

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



N.R.G. E.I. 148/2018

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Paolo Del Fiandra**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTI
01 - Porzione di edificio bifamiliare
02 - Monocale piano terra
03 - Bilocale piano terra
04 - Appartamento piano terzo
05 - Monocale piano terzo

Esperto alla stima: Lucia Drandi
Codice fiscale: DRNLCU73M52G628O
Email: luciadrandi@virgilio.it
Pec: lucia.drandi@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

BENE: N° 5 unità immobiliari site in Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 24 - Arpiola - Mulazzo (MS), all'interno del condominio "Residenza La Perla" di complessive 25 unità immobiliari.

Ogni unità immobiliare è stata trattata come lotto vendibile separatamente.

Lotto: 01 - Porzione di edificio bifamiliare

1 DATI CATASTALI

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **7**, particella **1525**, subalterno **10**, indirizzo Via Generale dalla Chiesa n. 24, interno 24, comune Mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 105 mq (Totale escluso aree scoperte: 95 mq), rendita € 369,27

2 STATO DI POSSESSO

Possesso: Occupato da [REDACTED], coniuge e figli, senza titolo.

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Creditori Iscritti: FINO 1 SECURITISATION S.R.L. (credito acquistato da UniCredit S.p.A),
, Agenzia delle Entrate-Riscossione

5 COMPROPRIETARI

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 87.700,00

Lotto: 02 - Monocale piano terra

1 DATI CATASTALI

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 7, particella 1525, subalterno 12, indirizzo Via Generale dalla Chiesa n. 24, interno 1, piano T, comune Mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5, superficie 40 mq (Totale escluso aree scoperte: 36 mq), rendita € 167,85

2 STATO DI POSSESSO

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Creditori Iscritti: FINO 1 SECURITISATION S.R.L. (credito acquistato da UniCredit S.p.A),
, Agenzia delle Entrate-Riscossione

5 COMPROPRIETARI

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 27.100,00

Lotto: 03 - Bilocale piano terra

1 DATI CATASTALI

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 7, particella 1525, subalterno 13, indirizzo Via Generale dalla Chiesa n. 24, interno 2, piano T, comune Mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 3, superficie 57 mq (Totale escluso aree scoperte: 50 mq), rendita € 201,42

2 STATO DI POSSESSO

Possesso: Occupato da [REDACTED], comodato d'uso stipulato in data 09/01/2019, Registrato a Aulla il 14/01/2019 ai nn.12 serie 3 (contratto non opponibile alla procedura)

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Creditori Iscritti: FINO 1 SECURITISATION S.R.L. (credito acquistato da UniCredit S.p.A), , Agenzia delle Entrate-Riscossione

5 COMPROPRIETARI

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 45.500,00

Lotto: 04 - Appartamento piano terzo

1 DATI CATASTALI

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **7**, particella **1525**, subalterno **32**, indirizzo Via Generale dalla Chiesa n. 24, interno 22, piano 3, comune Mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5, superficie 54 mq (Totale escluso aree scoperte: 52 mq), rendita € 302,13

2 STATO DI POSSESSO

Possesso: Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Creditori Iscritti: FINO 1 SECURITISATION S.R.L. (credito acquistato da UniCredit S.p.A),
, Agenzia delle Entrate-Riscossione

5 COMPROPRIETARI

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 45.200,00

Lotto: 05 - Monolocale piano terzo

1 DATI CATASTALI

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **7**, particella **1525**, subalterno **33**, indirizzo Via Generale dalla Chiesa n. 24, interno 21, piano 3, comune Mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5, superficie 37 mq (Totale escluso aree scoperte: 36 mq), rendita € 167,85

2 STATO DI POSSESSO

Possesso: Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Creditori Iscritti: FINO 1 SECURITISATION S.R.L. (credito acquistato da UniCredit S.p.A),
, Agenzia delle Entrate-Riscossione

5 COMPROPRIETARI

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 22.400,00

Beni in Mulazzo (MS)
Località/Frazione **Arpiola**
Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 24

Lotto: 01 - Porzione di edificio bifamiliare

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: Porzione di edificio bifamiliare.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Arpiola, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 24

Note: L'edificio bifamiliare è situato in un condominio di 25 unità immobiliari complessive.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDAZIONE] con sede a [REDAZIONE] - P.I.: [REDAZIONE], foglio 7, particella 1525, subalterno 10, indirizzo Via Generale dalla Chiesa n. 24, interno 24, comune Mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 105 mq (Totale escluso aree scoperte: 95 mq), rendita € 369,27

Derivante da: Variazione del 21/01/2010 protocollo n. MS0006608 in atti dal 21/01/2010 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (N. 390.1/2010). Successive modificazioni: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/10/2010 protocollo n. MS0111406 in atti dal 29/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.8871.1/2010)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi generali: 66,1284

Confini: L'immobile sul lato Sud-Est confina con il Sub. 11. Per le restanti parti confina con il Sub- 1. BCNC comune a tutti i subalterni.

Si evidenzia che la perimetrazione delle aree condominiali include anche una porzione del mappale 235, sul quale è presente un diritto di passo pedonale, carraio, di parcheggio e passaggio di sottoservizi in forza dell'atto stipulato in data 14/07/2010 Notaio Di Pietro Luca n. Rep. 12065 N. Racc. 3237, trascritto a Massa il 27/07/2010 RG. 7324 RP 4954

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDAZIONE] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDAZIONE]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La denominazione dei piani è errata, in quanto quello definito piano TERRA è in realtà piano SEMINTERRATO. Pertanto, il piano denominato PRIMO corrisponde in realtà al piano TERRA, e quello denominato piano SECONDO corrisponde al piano PRIMO. La planimetria del piano primo differisce dallo stato dei luoghi in quanto non sono rappresentate le tramezzature a delimitazione della camera da letto. Sono inoltre presenti altre piccole difformità sulle tramezzature interne.

Regolarizzabile mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Errore nella denominazione dei piani. Diversa distribuzione degli spazi interni.

Redazione e presentazione DOCFA: € 450,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile fa parte di un condominio, denominato "Residenza la Perla" situato a circa tre chilometri dal centro storico di Mulazzo e a poche centinaia di metri dal centro della Località Arpiola che rappresenta la principale frazione del Comune di Mulazzo, dove si trovano la sede del Comune, le scuole e i principali servizi (banca, farmacia, poste, esercizi commerciali).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola dell'infanzia, elementare e media (Buona), Farmacia (Buona), Poste (Buona), Banca (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pontremoli, Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Mulazzo, centro storico di Pontremoli.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Pontremoli 7 km, Fermata Autobus 0,2 km, Casello autostradale Pontremoli 4 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], coniuge e figli senza alcun titolo.

