

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **99/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Marco Pio Lavaggi**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - lotto sub 13,  
002 - lotto sub 23, 003 -  
lotto sub 18 e 4, 004 -  
lotto sub 19 e 15**

Esperto alla stima: **Christian Innocenti**  
Codice fiscale: NNCCRS78M27G6280  
Partita IVA: 01174540458  
Studio in: via ronchi 33 - 54100 Massa  
Telefono: 0585869904  
Email: [ch.innocenti@libero.it](mailto:ch.innocenti@libero.it)  
Pec: [christian.innocenti@ingpec.eu](mailto:christian.innocenti@ingpec.eu)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via provinciale snc - arpiola - Mulazzo (MS) - 54026

**Lotto:** 001 - lotto sub 13

**Corpo:** lotto 1 sub 13

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED], foglio 13, particella 1559, subalterno 13, indirizzo via provinciale snc, piano 1-S1, comune mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 201,42

**Lotto:** 002 - lotto sub 23

**Corpo:** lotto 2 sub 23

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED], foglio 13, particella 1559, subalterno 23, indirizzo via provinciale snc, piano 1- S1, comune mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 201,42

**Lotto:** 003 - lotto sub 18 e 4

**Corpo:** lotto 3 sub 18 e 4

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED], foglio 13, particella 1559, subalterno 18, indirizzo via provinciale snc, piano t-1, comune mulazzo, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 440,28

foglio 13, particella 1559, subalterno 4, indirizzo via provinciale snc, piano S1, comune mulazzo, categoria C/6, classe 3, consistenza 41 mq, rendita € 88,93

**Lotto:** 004 - lotto sub 19 e 15

**Corpo:** lotto 4 sub 19 e 15

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED], foglio 13, particella 1559, subalterno 19, indirizzo via provinciale snc, piano t-1, comune mulazzo, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 400,25



foglio 13, particella 1559, subalterno 15, indirizzo via provinciale snc, piano S1, comune mulazzo, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 mq, rendita € 82,43

## 2. Stato di possesso

**Bene:** via provinciale snc - arpiola - Mulazzo (MS) - 54026

**Lotto:** 001 - lotto sub 13

**Corpo:** lotto 1 sub 13

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 18/07/2013 registrato per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a carrara il 18/07/2013 ai nn.2638 mod 3 Tipologia contratto: locazione abitativa 4+4, scadenza 31/07/2017 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 15/01/2021 Data di rilascio: 31/07/2021

**Lotto:** 002 - lotto sub 23

**Corpo:** lotto 2 sub 23

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 17/06/2015 registrato per l'importo di euro 200,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a carrara il 17/06/2015 ai nn.1948 3T Tipologia contratto: locazione abitativa 4+4, scadenza 30/06/2019 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 15/12/2018 Data di rilascio: 30/06/2019

**Lotto:** 003 - lotto sub 18 e 4

**Corpo:** lotto 3 sub 18 e 4

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 18/07/2013 registrato per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a carrara il 18/07/2013 ai nn.2639 mod 3 Tipologia contratto: locazione abitativa 4+4, scadenza 31/07/2017 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 15/01/2021 Data di rilascio: 31/07/2021

**Lotto:** 004 - lotto sub 19 e 15

**Corpo:** lotto 4 sub 19 e 15

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 22/06/2012 registrato per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a carrara il 25/06/2012 ai nn.2497 mod 3 Tipologia contratto: locazione abitativa 4+4, scadenza 30/06/2016 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto:

15/12/2019 Data di rilascio: 30/06/2020

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

**Bene:** via provinciale snc - arpiola - Mulazzo (MS) - 54026

**Lotto:** 001 - lotto sub 13

**Corpo:** lotto 1 sub 13

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - lotto sub 23

**Corpo:** lotto 2 sub 23

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003 - lotto sub 18 e 4

**Corpo:** lotto 3 sub 18 e 4

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 004 - lotto sub 19 e 15

**Corpo:** lotto 4 sub 19 e 15

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via provinciale snc - arpiola - Mulazzo (MS) - 54026

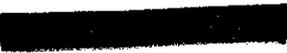
**Lotto:** 001 - lotto sub 13

**Corpo:** lotto 1 sub 13

**Creditori Iscritti:** 

**Lotto:** 002 - lotto sub 23

**Corpo:** lotto 2 sub 23

**Creditori Iscritti:** 



**Lotto:** 003 - lotto sub 18 e 4

**Corpo:** lotto 3 sub 18 e 4

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 004 - lotto sub 19 e 15

**Corpo:** lotto 4 sub 19 e 15

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** via provinciale snc - arpiola - Mulazzo (MS) - 54026

