
TRIBUNALE DI MASSA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

N GEN. REP. **133/2015**
DATA UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.: 15-12-2016 ORE 09:00

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: **DOTT.SSA ELISA PINNA**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **STEFANO DI NUBILA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 001
--

ESPERTO ALLA STIMA: **Sara Mannini**

CODICE FISCALE: MNNSRA73P56F023F

STUDIO IN: Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa

TELEFONO: 0585 8323063

EMAIL: fra.sara-ms@libero.it

PEC: sara.mannini@ingpec.eu



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,



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: ---



- 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**

Emissione Da: MANNINI SADA Emesso Da: ADI10ADEF S DA MC CA 3 Caricato: 2015/12/17 10:46:00 File: 2015_133_17

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.3

- 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: Garage sub.3

- 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: Magazzino sub.4

- 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: Magazzino sub.4

- 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: Garage sub.5

- 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: Garage sub.5

- 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: Deposito sub.16

- 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: Deposito sub.16

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Iscritto/trascritto a Massa in data 28/10/2015 ai nn. 8826/6462;

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.6

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Iscritto/trascritto a Massa in data 28/10/2015 ai nn. 8826/6462;

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.7

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Iscritto/trascritto a Massa in data 28/10/2015 ai nn. 8826/6462;

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio sub.8

- Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Massa in data 28/10/2015 ai nn. 8826/6462;

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio sub.9

- Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Massa in data 28/10/2015 ai nn. 8826/6462;

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio sub.10

- Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Massa in data 28/10/2015 ai nn. 8826/6462;

Dati precedenti relativi ai corpi: Ufficio sub.11

- Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Massa in data 28/10/2015 ai nn. 8826/6462;

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.12

- Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Massa in data 28/10/2015 ai nn. 8826/6462;

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.13

- Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Massa in data 28/10/2015 ai nn. 8826/6462;

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.14

- Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Massa in data 28/10/2015 ai nn. 8826/6462;

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.15

- Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Massa in data 28/10/2015 ai nn. 8826/6462;

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.2

- Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Massa in data 28/10/2015 ai nn. 8826/6462;

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.3

- Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Massa in data 28/10/2015 ai nn. 8826/6462;

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino sub.4

- Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Massa in data 28/10/2015 ai nn. 8826/6462;

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage sub.5

- Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Massa in data 28/10/2015 ai nn. 8826/6462;

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito sub.16

- 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: Garage sub.2

- 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: Garage sub.3

- 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: Magazzino sub.4

- 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: Garage sub.5

- 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: Deposito sub.16

43 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ---

Identificativo corpo: Appartamento sub.6

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: 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: ---

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.

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);

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena 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**

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

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

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	25,32	1,00	25,32
Bagno	sup reale netta	6,20	1,00	6,20
Camera	sup reale netta	14,24	1,00	14,24
Disimpegno	sup reale netta	6,39	1,00	6,39
Camera 2	sup reale netta	9,17	1,00	9,17
Terrazza	sup reale netta	12,00	0,35	4,20
		73,32		65,52

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

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

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

Valore medio corpo	€ 55.385,73
Valore Accessori	€ 500,00
Valore complessivo intero	€ 55.885,73
Valore complessivo diritto e quota	€ 55.885,73

Ufficio sub.8. Uffici e studi privati [A10] con annesso Cantina

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 28.891,88
Stima sintetica comparativa semplificata (con valori OMI: € 1000) del corpo			€ 29.370,00
Stima a vista (con valore € 900) del corpo			€ 26.433,00
Valore medio corpo			€ 28.231,62
Valore Accessori			€ 500,00
Valore complessivo intero			€ 28.731,63
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.731,63

Ufficio sub.9. Uffici e studi privati [A10] con annesso Cantina

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 29.344,42
Stima sintetica comparativa semplificata (con valori OMI: € 1000) del corpo			€ 29.830,00
Stima a vista (con valore € 900) del corpo			€ 26.847,00
Valore medio corpo			€ 28.673,81
Valore Accessori			€ 500,00
Valore complessivo intero			€ 29.173,81
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.173,81

Ufficio sub.10. Uffici e studi privati [A10] con annesso Cantina

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 37.371,63
Stima sintetica comparativa semplificata (con valori OMI: € 1000)			€ 37.990,00

	annesso Cantina			
App. sub.13	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	86,98	€ 84.376,15	€ 84.376,15
App. sub.14	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	78,53	€ 76.066,99	€ 76.066,99
App. sub.15	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	81,52	€ 79.036,59	€ 79.036,59
Gar. sub.2	Garage o autorimessa [G]	18,71	€ 7.123,06	€ 7.122,89
Gar. sub.3	Garage o autorimessa [G]	18,16	€ 6.912,03	€ 6.912,13
Mag. sub.4	Magazzino [M]	15,29	€ 2.941,41	€ 2.941,41
Gar. sub.5	Garage o autorimessa [G]	21,61	€ 8.225,19	€ 8.225,19
Dep. sub.16	Magazzini e locali di deposito [C2]	4,00	€ 500,00	€ 500,00

8.4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLE SPESE RELATIVE AL COMPLETAMENTO DELLE OPERE

Attualmente il fabbricato deve ancora essere completato, le opere da ultimare sono:

1. impianto elettrico e relativo allaccio alla rete di fornitura;
2. impianto idraulico: fornitura e posa di sanitari in parte dei corpi in cui è suddiviso l'edificio, fornitura e posa di parte dei termisifoni, fornitura e posa di parte delle rubinetterie, fornitura e posa scaldacqua elettrici, fornitura e posa ventilconvettori negli uffici, allaccio fognatura;
3. allaccio rete gas;
4. sistemazioni esterne: completamento pavimentazioni con autobloccanti per parcheggio, realizzazione percorsi pedonali e carrabili per accesso rispettivamente a piano terra e piano seminterrato, illuminazione esterna, regimazione acque esterne (il tutto valutato nel 10% del costo di costruzione che è stabilito di prassi, per opere analoghe, pari a 400 €/mq) ;
5. completamento piano interrato (impianto elettrico, rasatura pareti, fornitura e posa pavimenti, fornitura e posa infissi interni ed esterni)

La cifra stimata per l'esecuzione delle opere sopra riportate è di € 155.000,00

Si rileva che a piano primo tutti gli appartamenti mostrano in diversi punti segni di infiltrazioni di umidità provenienti dalle terrazze perimetrali e di pertinenza ai diversi corpi. Tale situazione è indotta dalla mancanza di guaina impermeabilizzante. Per eliminare questa problematica sarà necessario demolire la pavimentazione e i relativi massetti e procedere alla posa in opera di nuovi massetti, guaina impermeabilizzante e nuova pavimentazione per una cifra stimata di € 7.500,00.

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-



	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