Note: Il Sig. [REDACTED] riferisce di occupare l'immobile con contratto di comodato d'uso gratuito non registrato. Il documento non è stato esibito.

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 UNICREDIT BANCA S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 252.000; Importo capitale: € 126.000.

A rogito Pubblico ufficiale Di Pietro Luca in data 01.07.2010 n° Repertorio 12037/3217, trascritto a Massa in data 27.07.2010 RP1059/RG7323.

Note: Frazionamento in quota di Ipoteca volontaria iscritta a Massa in data 01/10/2008 R.P. 2033, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, C.F. 12931320159, contro la [REDACTED], per la somma complessiva di 4.000.000 €, di cui 2.000.000 € a titolo di capitale, conseguente ad atto di mutuo ricevuto Notaio Luca Di Pietro in data 23/09/2008 N.Rep. 10531, ipoteca successivamente (in forza dell'atto ricevuto dal Notaio Luca Di Pietro in data 01/07/2010 N.Rep. 12037) ridotta a 2.900.000 €, di cui 1.450.000 a titolo di capitale (Annotazione del 27/07/2010 R.P. 1059)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa in data 05/12/2017 ai nn. 3226 iscritto/trascritto a Massa in data 18/12/2017 ai nn. 11176/8199;

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa in data 20/09/2018 ai nn. 2748 iscritto/trascritto a Massa in data 09/10/2018 ai nn. 9082/6882;

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: 1.100,00 €/anno circa (spese di gestione ordinaria)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 5.270,38 €

Millesimi di proprietà: Millesimi generali: 66,1284

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Uso piscina condominiale e un parcheggio riservato in area condominiale.

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:

proprietario/i ante ventennio al 23/09/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not.

Brunelli, in data 22/11/1972, ai nn. 13834; registrato a Pontremoli, in data 12/12/1972, ai nn. 179/990; trascritto a Pontremoli, in data 15/12/1972, ai nn. /1199.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede a [REDACTED], P.I. [REDACTED] dal 23/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Luca Di Pietro, in data 23/09/2008, ai nn. 10530/2093; trascritto a Massa, in data 01/10/2008, ai nn. 10993/7451.

Note: In data 23/08/2008 la [REDACTED] acquista i beni su cui verrà poi edificato il complesso di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia. Con il suddetto contratto acquista i seguenti beni: - Comune Mulazzo Fg. 7 P.IIa 239 - Categoria C/6 - Consistenza 76 mq - Comune Mulazzo Fg. 7 P.IIa 1239 - Qualità classe: Sem irr arb/2 - Superficie 1445 mq - Comune Mulazzo Fg. 7 P.IIa 279 - Qualità classe: Sem irr arb/1 - Superficie 150 mq

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di un complesso immobiliare ad uso residenziale in frazione Arpiola - Via Generale dalla Chiesa n. 24

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/01/2010 al n. di prot. 318

Rilascio in data 17/03/2010 al n. di prot. 0908

Abitabilità/agibilità in data 30/04/2010 al n. di prot. 1732

Numero pratica: 17

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un complesso immobiliare ad uso residenziale in frazione Arpiola - Via Generale dalla Chiesa n. 24

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/10/2008 al n. di prot. 0810

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Mancata realizzazione della parete e relativa porta per l'accesso alla scala al piano seminterrato - Diversa dimensione della finestra a piano seminterrato - Mancata realizzazione del divisorio sul balcone a piano terra - Realizzazione di tramezzatura a delimitazione della camera a piano primo - Mancata realizzazione della parete e relativa porta per l'accesso al ripostiglio a piano primo

Regolarizzabile mediante: Art. 209 Accertamento di conformità della L.R. 65/2014

Redazione e presentazione Art. 209 - Accertamento di conformità: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Predisposizione e installazione cucina a piano interrato. Mancata predisposizione e installazione cucina a piano terra.

Regolarizzabile mediante: Rimozione della cucina e dei relativi impianti al piano seminterrato e realizzazione al piano terra.

Rimozione della cucina al piano seminterrato, e realizzazione degli allacci al piano terra.: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Porzione di edificio bifamiliare.**

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un condominio, denominato "Residenza la Perla", complessivamente costituito da un edificio bifamiliare e da un edificio plurifamiliare di ventitré appartamenti. L'unità immobiliare costituisce la porzione nord-ovest dell'edificio bifamiliare, disposto parallelamente a Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa ed è composta da tre piani, di cui due fuori-terra ed uno seminterrato, collegati da una scala interna.

Al piano seminterrato, di altezza pari a 2,4 m, è presente un locale di servizio, attualmente adibito a cucina. A piano terra sono presenti un disimpegno, una camera doppia, una camera singola e un bagno. A piano primo, è presente un disimpegno, una camera matrimoniale e un ripostiglio.

La posizione della cucina è difforme sia dal permesso di costruire che dalla planimetria catastale, le quali indicano la cucina al piano terra, nel locale attualmente utilizzato come camera singola. L'unità immobiliare è circondata su tre lati da una piccola corte di proprietà esclusiva, oltre a disporre dell'uso della piscina e di un parcheggio riservato all'interno della corte condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **184,32**

E' posto al piano: Seminterrato, Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 24, sub. 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,4 m al piano seminterrato, 2,7 m ai piani terra e primo

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'assenza di isolamento termico ha causato internamente la formazione di tracce di muffa in corrispondenza della struttura in calcestruzzo armato, ed esternamente una colorazione più scura dell'intonaco applicato sulla struttura stessa.

Sono inoltre presenti punti dell'intonaco esterno che necessitano di ripresa e pitturazione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Ante a battente materiale: PVC protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Note: Sui prospetti esterni si nota la presenza della struttura in cemento armato dovuta ad una colorazione più scura dell'intonaco acquisita nel tempo.
Scale	posizione: a rampe parallele con ventaglio rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Note	La dichiarazione di conformità non è stata reperita presso gli uffici comunali e non è stata esibita dai conduttori dell'immobile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas e radiatori
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	Non rilevabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	NO
Note	La dichiarazione di conformità non è stata reperita presso gli uffici comunali e non è stata esibita dai conduttori dell'immobile. La caldaia è alimentata da una bombola di GPL. E' presente la predisposizione per l'allaccio alla rete di distribuzione del gas. Lo scarico fumi non è conforme.

