garage e n°1 magazzino.

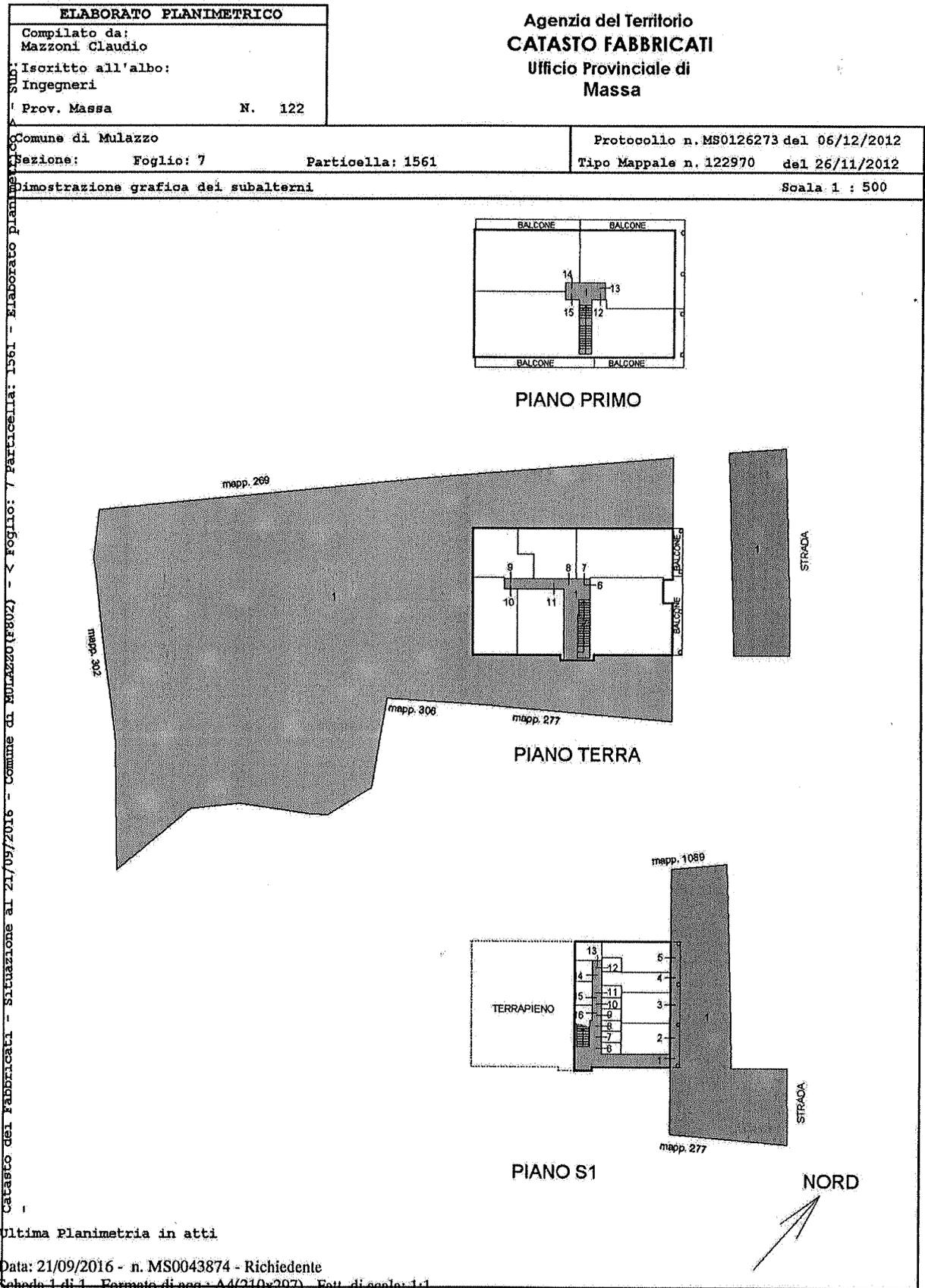
Gli originali mappali sono stati quindi sostituiti dai nuovi identificativi catastali:

1. Fg. 7 mapp. 1561 sub.1, S1-T1, Bene comune non censibile Corte-Giardino-



Illustrazione 1: Planimetria catastale del fabbricato

Data: 21/09/2016 - n. MS0043874 - Richiedente



Ultima Planimetria in atti

Data: 21/09/2016 - n. MS0043874 - Richiedente

Scheda 1 di 1 - Formato di req.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

	Stima al netto delle decurtazioni	Spese catastali	Spese pratiche urbanistiche e DL	Spese completamento opere
App. sub.6	€ 74.371,28	---		
App. sub.7	€ 55.885,73	---		
Uff. sub.8	€ 28.731,63	€ 498,35		
Uff. sub.9	€ 29.173,81	€ 498,35		
Uff. sub.10	€ 37.017,54	€ 498,35		
Uff. sub.11	€ 34.691,31	€ 498,35		
App. sub.12	€ 52.614,89	---		
App. sub.13	€ 84.376,15	---	€ 8.560,00	€ 155.000,00
App. sub.14	€ 76.066,99	---		
App. sub.15	€ 79.036,59	---		
Gar. sub.2	€ 7.122,89	---		
Gar. sub.3	€ 6.912,13	---		
Mag. sub.4	€ 2.941,41	---		
Gar. sub.5	€ 8.225,19	---		
Dep. sub.16	€ 500,00	---		
Totali	€ 577.667,54	€ 1.993,40	€ 8.560,00	€ 155.000,00

Parti comuni sub.1	€ 80.001,63
Eventuali spese per impermeabilizzazione terrazze piano primo	€ 7.500,00

A conclusione dell'incarico, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, consta di 114 pagine e 6 allegati (175 pagine), restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Massa, 11.11.2016

L'Esperto alla stima

Sara Mannini

