

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **127/2013**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Massimo Pinza**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - APPARTAMENTO**  
**P.T. SUB. 22 (GIA' SUB. 9),**  
**002 - APPARTAMENTO P.1-2**  
**SUB. 15**

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



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via del Nespolo snc - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO P.T. SUB. 22 (GIA' SUB. 9)

**Corpo:** APPARTAMENTO P.T. SUB. 22 (GIA' SUB. 9)

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

**Dati Catastali:** [REDACTED], particella 1591, subalterno 22, indirizzo VIA DEL NESPOLO SNC, piano TERRA, comune MULAZZO, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 71 mq compreso aree scoperte, rendita € Euro 268,56

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15

**Corpo:** APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15

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

**Dati Catastali:** [REDACTED], foglio 13, particella 1591, subalterno 15, indirizzo VIA DEL NESPOLO SNC, piano 1-2, comune MULAZZO, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 VANI, superficie 92 mq compreso aree scoperte, rendita € Euro 503,55

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via del Nespolo snc - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO P.T. SUB. 22 (GIA' SUB. 9)

**Corpo:** APPARTAMENTO P.T. SUB. 22 (GIA' SUB. 9)

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15

**Corpo:** APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via del Nespolo snc - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO P.T. SUB. 22 (GIA' SUB. 9)

**Corpo:** APPARTAMENTO P.T. SUB. 22 (GIA' SUB. 9)

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

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15

**Corpo:** APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via del Nespolo snc - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026



**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO P.T. SUB. 22 (GIA' SUB. 9)

**Corpo:** APPARTAMENTO P.T. SUB. 22 (GIA' SUB. 9)

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15

**Corpo:** APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via del Nespolo snc - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO P.T. SUB. 22 (GIA' SUB. 9)

**Corpo:** APPARTAMENTO P.T. SUB. 22 (GIA' SUB. 9)

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15

**Corpo:** APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via del Nespolo snc - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO P.T. SUB. 22 (GIA' SUB. 9)

**Corpo:** APPARTAMENTO P.T. SUB. 22 (GIA' SUB. 9)

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15

**Corpo:** APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via del Nespolo snc - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO P.T. SUB. 22 (GIA' SUB. 9)

**Corpo:** APPARTAMENTO P.T. SUB. 22 (GIA' SUB. 9)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15

**Corpo:** APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via del Nespolo snc - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO P.T. SUB. 22 (GIA' SUB. 9)

**Prezzo da libero:** € 120.500,00



**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 002 - APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15**

**Prezzo da libero: € 146.880,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**



Beni in **Mulazzo (Massa Carrara)**  
Località/Frazione **Arpiola**  
Via del Nespolo snc

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO P.T. SUB. 22 (GIA' SUB. 9)**

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

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

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

Identificativo corpo: APPARTAMENTO P.T. SUB. 22 (GIA' SUB. 9).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Arpiola, Via del Nespolo snc

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 13, particella 1591, subalterno 22, indirizzo VIA DEL NESPOLO SNC, piano TERRA, comune MULLAZZO, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 71 mq compreso aree scoperte, rendita € Euro 268,56

Confini: L'unità immobiliare confina ai lati, nel suo insieme, con beni di cui al mapp. 1591 subb. 3-4-18-23-24, mapp. 311 e mapp. 339, tutti del foglio 13 del Comune di Mulazzo, salvo se altri più precisi ed attuali.

Note: L'unità immobiliare era precedentemente censita con il sub. 9 nella stessa consistenza ma priva della corte esclusiva. A seguito della denuncia di variazione del 13/12/2013 prot. n. MS0099733 gli veniva assegnata la corte esclusiva (in precedenza parte di BCNC) ed attribuito l'attuale sub. 22.

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale in atti è conforme allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

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

NO

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

Il compendio immobiliare di cui fanno parte le due unità immobiliari in stima sorge in località Arpiola, poco interno rispetto alla Strada Provinciale n° 31 della Val di Magra e non molto distante dal centro del Comune di Mulazzo, in una zona a prevalente destinazione residenziale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale



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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 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: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 2200000,00; Importo capitale: € 1100000,00 ; Iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 21/07/2007 ai nn. 8841/2244

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED], Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA DEL 21/06/2013 REP. N. 842 iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 27/08/2013 ai nn. 7350/5675;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:



Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** 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:** Causa civile n. 8046/2013 pendente presso il Tribunale di Massa promossa da [REDACTED] e