**Lotto:** 001 - lotto sub 13

**Corpo:** lotto 1 sub 13

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - lotto sub 23

**Corpo:** lotto 2 sub 23

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - lotto sub 18 e 4

**Corpo:** lotto 3 sub 18 e 4

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - lotto sub 19 e 15

**Corpo:** lotto 4 sub 19 e 15

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via provinciale snc - arpiola - Mulazzo (MS) - 54026

**Lotto:** 001 - lotto sub 13

**Corpo:** lotto 1 sub 13

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - lotto sub 23

**Corpo:** lotto 2 sub 23

**Misure Penali:** NO



**Lotto:** 003 - lotto sub 18 e 4

**Corpo:** lotto 3 sub 18 e 4

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - lotto sub 19 e 15

**Corpo:** lotto 4 sub 19 e 15

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via provinciale snc - arpiola - Mulazzo (MS) - 54026

**Lotto:** 001 - lotto sub 13

**Corpo:** lotto 1 sub 13

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Lotto:** 002 - lotto sub 23

**Corpo:** lotto 2 sub 23

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Lotto:** 003 - lotto sub 18 e 4

**Corpo:** lotto 3 sub 18 e 4

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Lotto:** 004 - lotto sub 19 e 15

**Corpo:** lotto 4 sub 19 e 15

**Continuità delle trascrizioni:** NO

## 8. Prezzo

**Bene:** via provinciale snc - arpiola - Mulazzo (MS) - 54026

**Lotto:** 001 - lotto sub 13

**Prezzo da libero:** € 42.151,15

**Prezzo da occupato:** € 33.151,00



**Lotto: 002 - lotto sub 23**  
**Prezzo da libero: € 35.416,76**  
**Prezzo da occupato: € 32.416,76**

**Lotto: 003 - lotto sub 18 e 4**  
**Prezzo da libero: € 88.049,88**  
**Prezzo da occupato: € 71.849,88**

**Lotto: 004 - lotto sub 19 e 15**  
**Prezzo da libero: € 88.049,88**  
**Prezzo da occupato: € 77.249,88**





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

si tratta di una piccola frazione del comune di Mulazzo, la zona è alquanto periferica e la qualità degli edifici limitrofi è discreta; le dotazioni urbanistiche della zona sono buone, a poca distanza nel vicino comune di mulazzo si trovano banche , uffici pubblici e scuole elementari e medie

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** negozi di vicinato, banca, uffici comunali, scuole elementari e medie

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** pontremoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** parco apuane.

**Attrazioni storiche:** castelli lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 18/07/2013 registrato per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a carrara il 18/07/2013 ai nn.2638 mod 3

Tipologia contratto: locazione abitativa 4+4, scadenza 31/07/2017

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 15/01/2021

Data di rilascio: 31/07/2021

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

**Opponibilità ai terzi:**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 1680000; Importo capitale: € 840000 ; A rogito di notaio di fazio in data 05/04/2006 ai nn. 8761/662; Iscritto/trascritto a massa in data 06/04/2006 ai nn. 4750/812 ; Note: tale formalità risulta annotata in data 31-12-2008 di riduzione di somma capitale da €840000 ad €720000, nella stessa data il mutuo è stato ristretto a parte dei beni appartenenti al compendio e frazionato,assegnando al presente lotto la somma capitale di € 80000



entrate, in data 21/01/2010, ai nn. 421/22; trascritto a massa, in data 02/02/2010, ai nn. 982/668.  
Note: si tratta del verbale di rinuncia della [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 05/08/2000 al 27/01/2006. In forza di atto di divisione - a rogito di notaio chianca, in data 05/08/2000, ai nn. 20865; trascritto a massa, in data 31/08/2000, ai nn. 8093/5565.  
Note: al [REDACTED] vengono assegnati i due lotti di terreno contrassegnati al comune di mulazzo foglio 13 mapp 1448 e 1449 derivanti dal frazionamento della particella 615

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/01/2006 al 08/09/2017. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio di fazio, in data 27/01/2006, ai nn. 8144/540; registrato a massa, in data 30/01/2006, ai nn. 204/1T; trascritto a massa carrara, in data 31/01/2006, ai nn. 1028 29 30 31/576 77 78 79.  
Note: nel presente atto sono stati venduti non solo i beni censiti al comune di mulazzo foglio 13 mapp 1448 e 1449 che a loro volta hanno generato il mapp 1559 sul quale insistono i beni oggetto di pignoramento si precisa che col presente atto è stata creata servitù in favore del mapp 616 che consente il passaggio di sottoservizi nel sottosuolo dei mapp 1448 e 1449 oggi mappale 1559 si precisa inoltre che con atto del 31-1-2006 i mapp 1448 e 1449 oggi mappale 1559 godono di servitù ad edificare a distanze ridotte verso il mapp 616 si precisa ancora che il mapp 1448 oggi parte 1559 è gravato da servitù di passo in favore dei mapp 1447 e 1551 in forza di atto notaio chianca del 2-10-99

