
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

OMISSIS

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **127/2013**
Data udienza: 24-11-21

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

Custode Giudiziario: **Anna Maria Gianneccchini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotti 001 - appartamento sub 13,
002 - appartamento sub 14,
003 - appartamento sub 16,
004 - appartamento sub 26,
005 - appartamento sub 20,
006 - appartamento sub 21,
007 - appartamento sub 28,
008 - appartamento sub 29,
009 - appartamento sub 30**

Esperto alla stima: **Christian Innocenti**

Codice fiscale: NNCCRS78M27G628O

Partita IVA: 01174540458

Studio in: via ronchi 33 - 54100 Massa

Telefono: 0585869904

Email: ch.innocenti@libero.it

Pec: christian.innocenti@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

BENE: via del nespolo snc - arpiola - Mulazzo (MS) - 54026

Lotto: 001 - appartamento sub 13

1 DATI CATASTALI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 13

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **13**, particella **1591**, subalterno **13**, indirizzo via del nespolo snc, piano 1 e 2, comune mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5, superficie 90, rendita € 503,55

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: fg 13 part 1591 sub 13

Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 13

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 13

Creditori Iscritti: Sì

5 COMPROPRIETARI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 13

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 13

Continuità delle trascrizioni: sì

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 100.766,18



Lotto: 002 - appartamento sub 14

1 DATI CATASTALI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 14

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **13**, particella **1591**, subalterno **14**, indirizzo via del nespolo snc, piano 1, comune mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 63, rendita € 268,56

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: fg 13 part 1591 sub 14

Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 14

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 14

Creditori Iscritti: Sì

5 COMPROPRIETARI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 14

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 14

Continuità delle trascrizioni: sì

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 63.770,74

Lotto: 003 - appartamento sub 16

1 DATI CATASTALI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 16



Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **13**, particella **1591**, subalterno **16**, indirizzo via del nespolo snc, piano 1 e 2, comune mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5, superficie 92, rendita € 503,55

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: fg 13 part 1591 sub 16

Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 16

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 16

Creditori Iscritti: Sì

5 COMPROPRIETARI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 16

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 16

Continuità delle trascrizioni: sì

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 100.777,86

Lotto: 004 - appartamento sub 26

1 DATI CATASTALI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 26

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **13**, particella **1591**, subalterno **26**, indirizzo via del nespolo snc, piano terra, comune mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 70, rendita € 268,56

2 STATO DI POSSESSO



Corpo: fg 13 part 1591 sub 26
Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 26
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 26
Creditori Iscritti: Sì

5 COMPROPRIETARI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 26
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 26
Continuità delle trascrizioni: sì

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 76.591,93

Lotto: 005 - appartamento sub 20

1 DATI CATASTALI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 20
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
foglio **13**, particella **1591**, subalterno **20**, indirizzo via del nespolo snc, piano terra, comune mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 69, rendita € 268,56

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: fg 13 part 1591 sub 20
Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI



Corpo: fg 13 part 1591 sub 20

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 20

Creditori Iscritti: Sì

5 COMPROPRIETARI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 20

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 20

Continuità delle trascrizioni: sì

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 71.461,11

Lotto: 006 - appartamento sub 21

1 DATI CATASTALI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 21

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **13**, particella **1591**, subalterno **21**, indirizzo via del nespolo snc, piano terra, comune mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 67, rendita € 268,56

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: fg 13 part 1591 sub 21

Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 21

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI



Corpo: fg 13 part 1591 sub 21
Creditori Iscritti: Sì

5 COMPROPRIETARI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 21
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 21
Continuità delle trascrizioni: sì

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 67.230,24

Lotto: 007 - appartamento sub 28

1 DATI CATASTALI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 28
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
foglio **13**, particella **1591**, subalterno **28**, indirizzo via del nespolo snc, piano terra, comune mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 69, rendita € 268,56

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: fg 13 part 1591 sub 28
Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 28
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 28
Creditori Iscritti: Sì

5 COMPROPRIETARI



Corpo: fg 13 part 1591 sub 28
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 28
Continuità delle trascrizioni: sì

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 74.324,55

Lotto: 008 - appartamento sub 29

1 DATI CATASTALI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 29
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
foglio **13**, particella **1591**, subalterno **29**, indirizzo via del nespolo snc, piano terra, comune mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 69, rendita € 268,56

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: fg 13 part 1591 sub 29
Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 29
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 29
Creditori Iscritti: Sì

5 COMPROPRIETARI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 29
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI



Corpo: fg 13 part 1591 sub 29
Continuità delle trascrizioni: sì

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 75.493,30

Lotto: 009 - appartamento sub 30

1 DATI CATASTALI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 30
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
foglio **13**, particella **1591**, subalterno **30**, indirizzo via del nespolo snc, piano primo,
comune mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 74, rendita € 268,56

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: fg 13 part 1591 sub 30
Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 30
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 30
Creditori Iscritti: sì

5 COMPROPRIETARI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 30
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: fg 13 part 1591 sub 30
Continuità delle trascrizioni: sì

7 PREZZO



Prezzo da libero: € 78.602,18



Beni in **Mulazzo (MS)**
Località/Frazione **arpiola**
via del nespolo snc

Lotto: 001 - appartamento sub 13

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - la documentazione notarile faceva riferimento a tre beni successivamente espunti in base ad istanza del precedente ed in base ad ordinanza del GE

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

Sì – La continuità è stata ripristinata attraverso le variazioni catastali che hanno consentito di isolare dai subalterni 19,23,24,25 e 18 la porzione di mappale 396, che era priva di regolare provenienza.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: fg 13 part 1591 sub 13.

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: apuoversilcasa srl piva 01165890458 in forza di atto di compravendita dei terreni su cui è stato edificato il compendio de quo, foglio **13**, particella **1591**, subalterno **13**, indirizzo via del nespolo snc, piano 1 e 2, comune mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5, superficie 90, rendita € 503,55

Derivante da: in parte Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Morichelli in data 30.5.2007 Repertorio 79606/17413 trascritto a Massa Carrara il 21.6.2007 al n 4679;

in parte Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Morichelli in data 30.5.2007

Repertorio 79606/17413 trascritto a Massa Carrara il 21.6.2007 al n 4680

Millesimi di proprietà di parti comuni: la proprietà riferisce che le tabelle millesimali non sono state predisposte

Confini: sub 14, spazi comuni di cui al sub 2, vuoto su sub 20

Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Società OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in loco non è rilevabile la scala di collegamento tra piano primo e sottotetto, il vano di collegamento tra camera e cucina, sono stati inoltre riscontrati modesti scostamenti nella rappresentazione grafica delle spallette delle aperture e quanto rilevabile in situ, la finestra del bagno del sottotetto risulta rappresentata sul muro sbagliato

Regolarizzabili mediante: completamento opere e presentazione di nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: modesti scostamenti nella rappresentazione grafica delle spallette delle aperture finestra bagno mansarda



realizzazione scala e tamponatura vano: € 5.000,00

presentazione nuovo docfa: € 684,40

Oneri Totali: € 5.684,40

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: castelli lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/03/2018 ai nn. /2018 iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/04/2018 ai nn. /2401;

- ; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/02/1991 ai nn. 862 iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/02/1991 ai nn. 1437/1116;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- **A favore del fondo identificato al foglio 13** mappale 311 . A rogito di notaio



morichelli in data 30/05/2007 ai nn. 79606/17413 iscritto/trascritto a massa carrara in data 21/06/2007 ai nn. 7463/4681 ; per la natura delle servitù previste dall' atto trascritto ai n 7461/4679 , 7462/4680, 7463/4681, 7464/4682, 7465/4683 si rimanda all' atto notaio morichelli allegato alla presente.

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** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 230000; Importo capitale: € 115000 ; A rogito di notaio frati in data 13/12/2012 ai nn. 2528/2001; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/12/2012 ai nn. 10715/1579

- **Ipoteca giudiziale** annotata ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 28/02/1989 ai nn. 29/89; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/04/1989 ai nn. 2668/350 ; Note: grava sul mappale 396 che, unitamente al 395 e al 1169 ha generato il 1591

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/03/2018 ai nn. /2018 iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/04/2018 ai nn. /2401;

- ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/02/1991 ai nn. 862 iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/02/1991 ai nn. 1437/1116; grava sul mappale 396 che, unitamente al 395 e al 1169 ha generato il 1591.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti : ispezione ipocatastale predisposta dallo scrivente in data 8-2-19*

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: Non risultano predisposte le tabelle millesimali

Millesimi di proprietà: non risultano predisposte le tabelle millesimali. NOTA BENE: dal momento che non è ancora stato alienato tramite compravendita nessuno dei beni



appartenenti al compendio de quo, l'aggiudicatario si dovrà attivare per procedere all'estensione del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, oltre che per procedere alla materializzazione dei confini dei giardini e dei parcheggi condominiali, disciplinando pure l'uso e la gestione delle cose comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'ampiezza delle rampe di accesso al piano primo è inferiore a quella regolamentare

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nota bene non essendo disponibile alcun "atto pilota" inerente precedenti alienazioni non coattive non appare chiara la modalità di utilizzo dei beni comuni, per le stesse ragioni non risulta chiaro se il mappale 1591 goda del diritto di accesso e recesso dalla via del nespolo in forza di servitù gravante sui mappali 1647, 1650 e 1652, pertanto il compendio potrebbe essere intercluso.

NOTA BENE PER QUANTO ESPRESSO IN RELAZIONE AL VENTENNALE NON POTRANNO ESSERE TRASFERITI I PARCHEGGI E PARTE DELLA CORTE COMUNE, COSÌ COME PARTE DEI GIARDINI DEI SUB 26,28,29, E 30.

SI PRECISA CHE LA PORZIONE DI CORTE COMUNE OGGETTO DI TRASFERIMENTO È CENSITA COL NUOVO SUBALTERNO 33 MENTRE LE GLI ALTRI BENI COMUNI MANTENGONO IL VECCHIO IDENTIFICATIVO, ALLO STESSO MODO I SUB 27,31,32,34 NON DOVRANNO ESSERE TRASFERITI.

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: si evidenzia che il compendio immobiliare è gravato da una servitù provvisoria a favore del mappale 311, tale servitù prevede la realizzazione di una viabilità provvisoria a carico degli aggiudicatari, tale servitù cesserà allorquando il comune completerà la viabilità definitiva, al riguardo sono stati chiesti chiarimenti al tecnico che ha predisposto il progetto del compendio senza tuttavia avere alcun riscontro, stante l'assenza di planimetrie allegate agli atti e ai progetti licenziati e sulla base di quanto riportato negli atti, si può concludere che la viabilità provvisoria interessa i sub 20,21 e 22 mentre quella definitiva, per quanto sopra espresso, si ipotizza che impegnerà il sub. 30; si segnala che ad oggi il fondo che gode della servitù non l'ha mai fatta valere.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **08/05/2007**. In forza di atto di assegnazione divisionale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: I OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **29/05/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2007 al 06/03/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso di costruire 6/07
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: costruzione edificio residenziale di 12 unità
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/05/2007 al n. di prot. 1407
Rilascio in data 31/05/2007 al n. di prot. 6/07
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: dia 616
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: lavori di sistemazione sterna
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 01/03/2011 al n. di prot. 616

Numero pratica: cil 2453
Intestazione: OMISSIS
Note tipo pratica: attività libera
Per lavori: completamento sistemazioni esterne
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/06/2015 al n. di prot. 2453

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione della scala tra piano primo e sottotetto a rampa anziché a chiocciola, realizzazione di cucina in luogo della camera singola, scostamenti tra scansione delle aperture di progetto e quanto effettivamente realizzato

Regolarizzabili mediante: messa in pristino e sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: DIFFORMITÀ ESSENZIALI INERENTI LA SAGOMA DEL FABBRICATO vano scala, scansione aperture

messa in pristino cucina: € 5.000,00

sanatoria: € 2.268,80

Oneri Totali: **€ 7.268,80**

7.2 Conformità urbanistica:

Mulazzo (MS) CAP: 54026 frazione: arpiola, via del nespolo snc

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **fg 13 part 1591 sub 13**

Si tratta di un appartamento posto al piano primo e sottotetto di un condominio composto da 12 abitazioni oltre ai beni comuni.