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] /05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO VERTERE MORICHELLI, in data 30/05/2007, ai nn. 79606/17413; trascritto a MASSA - CARRARA, in data 21/06/2007, ai nn. 7461/4679.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 07/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: EDIFICIO RESIDENZIALE COSTITUITO DA N. 12 UNITA' ABITATIVE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/05/2007 al n. di prot. 1407

Rilascio in data 31/05/2007 al n. di prot. N. 06

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)



Per lavori: COMPLETAMENTO OPERE  
Presentazione in data 01/03/2011 al n. di prot. 616

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: COMPLETAMENTO OPERE  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 11/09/2012 al n. di prot. 1432

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Comunicazione di Inizio Lavori (CIL)  
Per lavori: COMPLETAMENTO OPERE  
Presentazione in data 24/06/2015 al n. di prot. 2453

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **APPARTAMENTO P.T. SUB. 22 (GIA' SUB. 9)**

Appartamento di civile abitazione posto al piano terra e ricompreso in complesso residenziale di recente costruzione costituito da 12 unità immobiliari. L'alloggio in stima, a cui si accede tramite ingresso comune, si compone di soggiorno con cottura, disimpegno, due camere e bagno, oltre ampia corte ad uso giardino nei lati nord-ovest (in parte non recintata) e di piccola corte pavimentata nel lato sud, entrambe accessibili dal soggiorno-cottura. Oltre i proporzionali diritti sui beni comuni.



Al momento del sopralluogo (16/12/2016) erano in corso gli allacci delle utenze e da completare alcune opere di sistemazione esterna e di finiture interne.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **62,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2013-14

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 22 (già sub. 9); ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

di cui fuori terra n. 2 oltre piano sottotetto e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> condizioni: <b>ottime</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>ottime</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pareti esterne	materiale: <b>casseratura in C.A.</b> coibentazione: <b>pannelli di polistirene</b> ri- vestimento: <b>betoncino da ambo i lati</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di grès</b> condizioni: <b>ottime</b>



Plafoni materiale: **al civile** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** condizioni: **ottime**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **ottime**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **ottime**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **ottime**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **ottime**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **ottime**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	REALIZZATO RECENTEMENTE
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	TRADIZIONALE CON RADIATORI
Potenza nominale	CALDAIA NON ANCORA INSTALLATA
Epoca di realizzazione/adequamento	REALIZZATO RECENTEMENTE
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	superf. esterna lorda	62,00	1,00	62,00
		<b>62,00</b>		<b>62,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2016

Zona: Centrale/Lungo sponda dx fiume Magra (sede comunale)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1350

**Accessori**

APPARTAMENTO P.T. SUB. 22

(GIA' SUB. 9)

1. Corte esclusiva

posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 250 circa mq

Valore a corpo: **€37500**

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

Metodo comparativo in base a parametri tecnici (superficie commerciale) a cui applicare i valori di mercato assunti a seguito di indagini tra gli operatori del settore e da comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni similari.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MULAZZO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OPERATORI LOCALI  
ANNUNCI IMMOBILIARI IN RETE  
VALORI OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 1.500.

**8.3 Valutazione corpi:****APPARTAMENTO P.T. SUB. 22 (GIA' SUB. 9). Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte esclusiva**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	62,00	€ 1.500,00	€ 93.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.000,00
Valore corpo			€ 93.000,00
Valore Accessori			€ 37.500,00
Valore complessivo intero			€ 130.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 130.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO P.T. SUB. 22 (GIA' SUB. 9)	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte esclusiva	62,00	€ 130.500,00	€ 130.500,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Decurtazione per spese caldaia, porte interne, placche, parziale recinzione giardino e quota allacci utenze € -10.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €120.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €120.500,00



## Lotto: 002 - APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 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? Si

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

Identificativo corpo: APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Arpiola, Via del Nespolo snc

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 13, particella 1591, subalterno 15, indirizzo VIA DEL NESPOLO SNC, piano 1-2, comune MULAZZO, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 VANI, superficie 92 mq compreso aree scoperte, rendita € Euro 503,55

Confini: L'unità immobiliare confina ai lati, nel suo insieme, con aria su corte sub. 22 e con scale sub. 3 e 4, tutti del mapp. 1591 del foglio 13 del Comune di Mulazzo, salvo se altri più precisi ed attuali.