Dati dimensionali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (Piano terra e piano primo)	sup lorda	76,00	1,00	76,00
Locale di servizio (piano seminterrato)	sup lorda	31,25	0,60	18,75
Balconi	sup reale netta	12,07	0,20	2,41
Corte pertinenziale (primi 25 mq)	sup reale netta	25,00	0,15	3,75
Corte pertinenziale (Oltre i primi 25 mq)	sup reale netta	40,00	0,05	2,00
		184,32		102,91

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: 2/2018

Zona: Arpiola (Mulazzo)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 1200

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

Stima sintetica comparativa parametrica.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Mulazzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Provincia: MASSA CARRARA

Comune: MULLAZZO

Fascia/zona: Centrale/LUNGO SPONDA DX FIUME MAGRA (SEDE COMUNALE)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato di conservazione: Normale

da 830 a 1200 e/mq;

Altre fonti di informazione: Siti di pubblicazione annunci immobiliari..

8.3 Valutazione corpi:**Porzione di edificio bifamiliare.. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.861,05.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione (Piano terra e piano primo)	76,00	€ 1.100,00	€ 83.600,00
Locale di servizio	18,75	€ 1.100,00	€ 20.625,00
Balconi	2,41	€ 1.100,00	€ 2.651,00
Corte pertinenziale (primi 25 mq)	3,75	€ 1.100,00	€ 4.125,00
Corte pertinenziale (Oltre i primi 25 mq)	2,00	€ 1.100,00	€ 2.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.201,00
Piscina condominiale, Parcheggio condominiale aumento del 5.00%			€ 5.660,05
Valore complessivo intero			€ 118.861,05
Valore complessivo diritto e quota			€ 118.861,05

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Porzione di edificio bifamiliare.	Abitazione di tipo civile [A2]	102,91	€ 118.861,05	€ 118.861,05

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%)	€ 17.829,16
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.270,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.450,00
Verifica e adeguamento impianto elettrico (Stima forfettaria)	€ -1.200,00
Verifica e adeguamento impianto gas, termico, espulsione fumi (Stima forfettaria)	€ -1.400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 87.700,00
--	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Opzione IVA.

Lotto: 02 - Monocale piano terra

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: Monocale piano terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Arpiola, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 24

Note: Il monocale è situato in un condominio di 25 unità immobiliari complessive.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede a [REDACTED] - P.I.: [REDACTED], foglio 7, particella 1525, subalterno 12, indirizzo Via Generale dalla Chiesa n. 24, interno 1, piano T, comune Mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5, superficie 40 mq (Totale escluso aree scoperte: 36 mq), rendita € 167,85

Derivante da: Variazione del 21/01/2010 protocollo n. MS0006608 in atti dal 21/01/2010 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (N. 390.1/2010). Successive modificazioni: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/10/2010 protocollo n. MS0111406 in atti dal 29/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.8871.1/2010)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi generali: 34,2168

Confini: L'unità immobiliare confina a nord est con il sub. 13 ad uso residenziale, e a sud ovest con le cantine Sub. 12, 34 e 35 e con il locale tecnico Sub. 4, e a nord ovest con la P.Ila 1323. Per le restanti parti confina con il Sub- 1. BCNC comune a tutti i subalterni.

Si evidenzia che la perimetrazione delle aree condominiali include anche una porzione del mappale 235, sul quale è presente un diritto di passo pedonale, carraio, di parcheggio e passaggio di sottoservizi in forza dell'atto stipulato in data 14/07/2010 Notaio Di Pietro Luca n. Rep. 12065 N. Racc. 3237, trascritto a Massa il 27/07/2010 RG. 7324 RP 4954

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile fa parte di un condominio, denominato "Residenza la Perla" situato a circa tre chilometri dal centro storico di Mulazzo e a poche centinaia di metri dal centro della Località Arpiola che rappresenta la principale frazione del Comune di Mulazzo, dove si trovano la sede del Comune, le scuole e i principali servizi (banca, farmacia, poste, esercizi commerciali).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola dell'infanzia, elementare e media (Buona), Farmacia (Buona),

Poste (Buona), Banca (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pontremoli, Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Mulazzo, centro storico di Pontremoli.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Pontremoli 7 km, Fermata Autobus 0,2 km, Casello autostradale Pontremoli 4 km

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 UNICREDIT BANCA S.P.A. contro [redacted]; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 88000; Importo capitale: € 44000
A rogito Pubblico Ufficiale Di Pietro Luca in data 01.07.2010 n° Repertorio 12037/3217, trascritto a Massa in data 27.07.2010 RP1059/RG7323. ;
Note: Frazionamento in quota di Ipoteca volontaria iscritta a Massa in data 01/10/2008 R.P. 2033, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, C.F. 12931320159, contro la [redacted], per la somma complessiva di 4.000.000 €, di cui 2.000.000 € a titolo di capitale, conseguente ad atto di mutuo ricevuto Notaio Luca Di Pietro in data 23/09/2008 N.Rep. 10531, ipoteca successivamente (in forza dell'atto ricevuto dal Notaio Luca Di Pietro in data 01/07/2010 N.Rep. 12037) ridotta a 2.900.000 €, di cui 1.450.000 a titolo di capitale (Annotazione del 27/07/2010 R.P. 1059)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted]; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa in data 05/12/2017 ai nn. 3226 iscritto/trascritto a Massa in data 18/12/2017 ai nn. 11176/8199;

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted]; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa in data 20/09/2018 ai nn. 2748 iscritto/trascritto a Massa in data 09/10/2018 ai nn. 9082/6882;

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: 500,00 €/anno circa (spese di gestione ordinaria)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.853,03 €

Millesimi di proprietà: Millesimi generali: 34,2168

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: uso della piscina condominiale e un parcheggio riservato in area condominiale.

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:

proprietario/i ante ventennio al 23/09/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Brunelli, in data 22/11/1972, ai nn. 13834; registrato a Pontremoli, in data 12/12/1972, ai nn. 179/990; trascritto a Pontremoli, in data 15/12/1972, ai nn. /1199.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede a [REDACTED], P.I.

[REDACTED] dal 23/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Luca Di Pietro, in data 23/09/2008, ai nn. 10530/2093; trascritto a Massa, in data 01/10/2008, ai nn. 10993/7451.