L'immobile è composto da ingresso-soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno e due balconi al piano primo, tre locali adibiti a sottotetto e un bagno al piano sottotetto; il livello delle finiture interne ed esterne è buono, la qualità del complesso immobiliare al quale il bene de quo appartiene è buona, eccezion fatta per alcuni fenomeni di ammaloramento avanzato, legati ad umidità di risalita che interessa gli appartamenti e quindi anche le relative facciate; le aree esterne condominiali e private sono realizzate con discreta qualità, anche se ad oggi prive di qualunque tipo di alberatura e/o siepe.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Società Apuoversilcasa Srl- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01165890458 - Residenza: massa

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,99**

E' posto al piano: primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 269cm piano primo - variabile 195-290cm piano sottotetto

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile non risulta completato negli impianti termoidrosanitario ed elettrico e nelle finiture, in quanto non sono state installate le scale di collegamento tra piano primo e sottotetto, così come non sono presenti le porte interne.

Si precisa pure che gli immobili sono privi di utenze e caldaie. L' immobile pur essendo al primo piano presenta tracce di umidità sulle murature esterne.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a.
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna Note: l' ampiezza non è conforme ai dettami previsti dalla normativa sull' abbattimento delle barriere architettoniche
Scale	Note: scale interne tra primo piano e sottotetto non installate
Solai	Note: in laterocemento
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.



Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	Note: assente
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	Note: assenti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone Note: le pavimentazioni in autobloccanti sono relative ai percorsi pedonali comuni, il parcheggio è asfaltato mentre le pavimentazioni esterne esclusive sono in gres
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	Note: non installate
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: non a norma Note: da completare
Fognatura	Note: non ispezionato
Gas	conformità: non a norma Note: da completare
Idrico	tipologia: sottotraccia conformità: non a norma Note: da completare



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l' impianto non è completato, quindi non è possibile esprimersi sulla sua conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	non completato
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l' impianto non è completato, quindi non è possibile esprimersi sulla sua conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne residenziali calpestabili e non ed incrementandole del 10%, la superficie del piano mansardato calcolata allo stesso modo di quella residenziale è stata poi conteggiata al 75%, la superficie dei balconi è stata computata al 20%. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento il primo semestre del 2018, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto incrementare del 10% il valore massimo delle quotazioni OMI , ottenendo una quotazione a metro quadro pari ad euro 1.375,00 , per abitazioni di tipo economico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	50,39	1,10	55,43



sottotetto	sup lorda di pavimento	53,00	0,75	39,75
balcone	sup lorda di pavimento	10,60	0,20	2,12
113,99				97,30

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: 1/2018

Zona: mulazzo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1250

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Ufficio tecnico di mulazzo;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
agenzie immobiliari operanti in Lunigiana;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Omi 2016-2018 da euro 850,00-1.000,00 ad euro 1.250-1.400,00
a metro quadro;
Agenzie immobiliari da euro 900,00 ad euro 1.000,00.

8.3 Valutazione corpi:

fg 13 part 1591 sub 13. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 133.787,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	55,43	€ 1.375,00	€ 76.216,25
sottotetto	39,75	€ 1.375,00	€ 54.656,25
balcone	2,12	€ 1.375,00	€ 2.915,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 133.787,50
Valore Corpo			€ 133.787,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 133.787,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 133.787,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
fg 13 part 1591 sub 13	Abitazione di tipo civile [A2]	97,30	€ 133.787,50	€ 133.787,50

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%)	€ 20.068,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.953,20

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 100.766,18
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 100.766,18



Lotto: 002 - appartamento sub 14

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - la documentazione notarile faceva riferimento a tre beni successivamente espunti in base ad istanza del precedente ed in base ad ordinanza del GE

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

Sì - La continuità è stata ripristinata attraverso le variazioni catastali che hanno consentito di isolare dai subalterni 19,23,24,25 e 18 la porzione di mappale 396, che era priva di regolare provenienza.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: fg 13 part 1591 sub 14.

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: apuoversilcasa srl piva 01165890458 in forza di atto di compravendita dei terreni su cui è stato edificato il compendio de quo, foglido **13**, particella **1591**, subalterno **14**, indirizzo via del nespolo snc, piano 1, comune mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 63, rendita € 268,56

Derivante da: in parte Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Morichelli in data 30.5.2007 Repertorio 79606/17413 trascritto a Massa Carrara il 21.6.2007 al n 4679, in parte Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Morichelli in data 30.5.2007 Repertorio 79606/17413 trascritto a Massa Carrara il 21.6.2007 al n 4680

Millesimi di proprietà di parti comuni: la proprietà riferisce che le tabelle millesimali non sono state predisposte

Confini: sub 13, spazi comuni di cui al sub 3, vuoto su sub 21

Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono stati riscontrati modesti scostamenti nella rappresentazione grafica delle spallette delle aperture e quanto rilevabile in situ

Regolarizzabili mediante: presentazione nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: rappresentazione grafica delle spallette delle aperture

presentazione nuovo docfa: € 684,40

Oneri Totali: € 684,40

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

Non specificato



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: castelli lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/03/2018 ai nn. /2018 iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/04/2018 ai nn. /2401;

- ; **Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/02/1991 ai nn. 862 iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/02/1991 ai nn. 1437/1116;**

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- **A favore del fondo identificato al foglio 13** mappale 311 . A rogito di notaio morichelli in data 30/05/2007 ai nn. 79606/17413 iscritto/trascritto a massa carrara in data 21/06/2007 ai nn. 7/4681 ; per la natura delle servitù previste dall' atto trascritto ai n 7461/4679 , 7462/4680, 7463/4681, 7464/4682, 7465/4683 si rimanda all' atto notaio morichelli allegato alla presente.

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** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 230000; Importo capitale: € 115000 ; A rogito di notaio frati in data 13/12/2012 ai nn. 2528/2001; Iscritto/trascritto a massa



carrara in data 19/12/2012 ai nn. 10715/1579

- **Ipoteca giudiziale** annotata ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 28/02/1989 ai nn. 29/89; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/04/1989 ai nn. 2668/350 ; Note: grava sul mappale 396 che, unitamente al 395 e al 1169 ha generato il 1591

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Cecchinelli Vanni contro Società Apuoversilcasa Srl; Derivante da: verbale pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/03/2018 ai nn. /2018 iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/04/2018 ai nn. /2401;

- **Pignoramento** a rogito di ufficiale giudiziario in data 06/02/1991 ai nn. 862 iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/02/1991 ai nn. 1437/1116;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: ispezione ipocatastale predisposta dallo scrivente in data 8-2-19

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: Non risultano predisposte le tabelle millesimali

Millesimi di proprietà: non risultano predisposte le tabelle millesimali. NOTA BENE: dal momento che non è ancora stato alienato tramite compravendita nessuno dei beni appartenenti al compendio de quo, l'aggiudicatario si dovrà attivare per procedere all'estensione del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, oltre che per procedere alla materializzazione dei confini dei giardini e dei parcheggi condominiali, disciplinando pure l'uso e la gestione delle cose comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'ampiezza delle rampe di accesso al piano primo è inferiore a quella regolamentare

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nota bene non essendo disponibile alcun "atto pilota" inerente precedenti alienazioni non coattive non appare chiara la modalità di utilizzo dei beni comuni, per le stesse ragioni non risulta chiaro se il mappale 1591 goda del diritto di accesso e recesso dalla via del nespolo in forza di servitù gravante sui mappali 1647, 1650 e 1652, pertanto il compendio potrebbe essere intercluso.

NOTA BENE PER QUANTO ESPRESSO IN RELAZIONE AL VENTENNALE NON POTRANNO ESSERE TRASFERITI I PARCHEGGI E PARTE DELLA CORTE COMUNE, COSÌ COME PARTE DEI GIARDINI DEI SUB 26,28,29, E 30.

SI PRECISA CHE LA PORZIONE DI CORTE COMUNE OGGETTO DI TRASFERIMENTO È CENSITA COL NUOVO SUBALTERNO 33 MENTRE LE GLI ALTRI BENI COMUNI MANTENGONO IL



VECCHIO IDENTIFICATIVO, ALLO STESSO MODO I SUB 27,31,32,34 NON DOVRANNO ESSERE TRASFERITI.

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: si evidenzia che il compendio immobiliare è gravato da una servitù provvisoria a favore del mappale 311, tale servitù prevede la realizzazione di una viabilità provvisoria a carico degli aggiudicatari, tale servitù cesserà allorquando il comune completerà la viabilità definitiva, al riguardo sono stati chiesti chiarimenti al tecnico che ha predisposto il progetto del compendio senza tuttavia avere alcun riscontro, stante l' assenza di planimetrie allegate agli atti e ai progetti licenziati e sulla base di quanto riportato negli atti, si può concludere che la viabilità provvisoria interessi i sub 20,21 e 22 mentre quella definitiva, per quanto sopra espresso, si ipotizza che impegnerà il sub. 30; si segnala che ad oggi il fondo che gode della servitù non l' ha mai fatta valere.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 08/05/2007.** In forza di atto di assegnazione divisionale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 29/05/2007.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2007 al 06/03/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso di costruire 6/07
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: costruzione edificio residenziale di 12 unità
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/05/2007 al n. di prot. 1407
Rilascio in data 31/05/2007 al n. di prot. 6/07
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: dia 616
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: lavori di sistemazione sterna
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 01/03/2011 al n. di prot. 616



Numero pratica: cil 2453
Intestazione: OMISSIS
Note tipo pratica: attività libera
Per lavori: completamento sistemazioni esterne
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/06/2015 al n. di prot. 2453

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: scostamenti tra scansione delle aperture di progetto e quanto effettivamente realizzato

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: DIFFORMITÀ ESSENZIALI INERENTI LA SAGOMA DEL FABBRICATO, vano scala, scansione aperture

sanatoria: € 2.268,80

Oneri Totali: **€ 2.268,80**

7.2 Conformità urbanistica:

Mulazzo (MS) CAP: 54026 frazione: arpiola, via del nespolo snc

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **fg 13 part 1591 sub 14**

Si tratta di un appartamento posto al piano primo di un condominio composto da 12 abitazioni oltre ai beni comuni.

L' immobile è composto da ingresso-soggiorno-cottura, camera, cameretta, disimpegno, bagno e due balconi, il solaio di copertura è costituito da elementi in legno a vista ; il livello delle finiture interne ed esterne è buono, la qualità del complesso immobiliare al quale il bene de quo appartiene è buona, eccezion fatta per alcuni fenomeni di ammaloramento avanzato, legati ad umidità di risalita che interessa gli appartamenti e quindi anche le relative facciate; le aree esterne condominiali e private sono realizzate con discreta qualità, anche se ad oggi prive di qualunque tipo di alberatura e/o siepe.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Società OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **60,57**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile 270-365cm

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile non risulta completato negli impianti termoidrosanitario ed elettrico e nelle finiture, in quanto non sono presenti le porte interne.

Si precisa pure che gli immobili sono privi di utenze e caldaie.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a.
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna Note: l' ampiezza non è conforme ai dettami previsti dalla normativa sull' abbattimento delle barriere architettoniche
Scale	Note: scale interne tra primo piano e sottotetto non installate
Solai	Note: in laterocemento
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	Note: assente
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone Note: le pavimentazioni in autobloccanti sono relative ai percorsi pedonali comuni, il parcheggio è asfaltato mentre le



pavimentazioni esterne esclusive sono in gres

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **stabilitura**

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

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** conformità: **non a norma**
Note: da completare

Fognatura Note: non ispezionato

Gas conformità: **non a norma**
Note: da completare

Idrico tipologia: **sottotraccia** conformità: **non a norma**
Note: da completare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l' impianto non è completato, quindi non è possibile esprimersi sulla sua conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	non completato
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	NO



Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l' impianto non è completato, quindi non è possibile esprimersi sulla sua conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne residenziali calpestabili e non ed incrementandole del 10%, la superficie dei balconi è stata computata al 20%. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento il primo semestre del 2018, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto incrementare del 10% il valore massimo delle quotazioni OMI , ottenendo una quotazione a metro quadro pari ad euro 1.375,00 , per abitazioni di tipo economico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	49,97	1,10	54,97
balcone	sup lorda di pavimento	10,60	0,20	2,12
60,57			57,09	

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: 1/2018

Zona: mulazzo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1250



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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Ufficio tecnico di mulazzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
agenzie immobiliari operanti in lunigiana;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
OMI 2016-2018 da euro 850,00-1.000,00 ad euro 1.250-1.400,00 a metro quadro;
Agenzie immobiliari da euro 900,00 ad euro 1.000,00.