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso di costruire 6/05 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/09/2004 al n. di prot. 3500

Rilascio in data 11/01/2005 al n. di prot. 2419

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Al permesso di cui sopra è seguito un certificato di fine lavori/variante finale col quale singolarmente si varia tipologia e quantità delle unità immobiliari; il faldone della concessione disponibile presso il comune di mulazzo è alquanto scarno, tra l'altro in esso mancano il fascicolo della legge 10, gli elaborati relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche e le certificazioni degli impianti. Non è stata rilasciata l'abitabilità del compendio.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche prospettiche e mancanza del rilascio abitabilità

Regularizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni, diverso posizionamento conformazione delle aperture esterne e quindi dei prospetti, diversa conformazione di parte delle coperture

sanatoria e abitabilità: € 1.903,20

Oneri Totali: € 1.903,20

### 7.2 Conformità urbanistica:



Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>pessime</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: le scale sono alquanto anguste
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nel fascicolo della concessione disponibile presso il comune di mulazzo non sono presenti le certificazioni di conformità dell' impianto elettrico, pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità e sulla tipologia dell' impianto medesimo
Fognatura	- Note: nel fascicolo della concessione disponibile presso il comune di mulazzo non è presente il verbale di allaccio, pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità e sulla tipologia dell' impianto fognario
Gas	- Note: nel fascicolo della concessione disponibile presso il comune di mulazzo non sono presenti le certificazioni di conformità dell' impianto del gas, pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità e sulla tipologia dell' impianto medesimo
Idrico	- Note: nel fascicolo della concessione disponibile presso il comune di mulazzo non sono presenti le certificazioni di conformità dell' impianto idrosanitario, pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità e sulla tipologia dell' impianto medesimo
Termico	- Note: nel fascicolo della concessione disponibile presso il comune di mulazzo non sono presenti le certificazioni di conformità dell' impianto termico ne è presente il fascicolo della legge 10, pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità e sulla tipologia dell' impianto medesimo, inoltre gli inquilini riferiscono che le centrali termiche sono guaste.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	non funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	nel fascicolo della concessione disponibile presso il comune di mulazzo non sono presenti le certificazioni di conformità dell' impianto termico, pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità e sulla tipologia dell' impianto medesimo

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne calpestabili e non ed incrementandole del 10%, la superficie della cantina è stata computata al 20%. Prendendo a riferimento il primo semestre del 2017 e trattandosi di immobile di piccolo taglio e quindi più appetibile, si è ritenuto congruo per il bene in oggetto il valore massimo OMI di riferimento in condizioni ordinarie per la zona in oggetto pari ad euro 1250.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. interna lorda	39,50	1,00	39,50
		39,50		39,50

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

lotto 1 sub 13

1. Cantina

Posto al piano interrato  
Composto da un locale  
Sviluppa una superficie complessiva di 15,26 mq  
Destinazione urbanistica: cantina  
Valore a corpo: € 3200

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI reperiti presso l'agenzia del territorio di massa carrara; allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al presente lotto, disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sulla zona della Lunigiana

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di massa carrara;

Ufficio tecnico di mulazzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare operanti sull'area della lunigiana ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Omi 2015-2017 da euro 850,00-1.000,00 ad euro 1.250-1.400,00 a metro quadro;  
Agenzia immobiliari da euro 900,00 ad euro 1.000,00.

**8.3 Valutazione corpi:**

**lotto 1 sub 13. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina**  
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.375,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	39,50	€ 1.250,00	€ 49.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.375,00
Valore Corpo			€ 49.375,00
Valore Accessori			€ 3.200,00

Valore complessivo intero	€ 52.575,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 52.575,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
lotto 1 sub 13	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	39,50	€ 52.575,00	€ 52.575,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 7.886,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.537,60

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.151,15
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 33.151,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 42.151,15

**Lotto: 002 - lotto sub 23**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

No - non viene riportato alcun atto derivativo od originario ante ventennio

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

Identificativo corpo: lotto 2 sub 23.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (MS) CAP: 54026 frazione: arpiola, via provinciale snc

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 13, particella 1559, subalterno 23, indirizzo via provinciale snc, piano 1- S1, comune mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 201,42