Note: In data 23/08/2008 la [REDACTED] acquista i beni su cui verrà poi edificato il complesso di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia. Con il suddetto contratto acquista i seguenti beni: - Comune Mulazzo Fg. 7 P.IIa 239 - Categoria C/6 - Consistenza 76 mq - Comune Mulazzo Fg. 7 P.IIa 1239 - Qualità classe: Sem irr arb/2 - Superficie 1445 mq - Comune Mulazzo Fg. 7 P.IIa 279 - Qualità classe: Sem irr arb/1 - Superficie 150 mq

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di un complesso immobiliare ad uso residenziale in frazione Arpiola - Via Generale

dalla Chiesa n. 24
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 29/01/2010 al n. di prot. 318
 Rilascio in data 17/03/2010 al n. di prot. 0908
 Abitabilità/agibilità in data 30/04/2010 al n. di prot. 1732

Numero pratica: 17
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Costruzione di un complesso immobiliare ad uso residenziale in frazione Arpiola - Via Generale dalla Chiesa n. 24
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 27/10/2008 al n. di prot. 0810

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare risulta priva di impianti termici, in difformità al permesso di costruire.

Regolarizzabile mediante: Presentazione di CILA completa di nuovo progetto degli impianti e relazione energetica ex L10/91. Installazione degli impianti termici. € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Monocale piano terra**

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un condominio, denominato "Residenza la Perla", complessivamente costituito da un edificio bifamiliare e da un edificio plurifamiliare di ventitré appartamenti. Il monocale è situato al piano terra dell'edificio plurifamiliare, disposto ortogonalmente a Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa. Vi si accede da una piccola corte di proprietà esclusiva.

L'unità immobiliare è composta da un locale principale, un disimpegno e un bagno. È inoltre dotata di una cantina situata al piano terra dell'edificio e dispone dell'uso della piscina e di un parcheggio riservato all'interno della corte condominiale.

Si segnala l'assenza dell'impianto termico e la presenza di forte umidità di risalita.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **101,20**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int. 1, sub. 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Presenza di umidità di risalita su tutte le pareti perimetrale, con distacco della tinteggiatura e di porzione dell'intonaco.

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

Infissi esterni	tipologia: Ante a battente materiale: PVC protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse Note: Sui prospetti esterni si nota la presenza di umidità di risalita con distacco dello strato di tinteggiatura e di intonaco.

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Note	La dichiarazione di conformità non è stata reperita presso gli uffici comunali e non è stata esibita dai conduttori dell'immobile.

Impianto termico non presente.**Dati dimensionali**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda	33,40	1,00	33,40
Cantina	sup lorda	2,90	0,25	0,73
Corte pertinenziale (primi 25 mq)	sup reale netta	25,00	0,15	3,75
Corte pertinenziale (Oltre i primi 25 mq)	sup reale netta	39,90	0,05	2,00
		101,20		39,87

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: 2/2018

Zona: Arpiola (Mulazzo)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 1200

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

Stima sintetica comparativa parametrica.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
 Uffici del registro di Massa Carrara;
 Ufficio tecnico di Mulazzo;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Provincia: MASSA CARRARA
 Comune: MULLAZZO
 Fascia/zona: Centrale/LUNGO SPONDA DX FIUME MAGRA (SEDE COMUNALE)
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale
 Stato di conservazione: Normale
 da 830 a 1200 e/mq;

Altre fonti di informazione: Siti di pubblicazione annunci immobiliari..

8.3 Valutazione corpi:**Monocale piano terra. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.686,60.

Nella valutazione del prezzo al mq dell'unità immobiliare si è tenuto conto dello stato di conservazione con particolare riferimento all'importante fenomeno dell'umidità di risalita. Per tale motivo nelle decurtazioni non sono state indicate le spese per la risoluzione del problema.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	33,40	€ 900,00	€ 30.060,00
Cantina	0,73	€ 900,00	€ 657,00
Corte pertinenziale (primi 25 mq)	3,75	€ 900,00	€ 3.375,00
Corte pertinenziale (Oltre i primi 25 mq)	2,00	€ 900,00	€ 1.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.892,00
Piscina condominiale, Parcheggio condominiale aumento del 5.00%			€ 1.794,60
Valore complessivo intero			€ 37.686,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.686,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Monocale piano terra	Abitazione di tipo civile [A2]	39,87	€ 37.686,60	€ 37.686,60

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%)	€ 5.652,99
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.853,03
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Verifica e adeguamento impianto elettrico (Stima forfettaria)	€ -600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 27.100,00
--	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Opzione IVA.

Lotto: 03 - Bilocale piano terra

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: Bilocale piano terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Arpiola, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 24

Note: Il bilocale è situato in un condominio di 25 unità immobiliari complessive.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede a [REDACTED] - P.I.: [REDACTED], foglio 7, particella 1525, subalterno 13, indirizzo Via Generale dalla Chiesa n. 24, interno 2, piano T, comune Mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 3, superficie 57 mq (Totale escluso aree scoperte: 50 mq), rendita € 201,42

Derivante da: Variazione del 21/01/2010 protocollo n. MS0006608 in atti dal 21/01/2010 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (N. 390.1/2010). Successive modificazioni: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/10/2010 protocollo n. MS0111406 in atti dal 29/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.8871.1/2010)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi generali: 46,4793

Confini: L'unità immobiliare confina a sud ovest con il sub. 12 ad uso residenziale, a nord-ovest con la particella 1323 e nord est con la Strada vicinale della Braia. Per le restanti parti confina con il Sub- 1. BCNC comune a tutti i subalterni. Si evidenzia che la perimetrazione delle aree condominiali include anche una porzione del mappale 235, sul quale è presente un diritto di passo pedonale, carraio, di parcheggio e passaggio di sottoservizi in forza dell'atto stipulato in data 14/07/2010 Notaio Di Pietro Luca n. Rep. 12065 N. Racc. 3237, trascritto a Massa il 27/07/2010 RG. 7324 RP 4954

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note generali: La cantina assegnata all'immobile dal Regolamento di Condominio, trascritto a Massa il 29/07/2010 RP: 4982 RG: 7400, Pubblico Ufficiale Di Pietro Luca Rep. 12066/3238 del 14/07/2010, non corrisponde a quella riportata nelle planimetrie catastali.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile fa parte di un condominio, denominato "Residenza la Perla" situato a circa tre chilometri dal centro storico di Mulazzo e a poche centinaia di metri dal centro della Località Arpiola che rappresenta la principale frazione del Comune di Mulazzo, dove si trovano la sede del Comune, le scuole e i principali servizi (banca, farmacia, poste, esercizi commerciali).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola dell'infanzia, elementare e media (Buona), Farmacia (Buona), Poste (Buona), Banca (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pontremoli, Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Mulazzo, centro storico di Pontremoli.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Pontremoli 7 km, Fermata Autobus 0,2 km, Casello autostradale Pontremoli 4 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] comodato d'uso stipulato in data 09/01/2019 registrato a Aulla il 14/01/2019 ai nn.12 serie 3 (contratto non opponibile)

Note: Il comodato d'uso è stipulato in data successiva alla data del pignoramento.