8.3 Valutazione corpi:**fg 13 part 1591 sub 14. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.498,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	54,97	€ 1.375,00	€ 75.583,75
balcone	2,12	€ 1.375,00	€ 2.915,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.498,75
Valore Corpo			€ 78.498,75
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.498,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.498,75

Riepilogo:

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



fg 13 part 1591 sub 14	Abitazione di tipo civile [A2]	57,09	€ 78.498,75	€ 78.498,75
---------------------------	-----------------------------------	-------	-------------	-------------

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%)	€ 11.774,81
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.953,20

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 63.770,74
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 63.770,74

Lotto: 003 - appartamento sub 16

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - la documentazione notarile faceva riferimento a tre beni successivamente espunti in base ad istanza del precedente ed in base ad ordinanza del GE

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

Sì - La continuità è stata ripristinata attraverso le variazioni catastali che hanno consentito di isolare dai subalterni 19,23,24,25 e 18 la porzione di mappale 396, che era priva di regolare provenienza.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: fg 13 part 1591 sub 16.

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: apuoversilcasa srl piva 01165890458 in forza di atto di compravendita dei terreni su cui è stato edificato il compendio de quo, foglido **13**, particella **1591**, subalterno **16**, indirizzo via del nespolo snc, piano 1 e 2, comune mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5, superficie 90, rendita € 503,55

Derivante da: in parte Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Morichelli in data 30.5.2007 Repertorio 79606/17413 trascritto a Massa Carrara il 21.6.2007 al n 4679, in parte Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Morichelli in data 30.5.2007 Repertorio 79606/17413 trascritto a Massa Carrara il 21.6.2007 al n 4680

Millesimi di proprietà di parti comuni: la proprietà riferisce che le tabelle millesimali non sono state predisposte

Confini: sub 30, spazi comuni di cui al sub 4, vuoto su sub 28

Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Società omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale:omissis



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in loco non è rilevabile la scala di collegamento tra piano primo e sottotetto nè il vano di collegamento tra camera e cucina, sono stati inoltre riscontrati modesti scostamenti nella rappresentazione grafica delle spallette delle aperture e quanto rilevabile in situ, la finestra del bagno del sottotetto risulta rappresentata sul muro sbagliato

Regolarizzabili mediante: completamento opere e presentazione di nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: scostamenti nella rappresentazione grafica delle spallette delle aperture finestra bagno mansarda

realizzazione scala e tamponatura vano : € 5.000,00

presentazione nuovo docfa: € 684,40

Oneri Totali: € 5.684,40

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: castelli lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/03/2018 ai nn. /2018 iscritto/trascritto a



massa carrara in data 12/04/2018 ai nn. /2401;

- ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/02/1991 ai nn. 862 iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/02/1991 ai nn. 1437/1116; grava sul mappale 396 che, unitamente al 395 e al 1169 ha generato il 1591.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- **A favore del fondo identificato al foglio 13** mappale 311 . A rogito di notaio morichelli in data 30/05/2007 ai nn. 79606/17413 iscritto/trascritto a massa carrara in data 21/06/2007 ai nn. 7463/4681 ; per la natura delle servitù previste dall' atto trascritto ai n 7461/4679 , 7462/4680, 7463/4681, 7464/4682, 7465/4683 si rimanda all' atto notaio morichelli allegato alla presente.

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** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 230000; Importo capitale: € 115000 ; A rogito di notaio frati in data 13/12/2012 ai nn. 2528/2001; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/12/2012 ai nn. 10715/1579

- **Ipoteca giudiziale** annotata ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 28/02/1989 ai nn. 29/89; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/04/1989 ai nn. 2668/350 ; Note: grava sul mappale 396 che, unitamente al 395 e al 1169 ha generato il 1591

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/03/2018 ai nn. /2018 iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/04/2018 ai nn. /2401;

- ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/02/1991 ai nn. 862 iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/02/1991 ai nn. 1437/1116; grava sul mappale 396 che, unitamente al 395 e al 1169 ha generato il 1591.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti : ispezione ipocatastale predisposta dallo scrivente in data 8-2-19*

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: Non risultano predisposte le tabelle millesimali

Millesimi di proprietà: non risultano predisposte le tabelle millesimali. NOTA BENE: dal momento che non è ancora stato alienato tramite compravendita nessuno dei beni appartenenti al compendio de quo, l'aggiudicatario si dovrà attivare per procedere all'estensione del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, oltre che per procedere alla materializzazione dei confini dei giardini e dei parcheggi condominiali, disciplinando pure l'uso e la gestione delle cose comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'ampiezza delle rampe di accesso al piano primo è inferiore a quella regolamentare

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nota bene non essendo disponibile alcun "atto pilota" inerente precedenti alienazioni non coattive non appare chiara la modalità di utilizzo dei beni comuni, per le stesse ragioni non risulta chiaro se il mappale 1591 goda del diritto di accesso e recesso dalla via del nespolo in forza di servitù gravante sui mappali 1647, 1650 e 1652, pertanto il compendio potrebbe essere intercluso.

NOTA BENE PER QUANTO ESPRESSO IN RELAZIONE AL VENTENNALE NON POTRANNO ESSERE TRASFERITI I PARCHEGGI E PARTE DELLA CORTE COMUNE, COSÌ COME PARTE DEI GIARDINI DEI SUB 26,28,29, E 30

SI PRECISA CHE LA PORZIONE DI CORTE COMUNE OGGETTO DI TRASFERIMENTO È CENSITA COL NUOVO SUBALTERNO 33 MENTRE LE GLI ALTRI BENI COMUNI MANTENGONO IL VECCHIO IDENTIFICATIVO, ALLO STESSO MODO I SUB 27,31,32,34 NON DOVRANNO ESSERE TRASFERITI.

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: si evidenzia che il compendio immobiliare è gravato da una servitù provvisoria a favore del mappale 311, tale servitù prevede la realizzazione di una viabilità provvisoria a carico degli aggiudicatari, tale servitù cesserà allorquando il comune completerà la viabilità definitiva, al riguardo sono stati chiesti chiarimenti al tecnico che ha predisposto il progetto del compendio senza tuttavia avere alcun riscontro, stante l'assenza di planimetrie allegate agli atti e ai progetti licenziati e sulla base di quanto riportato negli atti, si può concludere che la viabilità provvisoria interessa i sub 20,21 e 22 mentre quella definitiva, per quanto sopra espresso, si ipotizza che impegnerà il sub. 30; si segnala che ad oggi il fondo che gode della servitù non l'ha mai fatta valere.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **08/05/2007**. In forza di atto di assegnazione divisionale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **29/05/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2007 al 06/03/2018. In forza di atto di



compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso di costruire 6/07
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: costruzione edificio residenziale di 12 unità
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/05/2007 al n. di prot. 1407
Rilascio in data 31/05/2007 al n. di prot. 6/07
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: dia 616
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: lavori di sistemazione sterna
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 01/03/2011 al n. di prot. 616

Numero pratica: cil 2453
Intestazione: OMISSIS
Note tipo pratica: attività libera
Per lavori: completamento sistemazioni esterne
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/06/2015 al n. di prot. 2453

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: predisposizione della scala tra piano primo e sottotetto a rampa anziché a chiocciola, realizzazione di cucina in luogo della camera singola, scostamenti tra scansione delle aperture di progetto e quanto effettivamente realizzato

Regolarizzabili mediante: messa in pristino e sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: DIFFORMITÀ ESSENZIALI INERENTI LA SAGOMA DEL FABBRICATO, vano scala, scansione aperture

messa in pristino cucina: € 5.000,00

sanatoria: € 2.268,80

Oneri Totali: **€ 7.268,80**

7.2 Conformità urbanistica:

Mulazzo (MS) CAP: 54026 frazione: arpiola, via del nespolo snc

Note sulla conformità:



Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **fg 13 part 1591 sub 16**

Si tratta di un appartamento posto al piano primo e sottotetto di un condominio composto da 12 abitazioni oltre ai beni comuni.

L'immobile è composto da ingresso-soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno e due balconi al piano primo, tre locali adibiti a sottotetto e un bagno al piano sottotetto; il livello delle finiture interne ed esterne è buono, la qualità del complesso immobiliare al quale il bene de quo appartiene è buona, eccezion fatta per alcuni fenomeni di ammaloramento avanzato, legati ad umidità di risalita che interessa gli appartamenti e quindi anche le relative facciate; le aree esterne condominiali e private sono realizzate con discreta qualità, anche se ad oggi prive di qualunque tipo di alberatura e/o siepe.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Società OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **114,05**

E' posto al piano: primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 269cm piano primo - variabile 195-290cm piano sottotetto

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile non risulta completato negli impianti termoidrosanitario ed elettrico e nelle finiture, in quanto non sono state installate le scale di collegamento tra piano primo e sottotetto, così come non sono presenti le porte interne. Si evidenzia che, pur trattando di immobile posto al piano primo, gli intonaci relativi alle murature esterne risultano ammalorati a causa di infiltrazioni di umidità.

Si precisa pure che gli immobili sono privi di utenze e caldaie.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a.
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna Note: l' ampiezza non è conforme ai dettami previsti dalla normativa sull' abbattimento delle barriere architettoniche
Scale	



Note: scale interne tra primo piano e sottotetto non installate

Solai

Note: in laterocemento

Strutture verticali

materiale: **c.a.**

Travi

materiale: **c.a.**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

Note: assente

Infissi esterni

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

Infissi interni

Note: assenti

Manto di copertura

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

Pareti esterne

materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna

materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone**

Note: le pavimentazioni in autobloccanti sono relative ai percorsi pedonali comuni, il parcheggio è asfaltato mentre le pavimentazioni esterne esclusive sono in gres

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Plafoni

materiale: **stabilitura**

Portone di ingresso

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

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Scale

Note: non installate

Impianti:



Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: non a norma Note: da completare
Fognatura	
Gas	Note: non ispezionato conformità: non a norma Note: da completare
Idrico	tipologia: sottotraccia conformità: non a norma Note: da completare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l' impianto non è completato, quindi non è possibile esprimersi sulla sua conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	non completato
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l' impianto non è completato, quindi non è possibile esprimersi sulla sua conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne residenziali calpestabili e non ed incrementandole del 10%, la superficie del piano mansardato calcolata allo stesso modo di quella residenziale è stata poi conteggiata al 75%, la superficie dei balconi è stata computata al 20%. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento il primo semestre del 2018, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto incrementare del 10% il valore massimo delle quotazioni OMI , ottenendo una quotazione a metro quadro pari ad euro 1.375,00 , per abitazioni di tipo economico.



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 53 / 2018 – integrazione 2-10-21

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	50,27	1,10	55,30
sottotetto	sup lorda di pavimento	53,18	0,75	39,89
balcone	sup lorda di pavimento	10,60	0,20	2,12
114,05			97,30	

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: 1/2018

Zona: mulazzo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Ufficio tecnico di mulazzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
agenzie immobiliari operanti in lunigiana;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Omi 2016-2018 da euro 850,00-1.000,00 ad euro 1.250-1.400,00
a metro quadro;
Agenzie immobiliari da euro 900,00 ad euro 1.000,00.

8.3 Valutazione corpi:

fg 13 part 1591 sub 16. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 133.801,25.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	55,30	€ 1.375,00	€ 76.037,50
sottotetto	39,89	€ 1.375,00	€ 54.848,75
balcone	2,12	€ 1.375,00	€ 2.915,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 133.801,25
Valore Corpo			€ 133.801,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 133.801,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 133.801,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
fg 13 part 1591 sub 16	Abitazione di tipo civile [A2]	97,30	€ 133.801,25	€ 133.801,25

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%)

€ 20.070,19

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 12.953,20

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 100.777,86

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

€ 100.777,86



Lotto: 004 - appartamento sub 26

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - la documentazione notarile faceva riferimento a tre beni successivamente espunti in base ad istanza del precedente ed in base ad ordinanza del GE

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

Sì – La continuità è stata ripristinata attraverso le variazioni catastali che hanno consentito di isolare dai subalterni 19,23,24,25 e 18 la porzione di mappale 396, che era priva di regolare provenienza.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: fg 13 part 1591 sub 26.