Derivante da: atto di compravendita dott di fazio notaio in massa stipulato in data 27-1-2006

registrato a massa il 30-1-2006 al n. 204 serie 1T, trascritto a massa il 31-1-2006 ai nn.1028-1029-1030-1031/576-577-578-579 PRIMA VENDITA: parte venditrice [REDACTED]  
[REDACTED] parte acquirente [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni: 75,81

Confini: strada provinciale e beni di cui ai mappali 616, 1450, 1451, 358, salvo se altri

Note: nell'atto si indica erroneamente il confine col mappale 357

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: discordanze tra la rappresentazione grafica e quanto rilevabile in situ

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi e nuovo docfa: € 634,40

Oneri Totali: € 634,40

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

Non specificato

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

si tratta di una piccola frazione del comune di Mulazzo, la zona è alquanto periferica e la qualità degli edifici limitrofi è discreta; le dotazioni urbanistiche della zona sono buone, a poca distanza nel vicino comune di mulazzo si trovano banche, uffici pubblici e scuole elementari e medie

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** negozi di vicinato, banca, uffici comunali, scuole elementari e medie

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** pontremoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** parco apuane.

**Attrazioni storiche:** castelli lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 17/06/2015 registrato per l'importo di euro 200,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a carrara il 17/06/2015 ai nn.1948 3T

Tipologia contratto: locazione abitativa 4+4, scadenza 30/06/2019

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 15/12/2018

Data di rilascio: 30/06/2019

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

**Opponibilità ai terzi:**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 1680000; Importo capitale: € 840000 ; A rogito di notaio di fazio in data 05/04/2006 ai nn. 8761/662; Iscritto/trascritto a massa in data 06/04/2006 ai nn. 4750/812 ; Note: tale formalità risulta annotata in data 31-12-2008 di riduzione di somma capitale da €840000 ad €720000, nella stessa data il mutuo è stato ristretto a parte dei beni appartenenti al compendio e frazionato

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED]  
Derivante da: verbale pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2017 ai nn. 1901/2017 iscritto/trascritto a massa in data 13/07/2017 ai nn. ; il pignoramento gravava erroneamente anche sul subalterno 10 soppresso precedentemente.

- Pignoramento a favore di [REDACTED]  
Derivante da: verbale pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2017 ai nn. 1901/2017 iscritto/trascritto a massa in data 08/09/2017 ai nn. ; si tratta della rettifica al pignoramento precedente che adesso va a gravare sul subalterno 23 generato dal sub 10 soppresso precedentemente.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti predisposto in data odierna dallo scrivente*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Si evidenzia che a quanto



Presentazione in data 25/09/2004 al n. di prot. 3500

Rilascio in data 11/01/2005 al n. di prot. 2419

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Al permesso di cui sopra è seguito un certificato di fine lavori/variante finale col quale singolarmente si varia tipologia e quantità delle unità immobiliari; il faldone della concessione disponibile presso il comune di mulazzo è alquanto scarno, tra l'altro in esso mancano il fascicolo della legge 10, gli elaborati relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche e le certificazioni degli impianti. Non è stata rilasciata l'abitabilità del compendio.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche e mancanza del rilascio abitabilità oltre e fusione e frazionamento di unità immobiliari

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: fusione e frazionamento di unità immobiliari probabilmente i sub 9 e 10 - immobile in difformità totale, inoltre diversa distribuzione degli spazi interni, diverso posizionamento conformazione delle aperture esterne e quindi dei prospetti, diversa conformazione di parte delle coperture

sanatoria e abitabilità: € 1.903,20

costo di costruzione per fusione e frazionamento: € 5.183,14

Oneri Totali: € 7.086,34

**Note sulla conformità edilizia: si evidenzia che il presente lotto non è legittimo in quanto il sub 23 non compare tra i beni trattati dal certificato di ultimazione e conformità, probabilmente il presente bene nasce dalla variazione dei sub 9 e 10**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Mulazzo (MS) CAP: 54026 frazione: arpiola, via provinciale snc**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto lotto 2 sub 23**

Si tratta di un appartamento bilocale, posto al primo piano di un condominio composto da 10 abitazioni, 2 garage, 8 cantine, due centrali termiche oltre ai beni comuni.

L'immobile è composto da ingresso-soggiorno-cottura, camera da letto, antibagno e bagno, oltre ad ampio balcone e cantina al piano seminterrato; il livello delle finiture interne ed esterne è modesto, la qualità del complesso immobiliare al quale il bene de quo appartiene è molto scarsa, in particolare le facciate presentano già fenomeni di ammaloramento avanzato ed il vano scala è assai angusto e quindi non rispondente alla normativa sulle barriere architettoniche; le aree esterne condominiali e private sono realizzate con scarsa qualità, prive di qualsivoglia elemento di decoro e completamente prive di verde, inoltre la viabilità interna del condominio appare priva di logica.