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 UNICREDIT BANCA S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 152.000; Importo capitale: € 76.000 A rogito Pubblico ufficiale Di Pietro Luca in data 01.07.2010 n° Repertorio 12037/3217, trascritto a Massa in data 27.07.2010 RP1059/RG7323. ;

Note: Frazionamento in quota di Ipoteca volontaria iscritta a Massa in data 01/10/2008 R.P. 2033, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, C.F. 12931320159, contro la [REDACTED], per la somma complessiva di 4.000.000 €, di cui 2.000.000 € a titolo di capitale, conseguente ad atto di mutuo ricevuto Notaio Luca Di Pietro in data 23/09/2008 N.Rep. 10531, ipoteca successivamente (in forza dell'atto ricevuto dal Notaio Luca Di Pietro in data 01/07/2010 N.Rep. 12037) ridotta a 2.900.000 €, di cui 1.450.000 a titolo di capitale (Annotazione del 27/07/2010 R.P. 1059)

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di _____ contro _____
 _____; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa in data 05/12/2017
 ai nn. 3226 iscritto/trascritto a Massa in data 18/12/2017 ai nn. 11176/8199;

- **Pignoramento** a favore di _____ contro _____
 _____; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa in data 20/09/2018
 ai nn. 2748 iscritto/trascritto a Massa in data 09/10/2018 ai nn. 9082/6882;

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: 680,00 €/anno circa (spese di gestione ordinaria)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.507,44 €

Millesimi di proprietà: Millesimi generali: 46,4793

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Uso piscina condominiale e un parcheggio riservato in area condominiale.

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:**

proprietario/i ante ventennio al 23/09/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Brunelli, in data 22/11/1972, ai nn. 13834; registrato a Pontremoli, in data 12/12/1972, ai nn. 179/990; trascritto a Pontremoli, in data 15/12/1972, ai nn. /1199.

Titolare/Proprietario: _____ con sede a _____, P.I.

_____ dal 23/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Luca Di Pietro, in data 23/09/2008, ai nn. 10530/2093; trascritto a Massa, in data 01/10/2008, ai nn. 10993/7451.

Note: In data 23/08/2008 la _____ acquista i beni su cui verrà poi edificato il complesso di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia. Con il suddetto contratto acquista i seguenti beni: - Comune Mulazzo Fg. 7 P.IIa 239 - Categoria C/6 - Consistenza 76 mq - Comune Mulazzo Fg. 7 P.IIa 1239 - Qualità classe: Sem irr arb/2 - Superficie 1445 mq - Comune Mulazzo Fg. 7 P.IIa 279 - Qualità classe: Sem irr arb/1 - Superficie 150 mq

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]"

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di un complesso immobiliare ad uso residenziale in frazione Arpiola - Via Generale dalla Chiesa n. 24

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/01/2010 al n. di prot. 318

Rilascio in data 17/03/2010 al n. di prot. 0908

Abitabilità/agibilità in data 30/04/2010 al n. di prot. 1732

Numero pratica: 17

Intestazione: [REDACTED]"

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un complesso immobiliare ad uso residenziale in frazione Arpiola - Via Generale dalla Chiesa n. 24

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/10/2008 al n. di prot. 0810

7.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare è conforme al permesso di costruire.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Bilocale piano terra**

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un condominio, denominato "Residenza la Perla", complessivamente costituito da un edificio bifamiliare e da un edificio plurifamiliare di ventitré appartamenti. L'appartamento è situato al piano terra dell'edificio plurifamiliare, disposto ortogonalmente a Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa. Vi si accede da una corte di proprietà esclusiva.

L'unità immobiliare è composta da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, uno studio, un bagno. È inoltre dotata di una cantina situata al piano terra dell'edificio e dispone dell'uso della piscina e di un parcheggio riservato all'interno della corte condominiale.

Si segnala la presenza di umidità di risalita e che l'impianto termico a radiatori è privo della caldaia (solo predisposta).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **187,30**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int. 2, sub. 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Presenza di umidità di risalita sulle pareti, con distacco della

tinteggiatura e di porzione dell'intonaco.

L'assenza di isolamento termico ha causato internamente la formazione di tracce di muffa in corrispondenza della struttura in calcestruzzo armato ed esternamente una colorazione più scura dell'intonaco applicato sulla struttura stessa.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Ante a battente materiale: PVC protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Note	La dichiarazione di conformità non è stata reperita presso gli uffici comunali e non è stata esibita dai conduttori dell'immobile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas (non presente) e radiatori
Potenza nominale	2010
Note	La dichiarazione di conformità non è stata reperita presso gli uffici comunali e non è stata esibita dai conduttori dell'immobile. E' presente la predisposizione per l'allaccio alla rete di distribuzione del gas.

Dati dimensionali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda	46,90	1,00	46,90
Cantina	sup lorda	2,70	0,25	0,68
Corte pertinenziale (primi 25 mq)	sup reale netta	25,00	0,15	3,75
Corte pertinenziale (Oltre i primi 25 mq)	sup reale netta	112,70	0,05	5,64
		187,30		56,96

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2018

Zona: Arpiola (Mulazzo)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 1200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Mulazzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Provincia: MASSA CARRARA

Comune: MULLAZZO

Fascia/zona: Centrale/LUNGO SPONDA DX FIUME MAGRA (SEDE COMUNALE)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato di conservazione: Normale

da 830 a 1200 e/mq;

Altre fonti di informazione: Siti di pubblicazione annunci immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**Bilocale piano terra. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.818,50.

Nella valutazione del prezzo al mq dell'unità immobiliare si è tenuto conto dello stato di conservazione con particolare riferimento all'umidità di risalita e presenza di ponti termici. Per tale motivo nelle decurtazioni non sono state indicate le spese per la risoluzione del problema.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	46,90	€ 1.000,00	€ 46.900,00
Cantina	0,68	€ 1.000,00	€ 680,00
Corte pertinenziale (primi 25 mq)	3,75	€ 1.000,00	€ 3.750,00
Corte pertinenziale (Oltre i primi 25 mq)	5,64	€ 1.000,00	€ 5.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.970,00
Piscina condominiale, Parcheggio condominiale aumento del 5.00%			€ 2.848,50
Valore complessivo intero			€ 59.818,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.818,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Bilocale piano terra	Abitazione di tipo civile [A2]	56,96	€ 59.818,50	€ 59.818,50

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%)	€ 8.972,78
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.507,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Verifica e adeguamento impianto elettrico (Stima forfettaria)	€ -800,00
Verifica e adeguamento impianto gas, termico, espulsione fumi, compresa installazione caldaia (Stima forfettaria)	€ -2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.500,00
---	-------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Opzione IVA.