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: apuoversilcasa srl piva 01165890458 in forza di atto di compravendita dei terreni su cui è stato edificato il compendio de quo, foglido **13**, particella **1591**, subalterno **26**, indirizzo via del nespolo snc, piano terra, comune mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 70, rendita € 268,56

Derivante da: in parte Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Morichelli in data 30.5.2007 Repertorio 79606/17413 trascritto a Massa Carrara il 21.6.2007 al n 4679, in parte Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Morichelli in data 30.5.2007 Repertorio 79606/17413 trascritto a Massa Carrara il 21.6.2007 al n 4680

Millesimi di proprietà di parti comuni: la proprietà riferisce che le tabelle millesimali non sono state predisposte

Confini: spazi comuni di cui al sub 2 e al sub 33

Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Società OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale:OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

L' immobile è conforme.

Note generali: si evidenzia che i confini del giardino privato non sono materializzati

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

Non specificato



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: castelli lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/03/2018 ai nn. /2018 iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/04/2018 ai nn. /2401;

- ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/02/1991 ai nn. 862 iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/02/1991 ai nn. 1437/1116; grava sul mappale 396 che, unitamente al 395 e al 1169 ha generato il 1591.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- **A favore del fondo identificato al foglio 13** mappale 311. A rogito di notaio morichelli in data 30/05/2007 ai nn. 79606/17413 iscritto/trascritto a massa carrara in data 21/06/2007 ai nn. 7463/4681 ; per la natura delle servitù previste dall' atto trascritto ai n 7461/4679 , 7462/4680, 7463/4681, 7464/4682, 7465/4683 si rimanda all' atto notaio morichelli allegato alla presente.

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** annotata a favore di unicredit spa ; Note: non è possibile riportare l' importo dell' ipoteca in quanto l' ipoteca originaria gravava su beni



trasformati che hanno generato il presente, tuttavia globalmente l'importo del capitale è pari a euro 752.000,00 derivante dal frazionamento del mutuo a rogito notaio frati del 13-12-2012 rep 2528/2001 trascritto ai n 10715/1579

- **Ipoteca giudiziale** annotata ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 28/02/1989 ai nn. 29/89; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/04/1989 ai nn. 2668/350 ; Note: grava sul mappale 396 che, unitamente al 395 e al 1169 ha generato il 1591

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Cecchinelli Vanni contro Società Apuoversilcasa Srl; Derivante da: verbale pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/03/2018 ai nn. /2018 iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/04/2018 ai nn. /2401;

- **Pignoramento** rogito di ufficiale giudiziario in data 06/02/1991 ai nn. 862 iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/02/1991 ai nn. 1437/1116;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: ispezione ipocatastale predisposto dallo scrivente in data 8-2-19

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: Non risultano predisposte le tabelle millesimali

Millesimi di proprietà: non risultano predisposte le tabelle millesimali. NOTA BENE: dal momento che non è ancora stato alienato tramite compravendita nessuno dei beni appartenenti al compendio de quo, l'aggiudicatario si dovrà attivare per procedere all'estensione del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, oltre che per procedere alla materializzazione dei confini dei giardini e dei parcheggi condominiali, disciplinando pure l'uso e la gestione delle cose comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'ampiezza delle rampe di accesso al piano primo è inferiore a quella regolamentare

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nota bene non essendo disponibile alcun "atto pilota" inerente precedenti alienazioni non coattive non appare chiara la modalità di utilizzo dei beni comuni, per le stesse ragioni non risulta chiaro se il mappale 1591 goda del diritto di accesso e recesso dalla via del nespolo in forza di servitù gravante sui mappali 1647, 1650 e 1652, pertanto il compendio potrebbe essere intercluso.

NOTA BENE PER QUANTO ESPRESSO IN RELAZIONE AL VENTENNALE NON POTRANNO ESSERE TRASFERITI I PARCHEGGI E PARTE DELLA CORTE COMUNE, COSÌ COME PARTE DEI GIARDINI DEI SUB 26,28,29, E 30



SI PRECISA CHE LA PORZIONE DI CORTE COMUNE OGGETTO DI TRASFERIMENTO È CENSITA COL NUOVO SUBALTERNO 33 MENTRE LE GLI ALTRI BENI COMUNI MANTENGONO IL VECCHIO IDENTIFICATIVO, ALLO STESSO MODO I SUB 27,31,32,34 NON DOVRANNO ESSERE TRASFERITI.

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: si evidenzia che il compendio immobiliare è gravato da una servitù provvisoria a favore del mappale 311, tale servitù prevede la realizzazione di una viabilità provvisoria a carico degli aggiudicatari, tale servitù cesserà allorquando il comune completerà la viabilità definitiva, al riguardo sono stati chiesti chiarimenti al tecnico che ha predisposto il progetto del compendio senza tuttavia avere alcun riscontro, stante l' assenza di planimetrie allegate agli atti e ai progetti licenziati e sulla base di quanto riportato negli atti, si può concludere che la viabilità provvisoria interessi i sub 20,21 e 22 mentre quella definitiva, per quanto sopra espresso, si ipotizza che impegnerà il sub. 30; si segnala che ad oggi il fondo che gode della servitù non l' ha mai fatta valere.

NOTA BENE PER QUANTO ESPRESSO IN RELAZIONE AL VENTENNALE NON POTRÀ ESSERE TRASFERITO PARTE DEL GIARDINO

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **08/05/2007**. In forza di atto di assegnazione divisionale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **29/05/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2007 al 06/03/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso di costruire 6/07
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: costruzione edificio residenziale di 12 unità
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/05/2007 al n. di prot. 1407
Rilascio in data 31/05/2007 al n. di prot. 6/07
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: dia 616
Intestazione:OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: lavori di sistemazione sterna



Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 01/03/2011 al n. di prot. 616

Numero pratica: cil 2453
Intestazione: OMISSIS
Note tipo pratica: attività libera
Per lavori: completamento sistemazioni esterne
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/06/2015 al n. di prot. 2453

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: spostamento della finestra della camera singola su altro prospetto, scostamenti tra scansione delle aperture di progetto e quanto effettivamente realizzato

Regularizzabili mediante: messa in pristino e sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: DIFFORMITÀ ESSENZIALI INERENTI LA SAGOMA DEL FABBRICATO, spostamento di un' apertura, scansione aperture

Sanatoria: € 2.953,20
Oneri Totali: **€ 2.953,20**

7.2 Conformità urbanistica:

Mulazzo (MS) CAP: 54026 frazione: arpiola, via del nespolo snc

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **fg 13 part 1591 sub 26**

Si tratta di un appartamento posto al piano terra di un condominio composto da 12 abitazioni oltre ai beni comuni.

L' immobile è composto da ingresso-soggiorno-cottura, camera, cameretta, disimpegno, bagno e giardino privato; il livello delle finiture interne ed esterne è buono, la qualità del complesso immobiliare al quale il bene de quo appartiene è buona, eccezion fatta per alcuni fenomeni di ammaloramento avanzato, legati ad umidità di risalita che interessa gli appartamenti e quindi anche le relative facciate; le aree esterne condominiali e private sono realizzate con discreta qualità, anche se ad oggi prive di qualunque tipo di alberatura e/o siepe.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Società OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **63,09**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2007

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

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile non risulta completato negli impianti termoidrosanitario ed elettrico e nelle finiture, in quanto non sono state installate le porte interne. Si evidenzia un forte ammaloramento degli intonaci a causa di umidità di risalita.

Si precisa pure che gli immobili sono privi di utenze e caldaie.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a.
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna Note: l' ampiezza non è conforme ai dettami previsti dalla normativa sull' abbattimento delle barriere architettoniche
Scale	Note: scale interne tra primo piano e sottotetto non installate
Solai	Note: in laterocemento
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	Note: assente
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	Note: assenti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone



Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone Note: le pavimentazioni in autobloccanti sono relative ai percorsi pedonali comuni, il parcheggio è asfaltato mentre le pavimentazioni esterne esclusive sono in gres
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: non a norma Note: da completare
Fognatura	Note: non ispezionato
Gas	conformità: non a norma Note: da completare
Idrico	tipologia: sottotraccia conformità: non a norma Note: da completare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l' impianto non è completato, quindi non è possibile esprimersi sulla sua conformità

Riscaldamento:



Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	non completato
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l' impianto non è completato, quindi non è possibile esprimersi sulla sua conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne residenziali calpestabili e non ed incrementandole del 10%, quella dei giardini privati al 15% per i primi 25mq, mentre al 5% per i restanti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento il primo semestre del 2018, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto incrementare del 10% il valore massimo delle quotazioni OMI, ottenendo una quotazione a metro quadro pari ad euro 1.375,00, per abitazioni di tipo economico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	49,74	1,10	54,71
cortile	sup lorda di pavimento	13,35	1,00	13,35
63,09			68,06	

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: 1/2018

Zona: mulazzo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Ufficio tecnico di mulazzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
agenzie immobiliari operanti in lunigiana;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Omi 2016-2018 da euro 850,00-1.000,00 ad euro 1.250-1.400,00
a metro quadro;
Agenzie immobiliari da euro 900,00 ad euro 1.000,00.

8.3 Valutazione corpi:

fg 13 part 1591 sub 26. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.582,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	54,71	€ 1.375,00	€ 75.226,25
cortile	13,35	€ 1.375,00	€ 18.356,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.582,50
Valore Corpo			€ 93.582,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.582,50



Valore complessivo diritto e quota € 93.582,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
fg 13 part 1591 sub 26	Abitazione di tipo civile [A2]	68,06	€ 93.582,50	€ 93.582,50

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%) € 14.037,38
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.953,20

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.591,93
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 76.591,93

Lotto: 005 - appartamento sub 20

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - la documentazione notarile faceva riferimento a tre beni successivamente espunti in base ad istanza del precedente ed in base ad ordinanza del GE

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

Sì - La continuità è stata ripristinata attraverso le variazioni catastali che hanno consentito di isolare dai subalterni 19,23,24,25 e 18 la porzione di mappale 396, che era priva di regolare provenienza.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: fg 13 part 1591 sub 20.

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: apuoversilcasa srl piva 01165890458 in forza di atto di compravendita dei terreni su cui è stato edificato il compendio de quo, fogliodo **13**, particella **1591**, subalterno **20**, indirizzo via del nespolo snc, piano terra, comune mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 69, rendita € 268,56

Derivante da: in parte Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Morichelli in data 30.5.2007 Repertorio 79606/17413 trascritto a Massa Carrara il 21.6.2007 al n 4679, in parte Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Morichelli in data 30.5.2007 Repertorio 79606/17413 trascritto a Massa Carrara il 21.6.2007 al n 4680

Millesimi di proprietà di parti comuni: la proprietà riferisce che le tabelle millesimali non



sono state predisposte
Confini: sub 21, spazi comuni di cui al sub 2 e al sub 33
Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono stati riscontrati modesti scostamenti nella rappresentazione grafica delle spallette delle aperture e quanto rilevabile in situ Regularizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: modesti scostamenti nella rappresentazione grafica delle spallette delle aperture

presentazione nuovo docfa: € 684,40

Oneri Totali: € 684,40

Note generali: si evidenzia che i confini del giardino privato non sono materializzati

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: castelli lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/03/2018 ai nn. /2018 iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/04/2018 ai nn. /2401;

- ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/02/1991 ai nn. 862 iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/02/1991 ai nn. 1437/1116; grava sul mappale 396 che, unitamente al 395 e al 1169 ha generato il 1591.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- **A favore del fondo identificato al foglio 13** mappale 311. A rogito di notaio morichelli in data 30/05/2007 ai nn. 79606/17413 iscritto/trascritto a massa carrara in data 21/06/2007 ai nn. 7463/4681 ; per la natura delle servitù previste dall' atto trascritto ai n 7461/4679 , 7462/4680, 7463/4681, 7464/4682, 7465/4683 si rimanda all' atto notaio morichelli allegato alla presente.