**1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]Superficie complessiva di circa mq **39,00**

E' posto al piano: seminterrato e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 m per il seminterrato e 2,70 m per il piano primo

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni interne dell'immobile sono discrete solo in apparenza, infatti a quanto riferito da inquilini di altri appartamenti e da quanto è stato possibile rilevare il compendio è caratterizzato da fenomeni di condensa e dispersione termica generati da forti ponti termici e da uno scarso isolamento termico. Si rileva inoltre che la centrale termica che alimenta il riscaldamento è fuori uso.

Le facciate e la copertura risultano fortemente degradate e necessitano di interventi di manutenzione. Si precisa che la porta di accesso alla cantina è alta soltanto 1,8mt.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>assente</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>pvc</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>pessime</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: le scale sono alquanto anguste
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nel fascicolo della concessione disponibile presso il



	<p>disponibile presso il comune di mulazzo non sono presenti le certificazioni di conformità dell' impianto termico, pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità e sulla tipologia dell' impianto medesimo</p>
--	---

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne calpestabili e non ed incrementandole del 10%, la superficie della cantina è stata computata al 20%. Prendendo a riferimento il primo semestre del 2017 e trattandosi di immobile di piccolo taglio e quindi più appetibile, si è ritenuto congruo per il bene in oggetto il valore massimo OMI di riferimento in condizioni ordinarie per la zona in oggetto pari ad euro 1250.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. interna lorda	39,00	1,00	39,00
		39,00		39,00

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

lotto 2 sub 23

1. Cantina

Posto al piano interrato  
 Composto da un locale  
 Sviluppa una superficie complessiva di 9,59 mq  
 Destinazione urbanistica: cantina  
 Valore a corpo: € **2000**

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

Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI reperiti presso l'agenzia del territorio di massa carrara; allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a

reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al presente lotto, disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sulla zona della Lunigiana

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Ufficio tecnico di mulazzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti sull' area della lunigiana ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Omi 2015-2017 da euro 850,00-1.000,00 ad euro 1.250-1.400,00 a metro quadro;  
Agenzie immobiliari da euro 900,00 ad euro 1.000,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**lotto 2 sub 23. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina**  
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	39,00	€ 1.250,00	€ 48.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.750,00
Valore Corpo			€ 48.750,00
Valore Accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 50.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.750,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
lotto 2 sub 23	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	39,00	€ 50.750,00	€ 50.750,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 7.612,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.720,74

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 35.416,76

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 32.416,76

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 35.416,76

### Lotto: 003 - lotto sub 18 e 4

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

No - non viene riportato alcun atto derivativo od originario ante ventennio

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

Identificativo corpo: lotto 3 sub 18 e 4.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (MS) CAP: 54026 frazione:  
arpiola, via provinciale snc

##### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 13, particella 1559, subalterno 18, indirizzo via provinciale snc, piano t-1, comune mulazzo, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 440,28

Derivante da: atto di compravendita dott di fazio notaio in massa stipulato in data 27-1-2006 registrato a massa il 30-1-2006 al n. 204 serie 1T, trascritto a massa il 31-1-2006 ai nn.1028-1029-1030-1031/576-577-578-579 PRIMA VENDITA: parte venditrice [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni: 165,72

Confini: strada provinciale e beni di cui ai mappali 616, 1450, 1451, 358, salvo se altri

Note: nell' atto si indica erroneamente il confine col mappale 357

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 13, particella 1559, subalterno 4, indirizzo via provinciale snc, piano S1, comune mulazzo, categoria C/6, classe 3, consistenza 41 mq, rendita € 88,93

Derivante da: atto di compravendita dott di fazio notaio in massa stipulato in data 27-1-2006 registrato a massa il 30-1-2006 al n. 204 serie 1T, trascritto a massa il 31-1-2006 ai nn.1028-1029-1030-1031/576-577-578-579 PRIMA VENDITA: parte venditrice [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni: 33,48

Confini: strada provinciale e beni di cui ai mappali 616, 1450, 1451, 358, salvo se altri

Note: nell' atto si indica erroneamente il confine col mappale 357

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: discordanze tra la rappresentazione grafica e quanto rilevabile in situ

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi e nuovo docfa: € 634,40

Oneri Totali: € 634,40

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

Non specificato

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

si tratta di una piccola frazione del comune di Mulazzo, la zona è alquanto periferica e la qualità degli edifici limitrofi è discreta; le dotazioni urbanistiche della zona sono buone, a poca distanza nel vicino comune di mulazzo si trovano banche , uffici pubblici e scuole elementari e medie

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** negozi di vicinato, banca, uffici comunali, scuole elementari e medie

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** pontremoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** parco apuane.