Lotto: 04 - Appartamento in condominio piano terzo

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 piano terzo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Arpiola, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 24

Note: L'appartamento è situato in un condominio di 25 unità immobiliari complessive.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede a [REDACTED] - P.I.: [REDACTED], foglio 7, particella 1525, subalterno 32, indirizzo Via Generale dalla Chiesa n. 24, interno 22, piano 3, comune Mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5, superficie 54 mq (Totale escluso aree scoperte: 52 mq), rendita € 302,13

Derivante da: Variazione del 21/01/2010 protocollo n. MS0006608 in atti dal 21/01/2010 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (N. 390.1/2010). Successive modificazioni: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/10/2010 protocollo n. MS0111406 in atti dal 29/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.8871.1/2010)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi generali: 54,5441 Millesimi scale e ascensore: 97,7339

Confini: L'unità immobiliare confina a sud-ovest con il Sub. 31 a destinazione d'uso residenziale, a nord-est e a nord-ovest con il Sub. 2 BCNC comune ai Sub dal 15 al 35, che è costituito dal vano scala, dall'ascensore e dai ballatoi. Si evidenzia che la perimetrazione delle aree condominiali include anche una porzione del mappale 235, sul quale è presente un diritto di passo pedonale, carraio, di parcheggio e passaggio di sottoservizi in forza dell'atto stipulato in data 14/07/2010 Notaio Di Pietro Luca n. Rep. 12065 N. Racc. 3237, trascritto a Massa il 27/07/2010 RG. 7324 RP 4954

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note generali: La cantina assegnata all'immobile dal Regolamento di Condominio, trascritto a Massa il 29/07/2010 RP: 4982 RG: 7400, Pubblico Ufficiale Di Pietro Luca Rep. 12066/3238 del 14/07/2010, non corrisponde a quella riportata nelle planimetrie catastali.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile fa parte di un condominio, denominato "Residenza la Perla" situato a circa tre chilometri dal centro storico di Mulazzo e a poche centinaia di metri dal centro della Località Arpiola che rappresenta la principale frazione del Comune di Mulazzo, dove si trovano la sede del Comune, le scuole e i principali servizi (banca, farmacia, poste, esercizi commerciali).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola dell'infanzia, elementare e media (Buona), Farmacia (Buona), Poste (Buona), Banca (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pontremoli, Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Mulazzo, centro storico di Pontremoli.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Pontremoli 7 km, Fermata Autobus 0,2 km, Casello autostradale Pontremoli 4 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

Note: Il [REDACTED] riferisce di occupare l'immobile con contratto di comodato d'uso gratuito non registrato. Il documento non è stato esibito.

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 UNICREDIT BANCA S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000 A rogito Pubblico Ufficiale Di Pietro Luca in data 01.07.2010 n° Repertorio 12037/3217, trascritto a Massa in data 27.07.2010 RP1059/RG7323. ;

Note: Frazionamento in quota di Ipoteca volontaria iscritta a Massa in data 01/10/2008 R.P. 2033, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, C.F. 12931320159, contro la [REDACTED], per la somma complessiva di 4.000.000 €, di cui 2.000.000 € a titolo di capitale, conseguente ad atto di mutuo ricevuto Notaio Luca Di Pietro in data 23/09/2008 N.Rep. 10531, ipoteca successivamente (in forza dell'atto ricevuto dal Notaio Luca Di Pietro in data 01/07/2010 N.Rep. 12037) ridotta a 2.900.000 €, di cui 1.450.000 a titolo di capitale (Annotazione del 27/07/2010 R.P. 1059)

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa in data 05/12/2017
ai nn. 3226 iscritto/trascritto a Massa in data 18/12/2017 ai nn. 11176/8199;

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa in data 20/09/2018
ai nn. 2748 iscritto/trascritto a Massa in data 09/10/2018 ai nn. 9082/6882;

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: 900,00 €/anno circa (spese di gestione ordinaria)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3.154,99 €

Millesimi di proprietà: Millesimi generali: 54,5441 Millesimi scale e ascensore: 97,7339

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Uso piscina condominiale e un parcheggio riservato in area condominiale.

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:

proprietario/i ante ventennio al 23/09/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Brunelli, in data 22/11/1972, ai nn. 13834; registrato a Pontremoli, in data 12/12/1972, ai nn. 179/990; trascritto a Pontremoli, in data 15/12/1972, ai nn. /1199.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede a [REDACTED], P.I.

[REDACTED] dal 23/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Luca Di Pietro, in data 23/09/2008, ai nn. 10530/2093; trascritto a Massa, in data 01/10/2008, ai nn. 10993/7451.

Note: In data 23/08/2008 la [REDACTED] acquista i beni su cui verrà poi edificato il complesso di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia. Con il suddetto contratto acquista i seguenti beni: - Comune Mulazzo Fg. 7 P.IIa 239 - Categoria C/6 - Consistenza 76 mq - Comune Mulazzo Fg. 7 P.IIa 1239 - Qualità classe: Sem irr arb/2 - Superficie 1445 mq - Comune Mulazzo Fg. 7 P.IIa 279 - Qualità classe: Sem irr arb/1 - Superficie 150 mq

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]"

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di un complesso immobiliare ad uso residenziale in frazione Arpiola - Via Generale dalla Chiesa n. 24

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/01/2010 al n. di prot. 318

Rilascio in data 17/03/2010 al n. di prot. 0908

Abitabilità/agibilità in data 30/04/2010 al n. di prot. 1732

Numero pratica: 17

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un complesso immobiliare ad uso residenziale in frazione Arpiola - Via Generale dalla Chiesa n. 24

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/10/2008 al n. di prot. 0810

7.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare è conforme al permesso di costruire.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento piano terzo**

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un condominio, denominato "Residenza la Perla", complessivamente costituito da un edificio bifamiliare e da un edificio plurifamiliare di ventitré appartamenti. L'appartamento è situato al terzo e ultimo piano dell'edificio plurifamiliare, disposto ortogonalmente a Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa. Vi si accede da una balconata esterna (comune a tutti gli appartamenti del piano terzo) a cui si arriva attraverso un vano scale aperto, inserito nella volumetria del fabbricato. All'interno del vano scale è presente anche un ascensore.

L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, uno studio, un bagno.

Il soffitto è costituito dalla copertura a falda del fabbricato ed è pertanto inclinato, con un'altezza minima di circa 233 cm e massima di circa 314 cm.