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:

-annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; Note: non è possibile riportare l' importo dell' ipoteca in quanto l' ipoteca originaria gravava su beni trasformati che hanno generato il presente, tuttavia globalmente l' importo del capitale è pari a euro 752.000,00 derivante dal frazionamento del mutuo a rogito notaio frati del 13-12-2012 rep 2528/2001 trascritto ai n 10715/1579

- **Ipoteca giudiziale** annotata ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 28/02/1989 ai nn. 29/89; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/04/1989 ai nn. 2668/350 ; Note: grava sul mappale 396 che, unitamente al 395 e al 1169 ha generato il 1591

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/03/2018 ai nn. /2018 iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/04/2018 ai nn. /2401;

- ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/02/1991 ai nn. 862 iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/02/1991 ai nn. 1437/1116; grava sul mappale 396 che, unitamente al 395 e al 1169 ha generato il 1591.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



04.02 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: ispezione
.04 ipocatastale predisposta dallo scrivente in data 8-2-19

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: Non risultano predisposte le tabelle millesimali

Millesimi di proprietà: non risultano predisposte le tabelle millesimali. NOTA BENE: dal momento che non è ancora stato alienato tramite compravendita nessuno dei beni appartenenti al compendio de quo, l'aggiudicatario si dovrà attivare per procedere all'estensione del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, oltre che per procedere alla materializzazione dei confini dei giardini e dei parcheggi condominiali, disciplinando pure l'uso e la gestione delle cose comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'ampiezza delle rampe di accesso al piano primo è inferiore a quella regolamentare

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nota bene non essendo disponibile alcun "atto pilota" inerente precedenti alienazioni non coattive non appare chiara la modalità di utilizzo dei beni comuni, per le stesse ragioni non risulta chiaro se il mappale 1591 goda del diritto di accesso e recesso dalla via del nespolo in forza di servitù gravante sui mappali 1647, 1650 e 1652, pertanto il compendio potrebbe essere intercluso. NOTA BENE PER QUANTO ESPRESSO IN RELAZIONE AL VENTENNALE NON POTRANNO ESSERE TRASFERITI I PARCHEGGI E PARTE DELLA CORTE COMUNE, COSÌ COME PARTE DEI GIARDINI DEI SUB 26,28,29, E 30

SI PRECISA CHE LA PORZIONE DI CORTE COMUNE OGGETTO DI TRASFERIMENTO È CENSITA COL NUOVO SUBALTERNO 33 MENTRE LE GLI ALTRI BENI COMUNI MANTENGONO IL VECCHIO IDENTIFICATIVO, ALLO STESSO MODO I SUB 27,31,32,34 NON DOVRANNO ESSERE TRASFERITI.

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: si evidenzia che il compendio immobiliare è gravato da una servitù provvisoria a favore del mappale 311, tale servitù prevede la realizzazione di una viabilità provvisoria a carico degli aggiudicatari, tale servitù cesserà allorquando il comune completerà la viabilità definitiva, al riguardo sono stati chiesti chiarimenti al tecnico che ha predisposto il progetto del compendio senza tuttavia avere alcun riscontro, stante l'assenza di planimetrie allegate agli atti e ai progetti licenziati e sulla base di quanto riportato negli atti, si può concludere che la viabilità provvisoria interessi i sub 20,21 e 22 mentre quella definitiva, per quanto sopra espresso, si ipotizza che impegnerà il sub. 30; si segnala che ad oggi il fondo che gode della servitù non l'ha mai fatta valere.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:



Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **08/05/2007**. In forza di atto di assegnazione divisionale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **29/05/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2007 al 06/03/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso di costruire 6/07
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: costruzione edificio residenziale di 12 unità
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/05/2007 al n. di prot. 1407
Rilascio in data 31/05/2007 al n. di prot. 6/07
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: dia 616
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: lavori di sistemazione sterna
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 01/03/2011 al n. di prot. 616

Numero pratica: cil 2453
Intestazione: OMISSIS
Note tipo pratica: attività libera
Per lavori: completamento sistemazioni esterne
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/06/2015 al n. di prot. 2453

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: scostamenti tra scansione delle aperture di progetto e quanto effettivamente realizzato

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: DIFFORMITÀ ESSENZIALI INERENTI LA SAGOMA DEL FABBRICATO, scansione aperture

sanatoria: € 2.268,80

Oneri Totali: **€ 2.268,80**



7.2 Conformità urbanistica:

Mulazzo (MS) CAP: 54026 frazione: arpiola, via del nespolo snc

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **fg 13 part 1591 sub 20**

Si tratta di un appartamento posto al piano terra di un condominio composto da 12 abitazioni oltre ai beni comuni.

L'immobile è composto da ingresso-soggiorno-cottura, camera, cameretta, disimpegno, bagno e giardino privato; il livello delle finiture interne ed esterne è buono, la qualità del complesso immobiliare al quale il bene de quo appartiene è buona, eccezion fatta per alcuni fenomeni di ammaloramento avanzato, legati ad umidità di risalita che interessa gli appartamenti e quindi anche le relative facciate; le aree esterne condominiali e private sono realizzate con discreta qualità, anche se ad oggi prive di qualunque tipo di alberatura e/o siepe.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **58,61**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 269cm

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile non risulta completato negli impianti termoidrosanitario ed elettrico e nelle finiture, in quanto non sono state installate le porte interne. Si evidenzia un forte ammaloramento degli intonaci a causa di umidità di risalita.

Si precisa pure che gli immobili sono privi di utenze e caldaie.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno**



1. **Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 53 / 2018 – integrazione 2-10-21**

Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna Note: l' ampiezza non è conforme ai dettami previsti dalla normativa sull' abbattimento delle barriere architettoniche
Scale	Note: scale interne tra primo piano e sottotetto non installate
Solai	Note: in laterocemento
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	Note: assente
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	Note: assenti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone Note: le pavimentazioni in autobloccanti sono relative ai percorsi pedonali comuni, il parcheggio è asfaltato mentre le pavimentazioni esterne esclusive sono in gres
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone



Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: non a norma Note: da completare
Fognatura	Note: non ispezionato
Gas	conformità: non a norma Note: da completare
Idrico	tipologia: sottotraccia conformità: non a norma Note: da completare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l' impianto non è completato, quindi non è possibile esprimersi sulla sua conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	non completato
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l' impianto non è completato, quindi non è possibile esprimersi sulla sua conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne residenziali calpestabili e non ed incrementandole del 10%, quella dei giardini privati al 15% per i primi 25mq, mentre al 5% per i restanti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento il primo semestre del 2018, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto incrementare del 10% il valore massimo delle quotazioni OMI, ottenendo una quotazione a metro quadro pari ad euro 1.375,00, per abitazioni di tipo economico.



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 53 / 2018 – integrazione 2-10-21

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	50,61	1,10	55,67
cortile	sup lorda di pavimento	8,00	1,00	8,00
		58,61		63,67

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: 1/2018

Zona: mulazzo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Ufficio tecnico di mulazzo;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
agenzie immobiliari operanti in Lunigiana;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Omi 2016-2018 da euro 850,00-1.000,00 ad euro 1.250-1.400,00
a metro quadro;
Agenzie immobiliari da euro 900,00 ad euro 1.000,00.

8.3 Valutazione corpi:

fg 13 part 1591 sub 20. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.546,25.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	55,67	€ 1.375,00	€ 76.546,25
cortile	8,00	€ 1.375,00	€ 11.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.546,25
Valore Corpo			€ 87.546,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.546,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.546,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
fg 13 part 1591 sub 20	Abitazione di tipo civile [A2]	63,67	€ 87.546,25	€ 87.546,25

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%)	€ 13.131,94
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.953,20

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.461,11
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 71.461,11

Lotto: 006 - appartamento sub 21



La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - la documentazione notarile faceva riferimento a tre beni successivamente espunti in base ad istanza del precedente ed in base ad ordinanza del GE

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

Sì – La continuità è stata ripristinata attraverso le variazioni catastali che hanno consentito di isolare dai subalterni 19,23,24,25 e 18 la porzione di mappale 396, che era priva di regolare provenienza.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: fg 13 part 1591 sub 21.

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: apuoversilcasa srl piva 01165890458 in forza di atto di compravendita dei terreni su cui è stato edificato il compendio de quo, fogliodo **13**, particella **1591**, subalterno **21**, indirizzo via del nespolo snc, piano terra, comune mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 67, rendita € 268,56

Derivante da: in parte Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Morichelli in data 30.5.2007 Repertorio 79606/17413 trascritto a Massa Carrara il 21.6.2007 al n 4679, in parte Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Morichelli in data 30.5.2007 Repertorio 79606/17413 trascritto a Massa Carrara il 21.6.2007 al n 4680

Millesimi di proprietà di parti comuni: la proprietà riferisce che le tabelle millesimali non sono state predisposte

Confini: sub 20, spazi comuni di cui al sub 3 e al sub 33

Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono stati riscontrati modesti scostamenti nella rappresentazione grafica delle spallette delle aperture e quanto rilevabile in situ Regolizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: modesti scostamenti nella rappresentazione grafica delle spallette delle aperture

presentazione nuovo docfa: € 684,40

Oneri Totali: € 684,40

Note generali: si evidenzia che i confini del giardino privato non sono materializzati

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

Non specificato



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: castelli lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/03/2018 ai nn. /2018 iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/04/2018 ai nn. /2401;

- ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/02/1991 ai nn. 862 iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/02/1991 ai nn. 1437/1116; grava sul mappale 396 che, unitamente al 395 e al 1169 ha generato il 1591.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- **A favore del fondo identificato al foglio 13** mappale 311. A rogito di notaio morichelli in data 30/05/2007 ai nn. 79606/17413 iscritto/trascritto a massa carrara in data 21/06/2007 ai nn. 7463/4681 ; per la natura delle servitù previste dall' atto trascritto ai n 7461/4679 , 7462/4680, 7463/4681, 7464/4682, 7465/4683 si rimanda all' atto notaio morichelli allegato alla presente.

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** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; Note: non è possibile riportare l' importo dell' ipoteca in quanto l' ipoteca originaria gravava su beni trasformati che hanno generato il presente, tuttavia globalmente l' importo del capitale è pari a euro 752.000,00 derivante dal frazionamento del mutuo a rogito notaio frati del 13-12-2012 rep 2528/2001 trascritto ai n 10715/1579

- **Ipoteca giudiziale** annotata ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 28/02/1989 ai nn. 29/89; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/04/1989 ai nn. 2668/350 ; Note: grava sul mappale 396 che, unitamente al 395 e al 1169 ha generato il 1591

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/03/2018 ai nn. /2018 iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/04/2018 ai nn. /2401;

- ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/02/1991 ai nn. 862 iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/02/1991 ai nn. 1437/1116; grava sul mappale 396 che, unitamente al 395 e al 1169 ha generato il 1591.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: ispezione ipocatastale predisposta dallo scrivente in data 8-2-19

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: Non risultano predisposte le tabelle millesimali

Millesimi di proprietà: non risultano predisposte le tabelle millesimali. NOTA BENE: dal momento che non è ancora stato alienato tramite compravendita nessuno dei beni appartenenti al compendio de quo, l' aggiudicatario si dovrà attivare per procedere all' estensione del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, oltre che per procedere alla materializzazione dei confini dei giardini e dei parcheggi condominiali, disciplinando pure l' uso e la gestione delle cose comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l' ampiezza delle rampe di accesso al piano primo è inferiore a quella regolamentare

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nota bene non essendo disponibile alcun "atto pilota" inerente precedenti alienazioni non coattive non appare chiara la modalità di utilizzo dei beni comuni, per le stesse ragioni non risulta chiaro se il mappale 1591 goda del diritto di accesso e recesso dalla via del nespolo in forza di servitù gravante sui mappali 1647, 1650 e 1652, pertanto il compendio potrebbe essere intercluso.



NOTA BENE PER QUANTO ESPRESSO IN RELAZIONE AL VENTENNALE NON POTRANNO ESSERE TRASFERITI I PARCHEGGI E PARTE DELLA CORTE COMUNE, COSÌ COME PARTE DEI GIARDINI DEI SUB 26,28,29, E 30

SI PRECISA CHE LA PORZIONE DI CORTE COMUNE OGGETTO DI TRASFERIMENTO È CENSITA COL NUOVO SUBALTERNO 33 MENTRE LE GLI ALTRI BENI COMUNI MANTENGONO IL VECCHIO IDENTIFICATIVO, ALLO STESSO MODO I SUB 27,31,32,34 NON DOVRANNO ESSERE TRASFERITI.