**Attrazioni storiche:** castelli lunigiana.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 18/07/2013 registrato per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a carrara il 18/07/2013 ai nn.2639 mod 3

Tipologia contratto: locazione abitativa 4+4, scadenza 31/07/2017

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 15/01/2021

Data di rilascio: 31/07/2021

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

**Opponibilità ai terzi:**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 1680000; Importo capitale: € 840000 ; A rogito di notaio di fazio in data 05/04/2006 ai nn. 8761/662; Iscritto/trascritto a massa in data 06/04/2006 ai nn. 4750/812 ; Note: tale formalità risulta annotata in data 31-12-2008 di riduzione di somma capitale da €840000 ad €720000, nella stessa data il mutuo è stato ristretto a parte dei beni appartenenti al compendio e frazionato, assegnando al presente lotto la somma capitale di € 155000

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]  
Derivante da: verbale pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2017 ai nn. 1901/2017 iscritto/trascritto a massa in data 13/07/2017 ai nn. ; il pignoramento gravava erroneamente anche sul subalterno 10 soppresso precedentemente.

- Pignoramento a favore di [REDACTED]  
Derivante da: verbale pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2017 ai nn. 1901/2017 iscritto/trascritto a massa in data 08/09/2017 ai nn. ; si tratta della rettifica al pignoramento precedente che adesso va a gravare sul subalterno 23 generato dal sub 10 soppresso precedentemente.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti predisposto in data odierna dallo scrivente

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Si evidenzia che a quanto riferito durante i sopralluoghi, le modeste spese di gestione dell' immobile vengono ripartite informalmente tra chi occupa a vario titolo gli immobili, non essendovi invece accordo per procedere alla riparazione delle due caldaie condominiali che alimentano gli impianti termici e idrosanitari La proprietà è stata in grado di fornire un' unica tabella millesimale senza alcun riferimento a bilanci e consuntivi

**Millesimi di proprietà:** mill prop appartamento 165,72 mill prop garage 33,48

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato









Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. interna lorda	90,07	1,00	90,07
		90,07		90,07

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

lotto 3 sub 18 e 4

1. Garage

Posto al piano interrato  
 Composto da un locale+disimpegno-vano scala  
 Sviluppa una superficie complessiva di 41,42 mq  
 Destinazione urbanistica: garage  
 Valore a corpo: € 12000

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

Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI reperiti presso l'agenzia del territorio di massa carrara; allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al presente lotto, disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sulla zona della Lunigiana

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di massa carrara;

Ufficio tecnico di mulazzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 operanti sull'area della lunigiana ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Omi 2015-2017 da euro 850,00-1.000,00 ad euro 1.250-1.400,00 a metro quadro;  
 Agenzie immobiliari da euro 900,00 ad euro 1.000,00.

**8.3 Valutazione corpi:**

**lotto 3 sub 18 e 4. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage**  
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.573,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	90,07	€ 1.050,00	€ 94.573,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.573,50
Valore Corpo			€ 94.573,50
Valore Accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 106.573,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.573,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
lotto 3 sub 18 e 4	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage	90,07	€ 106.573,50	€ 106.573,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 15.986,03
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.537,60

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 88.049,88
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 71.849,88
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 88.049,88

**Lotto: 004 - lotto sub 19 e 15**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

No - non viene riportato alcun atto derivativo od originario ante ventennio

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

Identificativo corpo: lotto 4 sub 19 e 15.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (MS) CAP: 54026 frazione:  
arpiola, via provinciale snc**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 13, particella 1559, subalterno 19, indirizzo via provinciale snc, piano t-1, comune mulazzo, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 400,25

Derivante da: atto di compravendita dott di fazio notaio in massa stipulato in data 27-1-2006 registrato a massa il 30-1-2006 al n. 204 serie 1T, trascritto a massa il 31-1-2006 ai nn.1028-1029-1030-1031/576-577-578-579 PRIMA VENDITA: parte venditrice [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni: 150,65

Confini: strada provinciale e beni di cui ai mappali 616, 1450, 1451, 358, salvo se altri

Note: nell' atto si indica erroneamente il confine col mappale 357

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 13, particella 1559, subalterno 15, indirizzo via provinciale snc, piano S1, comune mulazzo, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 mq, rendita € 82,43