L'unità immobiliare è dotata di una cantina situata al piano terra dell'edificio e dispone dell'uso della piscina e di un parcheggio riservato all'interno della corte condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **61,62**

E' posto al piano: Terzo

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Interno 22 - Sub. 32; ha un'altezza utile interna di circa m. h min 2,33 m - h max 3,14 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0
Stato di manutenzione generale: discreto

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

Infissi esterni	tipologia: Ante a battente materiale: PVC protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Note	La dichiarazione di conformità non è stata reperita presso gli uffici comunali e non è stata esibita dai conduttori dell'immobile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas e radiatori
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	Non rilevabile
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Note	La dichiarazione di conformità non è stata reperita presso gli uffici comunali e non è stata esibita dai conduttori dell'immobile. E' presente la predisposizione per l'allaccio alla rete di distribuzione del gas.

Dati dimensionali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda	50,00	1,00	50,00
Cantina	sup lorda	2,90	0,60	1,74
Balconi	sup reale netta	8,72	0,20	1,74
		61,62		53,48

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2018

Zona: Arpiola (Mulazzo)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 1200

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

Stima sintetica comparativa parametrica.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Mulazzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Provincia: MASSA CARRARA

Comune: MULLAZZO

Fascia/zona: Centrale/LUNGO SPONDA DX FIUME MAGRA (SEDE COMUNALE)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato di conservazione: Normale

da 830 a 1200 e/mq;

Altre fonti di informazione: Siti di pubblicazione annunci immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento piano terzo. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.961,70.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	50,00	€ 1.050,00	€ 52.500,00
Cantina	1,74	€ 1.050,00	€ 1.827,00
Balconi	1,74	€ 1.050,00	€ 1.827,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.154,00
Piscina condominiale, Parcheggio condominiale aumento del 5.00%			€ 2.807,70
Valore complessivo intero			€ 58.961,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.961,70

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano terzo	Abitazione di tipo civile [A2]	53,48	€ 58.961,70	€ 58.961,70

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%)	€ 8.844,26
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.154,99
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Verifica e adeguamento impianto elettrico (Stima forfettaria)	€ -1.000,00
Verifica e adeguamento impianto gas, termico (Stima forfettaria)	€ -800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.200,00
--	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Opzione IVA.

Lotto: 05 - Monocale piano terzo

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: Monocale piano terzo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Arpiola, Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 24

Note: Il monocale è situato in un condominio di 25 unità immobiliari complessive.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede a [REDACTED] - P.I.: [REDACTED], foglio 7, particella 1525, subalterno 33, indirizzo Via Generale dalla Chiesa n. 24, interno 21, piano 3, comune Mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5, superficie 37 mq (Totale escluso aree scoperte: 36 mq), rendita € 167,85

Derivante da: Variazione del 21/01/2010 protocollo n. MS0006608 in atti dal 21/01/2010 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (N. 390.1/2010). Successive modificazioni: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/10/2010 protocollo n. MS0111406 in atti dal 29/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.8871.1/2010)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi generali: 32,6565 Millesimi scale e ascensore: 58,5149

Confini: L'unità immobiliare confina a nord est con il Sub. 34 a destinazione d'uso residenziale, a sud-est e a nord-ovest con il Sub. 2 BCNC comune ai Sub dal 15 al 35, che è costituito dal vano scala, dall'ascensore e dai ballatoi. Si evidenzia che la perimetrazione delle aree condominiali include anche una porzione del mappale 235, sul quale è presente un diritto di passo pedonale, carraio, di parcheggio e passaggio di sottoservizi in forza dell'atto stipulato in data 14/07/2010 Notaio Di Pietro Luca n. Rep. 12065 N. Racc. 3237, trascritto a Massa il 27/07/2010 RG. 7324 RP 4954

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note generali: La cantina assegnata all'immobile dal Regolamento di Condominio, trascritto a Massa il 29/07/2010 RP: 4982 RG: 7400, Pubblico Ufficiale Di Pietro Luca Rep. 12066/3238 del 14/07/2010, non corrisponde a quella riportata nelle planimetrie catastali.

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile fa parte di un condominio, denominato "Residenza la Perla" situato a circa tre chilometri dal centro storico di Mulazzo e a poche centinaia di metri dal centro della Località Arpiola che rappresenta la principale frazione del Comune di Mulazzo, dove si trovano la sede del Comune, le

scuole e i principali servizi (banca, farmacia, poste, esercizi commerciali).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola dell'infanzia, elementare e media (Buona), Farmacia (Buona), Poste (Buona), Banca (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pontremoli, Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Mulazzo, centro storico di Pontremoli.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Pontremoli 7 km, Fermata Autobus 0,2 km, Casello autostradale Pontremoli 4 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

Note: Il Sig. [REDACTED] riferisce di occupare l'immobile con contratto di comodato d'uso gratuito non registrato. Il documento non è stato esibito.

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 **UNICREDIT BANCA S.P.A.** contro [REDACTED]; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Importo ipoteca: € 86000; Importo capitale: € 43000 A rogito Pubblico Ufficiale Di Pietro Luca in data 01.07.2010 n° Repertorio 12037/3217, trascritto a Massa in data 27.07.2010 RP1059/RG7323. ;

Note: Frazionamento in quota di Ipoteca volontaria iscritta a Massa in data 01/10/2008 R.P. 2033, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, C.F. 12931320159, contro la [REDACTED], per la somma complessiva di 4.000.000 €, di cui 2.000.000 € a titolo di capitale, conseguente ad atto di mutuo ricevuto Notaio Luca Di Pietro in data 23/09/2008 N.Rep. 10531, ipoteca successivamente (in forza dell'atto ricevuto dal Notaio Luca Di Pietro in data 01/07/2010 N.Rep. 12037) ridotta a 2.900.000 €, di cui 1.450.000 a titolo di capitale (Annotazione del 27/07/2010 R.P. 1059)

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted]; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa in data 05/12/2017
ai nn. 3226 iscritto/trascritto a Massa in data 18/12/2017 ai nn. 11176/8199;

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted]; A rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Massa in data 20/09/2018
ai nn. 2748 iscritto/trascritto a Massa in data 09/10/2018 ai nn. 9082/6882;

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: 550,00 €/anno circa (spese di gestione ordinaria)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1895,98 €

Millesimi di proprietà: Millesimi generali: 32,6565 Millesimi scale e ascensore: 58,5149

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Piscina condominiale e un parcheggio riservato in area condominiale.