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: si evidenzia che il compendio immobiliare è gravato da una servitù provvisoria a favore del mappale 311, tale servitù prevede la realizzazione di una viabilità provvisoria a carico degli aggiudicatari, tale servitù cesserà allorquando il comune completerà la viabilità definitiva, al riguardo sono stati chiesti chiarimenti al tecnico che ha predisposto il progetto del compendio senza tuttavia avere alcun riscontro, stante l' assenza di planimetrie allegate agli atti e ai progetti licenziati e sulla base di quanto riportato negli atti, si può concludere che la viabilità provvisoria interessi i sub 20,21 e 22 mentre quella definitiva, per quanto sopra espresso, si ipotizza che impegnerà il sub. 30; si segnala che ad oggi il fondo che gode della servitù non l' ha mai fatta valere.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **08/05/2007**. In forza di atto di assegnazione divisionale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **29/05/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2007 al 06/03/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso di costruire 6/07

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione edificio residenziale di 12 unità

Oggetto: nuova costruzione

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

Rilascio in data 31/05/2007 al n. di prot. 6/07

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: dia 616

Intestazione: OMISSIS



Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: lavori di sistemazione esterna
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 01/03/2011 al n. di prot. 616

Numero pratica: cil 2453
Intestazione: OMISSIS
Note tipo pratica: attività libera
Per lavori: completamento sistemazioni esterne
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/06/2015 al n. di prot. 2453

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: scostamenti tra scansione delle aperture di progetto e quanto effettivamente realizzato
Regularizzabili mediante: sanatoria edilizia
Descrizione delle opere da sanare: DIFFORMITÀ ESSENZIALI INERENTI LA SAGOMA DEL FABBRICATO, scansione aperture

sanatoria: € 2.268,80
Oneri Totali: **€ 2.268,80**

7.2 Conformità urbanistica:

Mulazzo (MS) CAP: 54026 frazione: arpiola, via del nespolo snc

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **fg 13 part 1591 sub 21**

Si tratta di un appartamento posto al piano terra di un condominio composto da 12 abitazioni oltre ai beni comuni.

L'immobile è composto da ingresso-soggiorno-cottura, camera, cameretta, disimpegno, bagno e giardino privato; il livello delle finiture interne ed esterne è buono, la qualità del complesso immobiliare al quale il bene de quo appartiene è buona, eccezion fatta per alcuni fenomeni di ammaloramento avanzato, legati ad umidità di risalita che interessa gli appartamenti e quindi anche le relative facciate; le aree esterne condominiali e private sono realizzate con discreta qualità, anche se ad oggi prive di qualunque tipo di alberatura e/o siepe.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS



Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **55,09**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 269 cm

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile non risulta completato negli impianti termoidrosanitario ed elettrico e nelle finiture, in quanto non sono state installate le porte interne. Si evidenzia un forte ammaloramento degli intonaci a causa di umidità di risalita.

Si precisa pure che gli immobili sono privi di utenze e caldaie.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a.
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna Note: l' ampiezza non è conforme ai dettami previsti dalla normativa sull' abbattimento delle barriere architettoniche
Scale	Note: scale interne tra primo piano e sottotetto non installate
Solai	Note: in laterocemento
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	Note: assente
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	Note: assenti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone



Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone Note: le pavimentazioni in autobloccanti sono relative ai percorsi pedonali comuni, il parcheggio è asfaltato mentre le pavimentazioni esterne esclusive sono in gres
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: non a norma Note: da completare
Fognatura	Note: non ispezionato
Gas	conformità: non a norma Note: da completare
Idrico	tipologia: sottotraccia conformità: non a norma Note: da completare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l' impianto non è completato, quindi non è possibile esprimersi sulla sua conformità

Riscaldamento:



Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	non completato
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l' impianto non è completato, quindi non è possibile esprimersi sulla sua conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne residenziali calpestabili e non ed incrementandole del 10%, quella dei giardini privati al 15% per i primi 25mq, mentre al 5% per i restanti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento il primo semestre del 2018, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto incrementare del 10% il valore massimo delle quotazioni OMI, ottenendo una quotazione a metro quadro pari ad euro 1.375,00, per abitazioni di tipo economico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	49,59	1,10	54,55
cortile	sup lorda di pavimento	5,50	1,00	5,50
		55,09		60,05

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: 1/2018

Zona: mulazzo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Ufficio tecnico di mulazzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari operanti in lunigiana;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Omi 2016-2018 da euro 850,00-1.000,00 ad euro 1.250-1.400,00 a metro quadro;
Agenzie immobiliari da euro 900,00 ad euro 1.000,00.

8.3 Valutazione corpi:

fg 13 part 1591 sub 21. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.568,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	54,55	€ 1.375,00	€ 75.006,25
cortile	5,50	€ 1.375,00	€ 7.562,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.568,75
Valore Corpo			€ 82.568,75
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.568,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.568,75



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
fg 13 part 1591 sub 21	Abitazione di tipo civile [A2]	60,05	€ 82.568,75	€ 82.568,75

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%)	€ 12.385,31
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.953,20

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 67.230,24
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 67.230,24

Lotto: 007 - appartamento sub 28

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - la documentazione notarile faceva riferimento a tre beni successivamente espunti in base ad istanza del precedente ed in base ad ordinanza del GE

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

Sì – La continuità è stata ripristinata attraverso le variazioni catastali che hanno consentito di isolare dai subalterni 19,23,24,25 e 18 la porzione di mappale 396, che era priva di regolare provenienza.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: fg 13 part 1591 sub 28.

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: apuoversilcasa srl piva 01165890458 in forza di atto di compravendita dei terreni su cui è stato edificato il compendio de quo, foglido **13**, particella **1591**, subalterno **28**, indirizzo via del nespolo snc, piano terra, comune mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 69, rendita € 268,56

Derivante da: in parte Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Morichelli in data 30.5.2007 Repertorio 79606/17413 trascritto a Massa Carrara il 21.6.2007 al n 4679, in parte Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Morichelli in data 30.5.2007 Repertorio 79606/17413 trascritto a Massa Carrara il 21.6.2007 al n 4680

Millesimi di proprietà di parti comuni: la proprietà riferisce che le tabelle millesimali non sono state predisposte

Confini: sub 29, spazi comuni di cui al sub 4 e al sub 33

Note sulla conformità catastale:



Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Conformità catastale:
L' immobile è conforme.

Note generali: si evidenzia che i confini del giardino privato non sono materializzati

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: castelli lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/03/2018 ai nn. /2018 iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/04/2018 ai nn. /2401;

- ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/02/1991 ai nn. 862 iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/02/1991 ai nn. 1437/1116; grava sul mappale 396 che, unitamente al 395 e al 1169 ha generato il 1591.



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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- **A favore del fondo identificato al foglio 13** mappale 311. A rogito di notaio morichelli in data 30/05/2007 ai nn. 79606/17413 iscritto/trascritto a massa carrara in data 21/06/2007 ai nn. 7463/4681 ; per la natura delle servitù previste dall' atto trascritto ai n 7461/4679 , 7462/4680, 7463/4681 , 7464/4682, 7465/4683 si rimanda all' atto notaio morichelli allegato alla presente.

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** annotata a favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ;
Note: non è possibile riportare l' importo dell' ipoteca in quanto l' ipoteca originaria gravava su beni trasformati che hanno generato il presente, tuttavia globalmente l' importo del capitale è pari a euro 752.000,00 derivante dal frazionamento del mutuo a rogito notaio frati del 13-12-2012 rep 2528/2001 trascritto ai n 10715/1579

- **Ipoteca convenzionale** annotata ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 28/02/1989 ai nn. 28/89; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/04/1989 ai nn. 2668/350 ; Note: grava sul mappale 396 che, unitamente al 395 e al 1169 ha generato il 1591

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/03/2018 ai nn. /2018 iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/04/2018 ai nn. /2401;

- ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/02/1991 ai nn. 862 iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/02/1991 ai nn. 1437/1116; grava sul mappale 396 che, unitamente al 395 e al 1169 ha generato il 1591.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:ispezione ipocatastale predisposta dallo scrivente in data 8-2-19*

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: Non risultano predisposte le tabelle millesimali

Millesimi di proprietà: non risultano predisposte le tabelle millesimali. NOTA BENE: dal momento che non è ancora stato alienato tramite compravendita nessuno dei beni appartenenti al compendio de quo, l'aggiudicatario si dovrà attivare per procedere all'estensione del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, oltre che per procedere alla materializzazione dei confini dei giardini e dei parcheggi condominiali, disciplinando pure l'uso e la gestione delle cose comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'ampiezza delle rampe di accesso al piano primo è inferiore a quella regolamentare

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nota bene non essendo disponibile alcun "atto pilota" inerente precedenti alienazioni non coattive non appare chiara la modalità di utilizzo dei beni comuni, per le stesse ragioni non risulta chiaro se il mappale 1591 goda del diritto di accesso e recesso dalla via del nespolo in forza di servitù gravante sui mappali 1647, 1650 e 1652, pertanto il compendio potrebbe essere intercluso.

NOTA BENE PER QUANTO ESPRESSO IN RELAZIONE AL VENTENNALE NON POTRANNO ESSERE TRASFERITI I PARCHEGGI E PARTE DELLA CORTE COMUNE, COSÌ COME PARTE DEI GIARDINI DEI SUB 26,28,29, E 30

SI PRECISA CHE LA PORZIONE DI CORTE COMUNE OGGETTO DI TRASFERIMENTO È CENSITA COL NUOVO SUBALTERNO 33 MENTRE LE GLI ALTRI BENI COMUNI MANTENGONO IL VECCHIO IDENTIFICATIVO, ALLO STESSO MODO I SUB 27,31,32,34 NON DOVRANNO ESSERE TRASFERITI.

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: si evidenzia che il compendio immobiliare è gravato da una servitù provvisoria a favore del mappale 311, tale servitù prevede la realizzazione di una viabilità provvisoria a carico degli aggiudicatari, tale servitù cesserà allorquando il comune completerà la viabilità definitiva, al riguardo sono stati chiesti chiarimenti al tecnico che ha predisposto il progetto del compendio senza tuttavia avere alcun riscontro, stante l'assenza di planimetrie allegate agli atti e ai progetti licenziati e sulla base di quanto riportato negli atti, si può concludere che la viabilità provvisoria interessa i sub 20,21 e 22 mentre quella definitiva, per quanto sopra espresso, si ipotizza che impegnerà il sub. 30; si segnala che ad oggi il fondo che gode della servitù non l'ha mai fatta valere.

NOTA BENE PER QUANTO ESPRESSO IN RELAZIONE AL VENTENNALE NON POTRÀ ESSERE TRASFERITO PARTE DEL GIARDINO

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **08/05/2007**. In forza di atto di assegnazione divisionale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **29/05/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in



data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2007 al 06/03/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso di costruire 6/07
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: costruzione edificio residenziale di 12 unità
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/05/2007 al n. di prot. 1407
Rilascio in data 31/05/2007 al n. di prot. 6/07
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: dia 616
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: lavori di sistemazione esterna
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 01/03/2011 al n. di prot. 616

Numero pratica: cil 2453
Intestazione: OMISSIS
Note tipo pratica: attività libera
Per lavori: completamento sistemazioni esterne
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/06/2015 al n. di prot. 2453

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: scostamenti tra scansione delle aperture di progetto e quanto effettivamente realizzato
Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia
Descrizione delle opere da sanare: DIFFORMITÀ ESSENZIALI INERENTI LA SAGOMA DEL FABBRICATO, scansione aperture

Sanatoria: € 2.953,20
Oneri Totali: **€ 2.953,20**

7.2 Conformità urbanistica:

Mulazzo (MS) CAP: 54026 frazione: arpiola, via del nespolo snc



Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **fg 13 part 1591 sub 28**

Si tratta di un appartamento posto al piano terra di un condominio composto da 12 abitazioni oltre ai beni comuni.

L'immobile è composto da ingresso-soggiorno-cottura, camera, cameretta, disimpegno, bagno e giardino privato; il livello delle finiture interne ed esterne è buono, la qualità del complesso immobiliare al quale il bene de quo appartiene è buona, eccezion fatta per alcuni fenomeni di ammaloramento avanzato, legati ad umidità di risalita che interessa gli appartamenti e quindi anche le relative facciate; le aree esterne condominiali e private sono realizzate con discreta qualità, anche se ad oggi prive di qualunque tipo di alberatura e/o siepe.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **61,11**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 272cm

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile non risulta completato negli impianti termoidrosanitario ed elettrico e nelle finiture, in quanto non sono state installate le porte interne. Si evidenzia un forte ammaloramento degli intonaci a causa di umidità di risalita.