Derivante da: atto di compravendita dott di fazio notaio in massa stipulato in data 27-1-2006 registrato a massa il 30-1-2006 al n. 204 serie 1T, trascritto a massa il 31-1-2006 ai nn.1028-1029-1030-1031/576-577-578-579 PRIMA VENDITA: parte venditrice [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni: 31,03

Confini: strada provinciale e beni di cui ai mappali 616, 1450, 1451, 358, salvo se altri

Note: nell' atto si indica erroneamente il confine col mappale 357

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: discordanze tra la rappresentazione grafica e quanto rilevabile in situ

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi e nuovo docfa: € 634,40

Oneri Totali: € 634,40

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

Non specificato

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

si tratta di una piccola frazione del comune di Mulazzo, la zona è alquanto periferica e la qualità degli edifici limitrofi è discreta; le dotazioni urbanistiche della zona sono buone, a poca distanza nel vicino comune di mulazzo si trovano banche , uffici pubblici e scuole elementari e medie

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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



- Pignoramento a favore di [redacted]  
Derivante da: verbale pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 01/07/2017 ai nn. 1901/2017 iscritto/trascritto a massa in data 08/09/2017 ai nn. ; si tratta della rettifica al pignoramento precedente che adesso va a gravare sul subalterno 23 generato dal sub 10 soppresso precedentemente.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti predisposta in data odierna dallo scrivente

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Si evidenzia che a quanto riferito durante i sopralluoghi, le modeste spese di gestione dell' immobile vengono ripartite informalmente tra chi occupa a vario titolo gli immobili, non essendovi invece accordo per procedere alla riparazione delle due caldaie condominiali che alimentano gli impianti termici e idrosanitari La proprietà è stata in grado di fornire un' unica tabella millesimale senza alcun riferimento a bilanci e consuntivi

**Millesimi di proprietà:** mill prop appartamento 150,65 mill prop garage 31,03

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted]  
[redacted]. In forza di atto per causa di morte - accettazione di eredità - a rogito di notaio chianca, in data 05/08/2000, ai nn. 20865; trascritto a massa, in data 05/04/2006, ai nn. 4661/3068.

**Titolare/Proprietario:** [redacted]  
[redacted] proprietario/i ante ventennio al 21/01/2010. In forza di verbale di rinuncia - a rogito di ag entrate, in data 21/01/2010, ai nn. 421/22; trascritto a massa carrara, in data 02/02/2010, ai nn. 982/668.  
Note: si tratta del verbale di rinuncia della [redacted]

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 05/08/2000 al 27/01/2006. In forza di atto di divisione - a rogito di notaio chianca, in data

05/08/2000, ai nn. 20865; trascritto a massa, in data 31/08/2000, ai nn. 8093/5565.

Note: al [redacted] vengono assegnati i due lotti di terreno contrassegnati al comune di mulazzo foglio 13 mapp 1448 e 1449 derivanti dal frazionamento della particella 615

**Titolare/Proprietario:** [redacted] 27/01/2006 al 08/09/2017. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio di fazio, in data 27/01/2006, ai nn. 8144/540; registrato a massa, in data 30/01/2006, ai nn. 204/1T; trascritto a massa carrara, in data 31/01/2006, ai nn. 1028 29 30 31/576 77 78 79.

Note: nel presente atto sono stati venduti non solo i beni censiti al comune di mulazzo foglio 13 mapp 1448 e 1449 che a loro volta hanno generato il mapp 1559 sul quale insistono i beni oggetto di pignoramento si precisa che col presente atto è stata creata servitù in favore del mapp 616 che consente il passaggio di sottoservizi nel sottosuolo dei mapp 1448 e 1449 oggi mappale 1559 si precisa inoltre che con atto del 31-1-2006 i mapp 1448 e 1449 oggi mappale 1559 godono di servitù ad edificare a distanze ridotte verso il mapp 616 si precisa ancora che il mapp 1448 oggi parte 1559 è gravato da servitù di passo in favore dei mapp 1447 e 1551 in forza di atto notaio chianca del 2-10-99

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso di costruire 6/05 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/09/2004 al n. di prot. 3500

Rilascio in data 11/01/2005 al n. di prot. 2419

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Al permesso di cui sopra è seguito un certificato di fine lavori/variante finale col quale singolarmente si varia tipologia e quantità delle unità immobiliari; il faldone della concessione disponibile presso il comune di mulazzo è alquanto scarno, tra l'altro in esso mancano il fascicolo della legge 10, gli elaborati relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche e le certificazioni degli impianti. Non è stata rilasciata l'abitabilità del compendio.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche e mancanza del rilascio abitabilità

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni, diverso posizionamento conformazione delle aperture esterne e quindi dei prospetti, diversa conformazione di parte delle coperture

sanatoria e abitabilità: € 1.903,20

Oneri Totali: € 1.903,20

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Mulazzo (MS) CAP: 54026 frazione: arpiola, via provinciale snc**

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto lotto 4 sub 19 e 15**

Si tratta di un appartamento duplex, posto al piano terra e primo di un condominio composto da 10 abitazioni, 2 garage, 8 cantine, due centrali termiche oltre ai beni comuni.