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale in atti è conforme allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

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

NO

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

Il compendio immobiliare di cui fanno parte le due unità immobiliari in stima sorge in località Arpiola, poco interno rispetto alla Strada Provinciale n° 31 della Val di Magra e non molto distante dal centro del Comune di Mulazzo, in una zona a prevalente destinazione residenziale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 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: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 2200000,00; Importo capitale: € 1100000,00 ; Iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 21/07/2007 ai nn. 8841/2244

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di S [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA DEL 21/06/2013 REP. N. 842 iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 27/08/2013 ai nn. 7350/5675;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali



Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: Causa civile n. 8046/2013 pendente presso il Tribunale di Massa promossa da [REDACTED]

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO VERTERE MORICHELLI, in data 30/05/2007, ai nn. 79606/17413; trascritto a MASSA - CARRARA, in data 21/06/2007, ai nn. 7461/4679.

Note: Nell'atto di compravendita succitato riguardante i terreni dove poi è sorto il complesso immobiliare sono state costituite anche delle servitù di passo ed attrevarsamento di tubazioni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 07/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: EDIFICIO RESIDENZIALE COSTITUITO DA N. 12 UNITA' ABITATIVE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/05/2007 al n. di prot. 1407

Rilascio in data 31/05/2007 al n. di prot. N. 06

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Per lavori: COMPLETAMENTO OPERE

Presentazione in data 01/03/2011 al n. di prot. 616

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: COMPLETAMENTO OPERE

Oggetto: variante



Presentazione in data 11/09/2012 al n. di prot. 1432

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio Lavori (CIL)

Per lavori: COMPLETAMENTO OPERE

Presentazione in data 24/06/2015 al n. di prot. 2453

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15**

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo e secondo sottotetto e ricompreso in complesso residenziale di recente costruzione costituito da 12 unità immobiliari. L'alloggio in stima, a cui si accede tramite ingresso e scale comuni, si compone al piano primo di soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno e due balconi, ed al piano secondo sottotetto (collegabile internamente) da disimpegno, tre locali e bagno. Oltre i proporzionali diritti sui beni comuni. Al momento del sopralluogo (16/12/2016) erano in corso gli allacci delle utenze e da completare alcune opere di sistemazione esterna; inoltre mancava la scala di collegamento interno tra il piano primo ed il sottotetto.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]



Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **134,00**

E' posto al piano: primo-secondo sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2013-14

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 (alloggio piano primo)

di cui fuori terra n. 2 oltre piano sottotetto e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> condizioni: <b>ottime</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>ottime</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pareti esterne	materiale: <b>casseratura in C.A.</b> coibentazione: <b>pannelli di polistirene</b> ri- vestimento: <b>betoncino da ambo i lati</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di grès</b> condizioni: <b>ottime</b>
Plafoni	materiale: <b>al civile</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>



Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **ottime**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **ottime**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **ottime**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **ottime****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	REALIZZATO RECENTEMENTE
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	TRADIZIONALE CON RADIATORI
Potenza nominale	CALDAIA NON ANCORA INSTALLATA
Epoca di realizzazione/adequamento	REALIZZATO RECENTEMENTE
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LOCALI SOTTOTETTO	superf. esterna lorda	62,00	0,66	40,92
BALCONI	sup reale netta	10,00	0,50	5,00
ABITAZIONE P. 1	superf. esterna lorda	62,00	1,00	62,00
		<b>134,00</b>		<b>107,92</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2016

Zona: Centrale/Lungo sponda dx fiume Magra (sede comunal

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1350

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

Metodo comparativo in base a parametri tecnici (superficie commerciale) a cui applicare i valori di mercato assunti a seguito di indagini tra gli operatori del settore e da comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni similari.



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MULAZZO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OPERATORI LOCALI  
ANNUNCI IMMOBILIARI IN RETE  
VALORI OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 1.500.

**8.3 Valutazione corpi:****APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOCALI SOTTOTETTO	40,92	€ 1.500,00	€ 61.380,00
BALCONI	5,00	€ 1.500,00	€ 7.500,00
ABITAZIONE P. 1	62,00	€ 1.500,00	€ 93.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 161.880,00
Valore corpo	€ 161.880,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 161.880,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 161.880,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15	Abitazione di tipo civile [A2]	107,92	€ 161.880,00	€ 161.880,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Decurtazione per spese di installazione scala di collegamento interno, caldaia, porte interne, placche e quota allacci utenze € -15.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €146.880,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €146.880,00

Data generazione:  
25-03-2017



L'Esperto alla stima  
**Roberto Spediacci**