Si precisa pure che gli immobili sono privi di utenze e caldaie.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a.
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna Note: l'ampiezza non è conforme ai dettami previsti dalla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche
Scale	Note: scale interne tra primo piano e sottotetto non installate



Solai
Note: in laterocemento

Strutture verticali
materiale: **c.a.**

Travi
materiale: **c.a.**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello
Note: assente

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

Infissi interni
Note: assenti

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

Pareti esterne
materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** rivestimento:
intonaco di cemento condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna
materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone**
Note: le pavimentazioni in autobloccanti sono relative ai percorsi pedonali comuni, il parcheggio è asfaltato mentre le pavimentazioni esterne esclusive sono in gres

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

Plafoni
materiale: **stabilitura**

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

Rivestimento
ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento
ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico
tipologia: **sottotraccia** conformità: **non a norma**
Note: da completare

Fognatura



Gas	Note: non ispezionato conformità: non a norma
Idrico	Note: da completare tipologia: sottotraccia conformità: non a norma Note: da completare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l' impianto non è completato, quindi non è possibile esprimersi sulla sua conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	non completato
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l' impianto non è completato, quindi non è possibile esprimersi sulla sua conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne residenziali calpestabili e non ed incrementandole del 10%, quella dei giardini privati al 15% per i primi 25mq, mentre al 5% per i restanti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento il primo semestre del 2018, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto incrementare del 10% il valore massimo delle quotazioni OMI, ottenendo una quotazione a metro quadro pari ad euro 1.375,00, per abitazioni di tipo economico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	50,11	1,10	55,12



cortile	sup lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00
61,11			66,12	

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: 1/2018

Zona: mulazzo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1250

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Ufficio tecnico di mulazzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
agenzie immobiliari operanti in lunigiana;

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



Omi 2016-2018 da euro 850,00-1.000,00 ad euro 1.250-1.400,00
a metro quadro;
Agenzie immobiliari da euro 900,00 ad euro 1.000,00.

8.3 Valutazione corpi:

fg 13 part 1591 sub 28. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.915,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	55,12	€ 1.375,00	€ 75.790,00
cortile	11,00	€ 1.375,00	€ 15.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.915,00
Valore Corpo			€ 90.915,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.915,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.915,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
fg 13 part 1591 sub 28	Abitazione di tipo civile [A2]	66,12	€ 90.915,00	€ 90.915,00

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%) € 13.637,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
€ 2.953,20

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova: € 74.324,55**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 74.324,55

Lotto: 008 - appartamento sub 29

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - la documentazione notarile
faceva riferimento a tre beni successivamente espunti in base ad istanza del precedente ed
in base ad ordinanza del GE



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

Sì – La continuità è stata ripristinata attraverso le variazioni catastali che hanno consentito di isolare dai subalterni 19,23,24,25 e 18 la porzione di mappale 396, che era priva di regolare provenienza.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: fg 13 part 1591 sub 29.

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: apuoversilcasa srl piva 01165890458 in forza di atto di compravendita dei terreni su cui è stato edificato il compendio de quo, foglido **13**, particella **1591**, subalterno **29**, indirizzo via del nespolo snc, piano terra, comune mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 69, rendita € 268,56

Derivante da: in parte Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Morichelli in data 30.5.2007 Repertorio 79606/17413 trascritto a Massa Carrara il 21.6.2007 al n 4679, in parte Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Morichelli in data 30.5.2007 Repertorio 79606/17413 trascritto a Massa Carrara il 21.6.2007 al n 4680

Millesimi di proprietà di parti comuni: la proprietà riferisce che le tabelle millesimali non sono state predisposte

Confini: sub 30, sub 28, spazi comuni di cui al sub 33, mapp 311

Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

L' immobile è conforme.

Note generali: si evidenzia che i confini del giardino privato non sono materializzati

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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



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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: castelli lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/03/2018 ai nn. /2018 iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/04/2018 ai nn. /2401;

- ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/02/1991 ai nn. 862 iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/02/1991 ai nn. 1437/1116; grava sul mappale 396 che, unitamente al 395 e al 1169 ha generato il 1591.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- **A favore del fondo identificato al foglio 13** mappale 311. A rogito di notaio morichelli in data 30/05/2007 ai nn. 79606/17413 iscritto/trascritto a massa carrara in data 21/06/2007 ai nn. 7463/4681 ; per la natura delle servitù previste dall' atto trascritto ai n 7461/4679 , 7462/4680, 7463/4681, 7464/4682, 7465/4683 si rimanda all' atto notaio morichelli allegato alla presente.

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** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; Note: non è possibile riportare l' importo dell' ipoteca in quanto l' ipoteca originaria gravava su beni trasformati che hanno generato il presente, tuttavia globalmente l' importo del capitale è pari a euro 752.000,00 derivante dal frazionamento del mutuo a rogito notaio frati del 13-12-2012 rep 2528/2001 trascritto ai n 10715/1579

- **Ipoteca giudiziale** annotata ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 28/02/1989 ai nn. 29/89; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/04/1989 ai nn. 2668/350



4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/03/2018 ai nn. /2018 iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/04/2018 ai nn. /2401;

- ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/02/1991 ai nn. 862 iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/02/1991 ai nn. 1437/1116; grava sul mappale 396 che, unitamente al 395 e al 1169 ha generato il 1591.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

04.02 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: ispezione
.04 ipocatastale predisposta dallo scrivente in data 8-2-19

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: Non risultano predisposte le tabelle millesimali

Millesimi di proprietà: non risultano predisposte le tabelle millesimali. NOTA BENE: dal momento che non è ancora stato alienato tramite compravendita nessuno dei beni appartenenti al compendio de quo, l'aggiudicatario si dovrà attivare per procedere all'estensione del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, oltre che per procedere alla materializzazione dei confini dei giardini e dei parcheggi condominiali, disciplinando pure l'uso e la gestione delle cose comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'ampiezza delle rampe di accesso al piano primo è inferiore a quella regolamentare

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nota bene non essendo disponibile alcun "atto pilota" inerente precedenti alienazioni non coattive non appare chiara la modalità di utilizzo dei beni comuni, per le stesse ragioni non risulta chiaro se il mappale 1591 goda del diritto di accesso e recesso dalla via del nespolo in forza di servitù gravante sui mappali 1647, 1650 e 1652, pertanto il compendio potrebbe essere intercluso.

NOTA BENE PER QUANTO ESPRESSO IN RELAZIONE AL VENTENNALE NON POTRANNO ESSERE TRASFERITI I PARCHEGGI E PARTE DELLA CORTE COMUNE, COSÌ COME PARTE DEI GIARDINI DEI SUB 26,28,29, E 30

SI PRECISA CHE LA PORZIONE DI CORTE COMUNE OGGETTO DI TRASFERIMENTO È CENSITA COL NUOVO SUBALTERNO 33 MENTRE LE GLI ALTRI BENI COMUNI MANTENGONO IL VECCHIO IDENTIFICATIVO, ALLO STESSO MODO I SUB 27,31,32,34 NON DOVRANNO ESSERE TRASFERITI.

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: si evidenzia che il compendio immobiliare è gravato da una servitù provvisoria a favore del mappale 311, tale servitù prevede la realizzazione di una viabilità provvisoria a carico degli aggiudicatari, tale servitù cesserà allorquando il comune completerà la viabilità definitiva, al riguardo sono stati chiesti chiarimenti al tecnico che ha predisposto il progetto del compendio senza tuttavia avere alcun riscontro, stante l' assenza di planimetrie allegate agli atti e ai progetti licenziati e sulla base di quanto riportato negli atti, si può concludere che la viabilità provvisoria interessi i sub 20,21 e 22 mentre quella definitiva, per quanto sopra espresso, si ipotizza che impegnerà il sub. 30; si segnala che ad oggi il fondo che gode della servitù non l' ha mai fatta valere.

NOTA BENE PER QUANTO ESPRESSO IN RELAZIONE AL VENTENNALE NON POTRÀ ESSERE TRASFERITO PARTE DEL GIARDINO

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **08/05/2007**. In forza di atto di assegnazione divisionale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **29/05/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2007 al 06/03/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso di costruire 6/07
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: costruzione edificio residenziale di 12 unità
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/05/2007 al n. di prot. 1407
Rilascio in data 31/05/2007 al n. di prot. 6/07
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: dia 616
Intestazione: OMISSIS srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: lavori di sistemazione esterna
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 01/03/2011 al n. di prot. 616

Numero pratica: cil 2453
Intestazione: OMISSIS srl
Note tipo pratica: attività libera



Per lavori: completamento sistemazioni esterne
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/06/2015 al n. di prot. 2453

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIFFORMITÀ ESSENZIALI INERENTI LA SAGOMA DEL FABBRICATO, scostamenti tra scansione delle aperture di progetto e quanto effettivamente realizzato

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia
Descrizione delle opere da sanare: scansione aperture
Sanatoria: € 2.953,20
Oneri Totali: **€ 2.953,20**

7.2 Conformità urbanistica:

Mulazzo (MS) CAP: 54026 frazione: arpiola, via del nespolo snc

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **fg 13 part 1591 sub 29**

Si tratta di un appartamento posto al piano terra di un condominio composto da 12 abitazioni oltre ai beni comuni.

L'immobile è composto da ingresso-soggiorno-cottura, camera, cameretta, disimpegno, bagno e giardino privato; il livello delle finiture interne ed esterne è buono, la qualità del complesso immobiliare al quale il bene de quo appartiene è buona, eccezion fatta per alcuni fenomeni di ammaloramento avanzato, legati ad umidità di risalita che interessa gli appartamenti e quindi anche le relative facciate; le aree esterne condominiali e private sono realizzate con discreta qualità, anche se ad oggi prive di qualunque tipo di alberatura e/o siepe.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **62,09**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 268cm

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



Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile non risulta completato negli impianti termoidrosanitario ed elettrico e nelle finiture, in quanto non sono state installate le porte interne. Si evidenzia un forte ammaloramento degli intonaci a causa di umidità di risalita. Si precisa pure che gli immobili sono privi di utenze e caldaie.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a.
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna Note: l' ampiezza non è conforme ai dettami previsti dalla normativa sull' abbattimento delle barriere architettoniche
Scale	Note: scale interne tra primo piano e sottotetto non installate
Solai	Note: in laterocemento
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	Note: assente
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	Note: assenti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone Note: le pavimentazioni in autobloccanti sono relative ai percorsi pedonali comuni, il parcheggio è asfaltato mentre le



	pavimentazioni esterne esclusive sono in gres
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: non a norma Note: da completare
Fognatura	Note: non ispezionato
Gas	conformità: non a norma Note: da completare
Idrico	tipologia: sottotraccia conformità: non a norma Note: da completare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l' impianto non è completato, quindi non è possibile esprimersi sulla sua conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	non completato
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	NO



Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l' impianto non è completato, quindi non è possibile esprimersi sulla sua conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne residenziali calpestabili e non ed incrementandole del 10%, quella dei giardini privati al 15% per i primi 25mq, mentre al 5% per i restanti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento il primo semestre del 2018, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto incrementare del 10% il valore massimo delle quotazioni OMI, ottenendo una quotazione a metro quadro pari ad euro 1.375,00, per abitazioni di tipo economico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	50,27	1,10	55,30
cortile	sup lorda di pavimento	11,82	1,00	11,82
62,09				67,12

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: 1/2018

Zona: mulazzo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1250



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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Ufficio tecnico di mulazzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
agenzie immobiliari operanti in lunigiana;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
OMI 2016-2018 da euro 850,00-1.000,00 ad euro 1.250-1.400,00 a metro quadro;
Agenzie immobiliari da euro 900,00 ad euro 1.000,00.

8.3 Valutazione corpi:**fg 13 part 1591 sub 29. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.290,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	55,30	€ 1.375,00	€ 76.037,50
cortile	11,82	€ 1.375,00	€ 16.252,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.290,00
Valore Corpo			€ 92.290,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.290,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.290,00

Riepilogo:

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



fg 13 part 1591 sub 29	Abitazione di tipo civile [A2]	67,12	€ 92.290,00	€ 92.290,00
---------------------------	-----------------------------------	-------	-------------	-------------

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%)	€ 13.843,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.953,20

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 75.493,30
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 75.493,30

Lotto: 009 - appartamento sub 30

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No - la documentazione notarile faceva riferimento a tre beni successivamente espunti in base ad istanza del precedente ed in base ad ordinanza del GE

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

Sì - La continuità è stata ripristinata attraverso le variazioni catastali che hanno consentito di isolare dai subalterni 19,23,24,25 e 18 la porzione di mappale 396, che era priva di regolare provenienza.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: fg 13 part 1591 sub 30.