L'immobile è composto da ingresso-soggiorno-cottura, camera da letto al piano terra, due camere disimpegno e bagno al piano primo, oltre a balconi e garage al piano seminterrato contrassegnato col sub 4; il livello delle finiture interne ed esterne è modesto, la qualità del complesso immobiliare al quale il bene de quo appartiene è molto scarsa, in particolare le facciate presentano già fenomeni di ammaloramento avanzato ed il vano scala è assai angusto e quindi non rispondente alla normativa sulle barriere architettoniche; le aree esterne condominiali e private sono realizzate con scarsa qualità, prive di qualsivoglia elemento di decoro e completamente prive di verde, inoltre la viabilità interna del condominio appare priva di logica.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **[REDACTED]** Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **90,07**

E' posto al piano: seminterrato e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 m per il seminterrato e 2,70 m per il piano primo

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni interne dell'immobile sono discrete solo in apparenza, infatti a quanto riferito da inquilini di altri appartamenti e da quanto è stato possibile rilevare il compendio è caratterizzato da fenomeni di condensa e dispersione termica generati da forti ponti termici e da uno scarso isolamento termico. Si rileva inoltre che la centrale termica che alimenta il riscaldamento è fuori uso.

Le facciate e la copertura risultano fortemente degradate e necessitano di interventi di manutenzione.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>assente</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi Interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>pvc</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>pessime</b>

Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: le scale sono alquanto anguste
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nel fascicolo della concessione disponibile presso il comune di mulazzo non sono presenti le certificazioni di conformità dell' impianto elettrico, pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità e sulla tipologia dell' impianto medesimo
Fognatura	- Note: nel fascicolo della concessione disponibile presso il comune di mulazzo non è presente il verbale di allaccio, pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità e sulla tipologia dell' impianto fognario
Gas	- Note: nel fascicolo della concessione disponibile presso il comune di mulazzo non sono presenti le certificazioni di conformità dell' impianto del gas, pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità e sulla tipologia dell' impianto medesimo
Idrico	- Note: nel fascicolo della concessione disponibile presso il comune di mulazzo non sono presenti le certificazioni di conformità dell' impianto idrosanitario, pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità e sulla tipologia dell' impianto medesimo
Termico	- Note: nel fascicolo della concessione disponibile presso il comune di mulazzo non sono presenti le certificazioni di conformità dell' impianto termico ne è presente il fascicolo della legge 10, pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità e sulla tipologia dell' impianto medesimo, inoltre gli inquilini riferiscono che le centrali termiche sono guaste.

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008

Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	non funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	nel fascicolo della concessione disponibile presso il comune di mulazzo non sono presenti le certificazioni di conformità dell' impianto termico, pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio sulla conformità e sulla tipologia dell' impianto medesimo

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne calpestabili e non ed incrementandole del 10%, la superficie della cantina è stata computata al 20%. Prendendo a riferimento il primo semestre del 2017 si è ritenuto congruo per il bene in oggetto il valore medio OMI di riferimento in condizioni ordinarie per la zona in oggetto pari ad euro 1050.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	superf. interna lorda	90,07	1,00	90,07
		90,07		90,07

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

lotto 4 sub 19 e 15  
1. Garage

Posto al piano interrato  
Composto da un locale+disimpegno-vano scala  
Sviluppa una superficie complessiva di 41,42 mq  
Destinazione urbanistica: garage  
Valore a corpo: € 12000

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI reperiti presso l'agenzia del territorio di massa carrara; allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al presente lotto, disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sulla zona della Lunigiana

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Ufficio tecnico di mulazzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare operanti sull'area della lunigiana ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Omi 2015-2017 da euro 850,00-1.000,00 ad euro 1.250-1.400,00 a metro quadro;

Agenzione immobiliari da euro 900,00 ad euro 1.000,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

lotto 4 sub 19 e 15. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage  
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.573,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	90,07	€ 1.050,00	€ 94.573,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.573,50
Valore Corpo			€ 94.573,50
Valore Accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 106.573,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.573,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio</i>	<i>Valore diritto e quota</i>



Allegato 7 - contratti di locazione relativi ai lotti 1-2-3-4

Data generazione:  
18-06-2018

L'Esperto alla stima  
**Christian Innocenti**