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:

proprietario/i ante ventennio al 23/09/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Brunelli, in data 22/11/1972, ai nn. 13834; registrato a Pontremoli, in data 12/12/1972, ai nn. 179/990; trascritto a Pontremoli, in data 15/12/1972, ai nn. /1199.

Titolare/Proprietario: [redacted] con sede a [redacted], P.I.

[redacted] dal 23/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Luca Di Pietro, in data 23/09/2008, ai nn. 10530/2093; trascritto a Massa, in data 01/10/2008, ai nn. 10993/7451.

Note: In data 23/08/2008 la [redacted] acquista i beni su cui verrà poi edificato il complesso di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia. Con il suddetto contratto acquista i seguenti beni: - Comune Mulazzo Fg. 7 P.IIa 239 - Categoria C/6 - Consistenza 76 mq - Comune Mulazzo Fg. 7 P.IIa 1239 - Qualità classe: Sem irr arb/2 - Superficie 1445 mq - Comune Mulazzo Fg. 7 P.IIa 279 - Qualità classe: Sem irr arb/1 - Superficie 150 mq

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di un complesso immobiliare ad uso residenziale in frazione Arpiola - Via Generale dalla Chiesa n. 24

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/01/2010 al n. di prot. 318

Rilascio in data 17/03/2010 al n. di prot. 0908

Abitabilità/agibilità in data 30/04/2010 al n. di prot. 1732

Numero pratica: 17

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un complesso immobiliare ad uso residenziale in frazione Arpiola - Via Generale dalla Chiesa n. 24

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/10/2008 al n. di prot. 0810

7.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare è conforme al permesso di costruire.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Monocale piano terzo**

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un condominio, denominato "Residenza la Perla", complessivamente costituito da un edificio bifamiliare e da un edificio plurifamiliare di ventitré appartamenti. Il monocale è situato al terzo e ultimo piano dell'edificio plurifamiliare, disposto ortogonalmente a Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa. Vi si accede da una balconata esterna (comune a tutti gli appartamenti del piano terzo) a cui si arriva attraverso un vano scale aperto, inserito nella volumetria del fabbricato. All'interno del vano scale è presente anche un ascensore.

L'unità immobiliare è composta da un locale principale dotato di angolo cottura, un disimpegno e un bagno. Il soffitto è costituito dalla copertura a falda del fabbricato ed è pertanto inclinato, con un'altezza minima di circa 234 cm e massima di circa 316 cm.

Dal giunto sismico a livello della copertura derivano cospicue infiltrazioni d'acqua, con conseguente presenza di umidità e muffa sulle pareti.

Si segnala l'assenza dell'impianto termico. È presente la predisposizione per una pompa di calore ad espansione diretta nel locale principale (la pompa di calore è smontata e appoggiata sul balcone). L'unità immobiliare è dotata di una cantina situata al piano terra dell'edificio e dispone dell'uso della piscina e di un parcheggio riservato all'interno della corte condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **41,91**

E' posto al piano: Terzo

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Interno 21 - Sub. 33; ha un'altezza utile interna di circa m. h

min 2,34 m - h max 3,16 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Dal giunto sismico a livello della copertura derivano cospicue infiltrazioni d'acqua, con conseguente presenza di umidità e muffa sulle pareti.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Ante a battente materiale: PVC protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: pessime (causa infiltrazione d'acqua)

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Note	La dichiarazione di conformità non è stata reperita presso gli uffici comunali e non è stata esibita dai conduttori dell'immobile.

Impianto termico: assente nel bagno, solo predisposizione per pompa di calore monosplit nel locale principale

Dati dimensionali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda	34,75	1,00	34,75
Cantina	sup lorda	2,80	0,60	1,68
Balconi	sup reale netta	4,36	0,20	0,87
		41,91		37,30

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: 2/2018

Zona: Arpiola (Mulazzo)

Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: Abitazioni civili
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 830
 Valore di mercato max (€/mq): 1200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
 Uffici del registro di Massa Carrara;
 Ufficio tecnico di Mulazzo;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio (OMI);
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Provincia: MASSA CARRARA
 Comune: MULLAZZO
 Fascia/zona: Centrale/LUNGO SPONDA DX FIUME MAGRA (SEDE COMUNALE)
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale
 Stato di conservazione: Normale
 da 830 a 1200 e/mq;
 Altre fonti di informazione: Siti di pubblicazione annunci immobiliari..

8.3 Valutazione corpi:

Monocale piano terzo. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.332,00.

Nella valutazione del prezzo al mq dell'unità immobiliare si è tenuto conto dello stato di conservazione con particolare riferimento alle cospicue infiltrazioni derivanti dalla copertura in prossimità del giunto sismico, per tale motivo nelle decurtazioni non sono state indicate le spese per la risoluzione del problema. Si evidenzia inoltre che l'intervento sulla copertura è a carico dell'intero condominio.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	34,75	€ 800,00	€ 27.800,00
Cantina	1,68	€ 800,00	€ 1.344,00
Balconi	0,87	€ 800,00	€ 696,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.840,00
Piscina condominiale, Parcheggio condominiale aumento del 5.00%			€ 1.492,00
Valore complessivo intero			€ 31.332,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.332,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Monocale piano terzo	Abitazione di tipo civile [A2]	37,30	€ 31.332,00	€ 31.332,00

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%)	€ 4.699,80
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.895,98
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Verifica e adeguamento impianto elettrico (Stima forfettaria)	€ -600,00
Verifica e adeguamento impianto riscaldamento/raffrescamento compresa installazione di pompa di calore e scaldasalviette elettrico (Stima forfettaria)	€ -1.700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 22.400,00
--	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Opzione IVA.

ALLEGATI:

1. Atto di provenienza
2. Estratto di mappa
3. Elaborato planimetrico
4. Pratiche edilizie
5. Regolamento di condominio
6. Spese condominiali
7. Documentazione relativa al LOTTO 1 - Fg. 7 P.IIa 1525 Sub. 10
8. Documentazione relativa al LOTTO 2 - Fg. 7 P.IIa 1525 Sub. 12
9. Documentazione relativa al LOTTO 3 - Fg. 7 P.IIa 1525 Sub. 13
10. Documentazione relativa al LOTTO 4 - Fg. 7 P.IIa 1525 Sub. 32
11. Documentazione relativa al LOTTO 5 - Fg. 7 P.IIa 1525 Sub. 33

Gli allegati 7,8,9,10,11 comprendono, per ciascuna unità, i seguenti documenti:

- Visura storica
- Planimetria catastale
- Ispezione ipotecaria
- Restituzione grafica dello stato di fatto
- Documentazione fotografica

Massa, 22 agosto 2019

Ing. Lucia Drandi