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: apuoversilcasa srl piva 01165890458 in forza di atto di compravendita dei terreni su cui è stato edificato il compendio de quo, foglido **13**, particella **1591**, subalterno **30**, indirizzo via del nespolo snc, piano terra, comune mulazzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 74, rendita € 268,56

Derivante da: in parte Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Morichelli in data 30.5.2007 Repertorio 79606/17413 trascritto a Massa Carrara il 21.6.2007 al n 4679, in parte Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Morichelli in data 30.5.2007 Repertorio 79606/17413 trascritto a Massa Carrara il 21.6.2007 al n 4680

Millesimi di proprietà di parti comuni: la proprietà riferisce che le tabelle millesimali non sono state predisposte

Confini: sub 29, spazi comuni di cui al sub 33, mapp 311 e 1476

Note sulla conformità catastale:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Conformità catastale:

L' immobile è conforme.

Note generali: si evidenzia che i confini del giardino privato non sono materializzati

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: pontremoli.

Attrazioni paesaggistiche: parco apuane.

Attrazioni storiche: castelli lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: autobus 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/03/2018 ai nn. /2018 iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/04/2018 ai nn. /2401;

- ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/02/1991 ai nn. 862 iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/02/1991 ai nn. 1437/1116; grava sul mappale 396 che, unitamente al 395 e al 1169 ha generato il 1591.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:



- **A favore del fondo identificato al foglio 13** mappale 311. A rogito di notaio morichelli in data 30/05/2007 ai nn. 79606/17413 iscritto/trascritto a massa carrara in data 21/06/2007 ai nn. 7463/4681 ; per la natura delle servitù previste dall' atto trascritto ai n 7461/4679 , 7462/4680, 7463/4681, 7464/4682, 7465/4683 si rimanda all' atto notaio morichelli allegato alla presente.

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** annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; Note: non è possibile riportare l' importo dell' ipoteca in quanto l' ipoteca originaria gravava su beni trasformati che hanno generato il presente, tuttavia globalmente l' importo del capitale è pari a euro 752.000,00 derivante dal frazionamento del mutuo a rogito notaio frati del 13-12-2012 rep 2528/2001 trascritto ai n 10715/1579

- **Ipoteca giudiziale** annotata ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 28/02/1989 ai nn. 29/89; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 04/04/1989 ai nn. 2668/350

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/03/2018 ai nn. /2018 iscritto/trascritto a massa carrara in data 12/04/2018 ai nn. /2401;

- ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 06/02/1991 ai nn. 862 iscritto/trascritto a massa carrara in data 19/02/1991 ai nn. 1437/1116; grava sul mappale 396 che, unitamente al 395 e al 1169 ha generato il 1591.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

04.02 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: ispezione .04 ipocatastale predisposta dallo scrivente in data 8-2-19*

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: Non risultano predisposte



le tabelle millesimali

Millesimi di proprietà: non risultano predisposte le tabelle millesimali. NOTA BENE: dal momento che non è ancora stato alienato tramite compravendita nessuno dei beni appartenenti al compendio de quo, l'aggiudicatario si dovrà attivare per procedere all'estensione del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, oltre che per procedere alla materializzazione dei confini dei giardini e dei parcheggi condominiali, disciplinando pure l'uso e la gestione delle cose comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'ampiezza delle rampe di accesso al piano primo è inferiore a quella regolamentare

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nota bene non essendo disponibile alcun "atto pilota" inerente precedenti alienazioni non coattive non appare chiara la modalità di utilizzo dei beni comuni, per le stesse ragioni non risulta chiaro se il mappale 1591 goda del diritto di accesso e recesso dalla via del nespolo in forza di servitù gravante sui mappali 1647, 1650 e 1652, pertanto il compendio potrebbe essere intercluso.

NOTA BENE PER QUANTO ESPRESSO IN RELAZIONE AL VENTENNALE NON POTRANNO ESSERE TRASFERITI I PARCHEGGI E PARTE DELLA CORTE COMUNE, COSÌ COME PARTE DEI GIARDINI DEI SUB 26,28,29, E 30

SI PRECISA CHE LA PORZIONE DI CORTE COMUNE OGGETTO DI TRASFERIMENTO È CENSITA COL NUOVO SUBALTERNO 33 MENTRE LE GLI ALTRI BENI COMUNI MANTENGONO IL VECCHIO IDENTIFICATIVO, ALLO STESSO MODO I SUB 27,31,32,34 NON DOVRANNO ESSERE TRASFERITI.

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: si evidenzia che il compendio immobiliare è gravato da una servitù provvisoria a favore del mappale 311, tale servitù prevede la realizzazione di una viabilità provvisoria a carico degli aggiudicatari, tale servitù cesserà allorquando il comune completerà la viabilità definitiva, al riguardo sono stati chiesti chiarimenti al tecnico che ha predisposto il progetto del compendio senza tuttavia avere alcun riscontro, stante l'assenza di planimetrie allegate agli atti e ai progetti licenziati e sulla base di quanto riportato negli atti, si può concludere che la viabilità provvisoria interessi i sub 20,21 e 22 mentre quella definitiva, per quanto sopra espresso, si ipotizza che impegnerà il sub. 30; si segnala che ad oggi il fondo che gode della servitù non l'ha mai fatta valere.

NOTA BENE PER QUANTO ESPRESSO IN RELAZIONE AL VENTENNALE NON POTRÀ ESSERE TRASFERITO PARTE DEL GIARDINO

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **08/05/2007**. In forza di atto di assegnazione divisionale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **29/05/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/05/2007 al 06/03/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso di costruire 6/07
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: costruzione edificio residenziale di 12 unità
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/05/2007 al n. di prot. 1407
Rilascio in data 31/05/2007 al n. di prot. 6/07
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: dia 616
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: lavori di sistemazione esterna
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 01/03/2011 al n. di prot. 616

Numero pratica: cil 2453
Intestazione: OMISSIS
Note tipo pratica: attività libera
Per lavori: completamento sistemazioni esterne
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/06/2015 al n. di prot. 2453

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: scostamenti tra scansione delle aperture di progetto e degli spazi interni e quanto effettivamente realizzato errata rappresentazione del balcone in corrispondenza della scala
Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia
Descrizione delle opere da sanare: DIFFORMITÀ ESSENZIALI INERENTI LA SAGOMA DEL FABBRICATO, scansione aperture e spazi interni, balcone scala

Sanatoria: € 2.953,20
Oneri Totali: **€ 2.953,20**

7.2 Conformità urbanistica:

Mulazzo (MS) CAP: 54026 frazione: arpiola, via del nespolo snc

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **fg 13 part 1591 sub 30**

Si tratta di un appartamento posto al piano primo di un condominio composto da 12 abitazioni oltre ai beni comuni.

L'immobile è composto da ingresso-soggiorno-cucina, camera, cameretta, disimpegno, bagno e due balconi al piano primo oltre giardino privato suddiviso in due appezzamenti dei quali solo uno è direttamente comunicante con l'abitazione; il livello delle finiture interne ed esterne è buono, la qualità del complesso immobiliare al quale il bene de quo appartiene è buona, eccezion fatta per alcuni fenomeni di ammaloramento avanzato, legati ad umidità di risalita che interessa gli appartamenti al piano terra e quindi anche le relative facciate; le aree esterne condominiali e private sono realizzate con discreta qualità, anche se ad oggi prive di qualunque tipo di alberatura e/o siepe.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **64,73**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile tra 365-270cm

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile non risulta completato negli impianti termoidrosanitario ed elettrico e nelle finiture, in quanto non sono state installate le porte interne. Si evidenzia che, pur trattando di immobile posto al piano primo, gli intonaci relativi alle murature esterne risultano ammalorati a causa di infiltrazioni di umidità.

Si precisa pure che gli immobili sono privi di utenze e caldaie.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a.
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna Note: l'ampiezza non è conforme ai dettami previsti dalla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche
Scale	Note: scale interne tra primo piano e sottotetto non installate
Solai	Note: in laterocemento



Strutture verticali materiale: **c.a.**

Travi materiale: **c.a.**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

Note: assente

Infissi esterni

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

Infissi interni

Note: assenti

Manto di copertura

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

Pareti esterne

materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna

materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone**

Note: le pavimentazioni in autobloccanti sono relative ai percorsi pedonali comuni, il parcheggio è asfaltato mentre le pavimentazioni esterne esclusive sono in gres

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**

Plafoni

materiale: **stabilitura**

Portone di ingresso

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

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** conformità: **non a norma**

Note: da completare

Fognatura

Note: non ispezionato

Gas

conformità: **non a norma**

Note: da completare



Idrico

tipologia: **sottotraccia** conformità: **non a norma**

Note: da completare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l' impianto non è completato, quindi non è possibile esprimersi sulla sua conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Stato impianto	non completato
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l' impianto non è completato, quindi non è possibile esprimersi sulla sua conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne residenziali calpestabili e non ed incrementandole del 10%, quella dei giardini privati al 15% per i primi 25mq, mentre al 5% per i restanti. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento il primo semestre del 2018, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto incrementare del 10% il valore massimo delle quotazioni OMI, ottenendo una quotazione a metro quadro pari ad euro 1.375,00, per abitazioni di tipo economico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	50,49	1,10	55,54



cortile	sup lorda di pavimento	14,24	1,00	14,24
		64,73		69,78

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: 1/2018

Zona: mulazzo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1250

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Ufficio tecnico di mulazzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
agenzie immobiliari operanti in lunigiana;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Omi 2016-2018 da euro 850,00-1.000,00 ad euro 1.250-1.400,00



a metro quadro;
 Agenzie immobiliari da euro 900,00 ad euro 1.000,00.

8.3 Valutazione corpi:

fg 13 part 1591 sub 30. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.947,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	55,54	€ 1.375,00	€ 76.367,50
cortile	14,24	€ 1.375,00	€ 19.580,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.947,50
Valore Corpo			€ 95.947,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.947,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.947,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
fg 13 part 1591 sub 30	Abitazione di tipo civile [A2]	69,78	€ 95.947,50	€ 95.947,50

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%)	€ 14.392,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.953,20

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.602,18
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 78.602,18

Allegati

Allegato 1 – documentazione fotografica:

Report Fotografico relativo al Lotto 1 - alloggio sito in Mulazzo, via del nespolo snc distinto al Catasto



Fabbricati di MASSA CARRARA: Comune di Mulazzo Foglio 13 particella 1591 sub 13
Report Fotografico relativo al Lotto 2 - alloggio sito in Mulazzo, via del nespolo snc distinto al Catasto

Fabbricati di MASSA CARRARA: Comune di Mulazzo Foglio 13 particella 1591 sub 14
Report Fotografico relativo al Lotto 3 - alloggio sito in Mulazzo, via del nespolo snc distinto al Catasto

Fabbricati di MASSA CARRARA: Comune di Mulazzo Foglio 13 particella 1591 sub 16
Report Fotografico relativo al Lotto 4 - alloggio sito in Mulazzo, via del nespolo snc distinto al Catasto

Fabbricati di MASSA CARRARA: Comune di Mulazzo Foglio 13 particella 1591 sub 26
Report Fotografico relativo al Lotto 5 - alloggio sito in Mulazzo, via del nespolo snc distinto al Catasto

Fabbricati di MASSA CARRARA: Comune di Mulazzo Foglio 13 particella 1591 sub 20
Report Fotografico relativo al Lotto 6 - alloggio sito in Mulazzo, via del nespolo snc distinto al Catasto

Fabbricati di MASSA CARRARA: Comune di Mulazzo Foglio 13 particella 1591 sub 21
Report Fotografico relativo al Lotto 7 - alloggio sito in Mulazzo, via del nespolo snc distinto al Catasto

Fabbricati di MASSA CARRARA: Comune di Mulazzo Foglio 13 particella 1591 sub 28
Report Fotografico relativo al Lotto 8 - alloggio sito in Mulazzo, via del nespolo snc distinto al Catasto

Fabbricati di MASSA CARRARA: Comune di Mulazzo Foglio 13 particella 1591 sub 29
Report Fotografico relativo al Lotto 9 - alloggio sito in Mulazzo, via del nespolo snc distinto al Catasto

Fabbricati di MASSA CARRARA: Comune di Mulazzo Foglio 13 particella 1591 sub 30

Allegato 2 – documentazione edilizia ed urbanistica relativa all' intero compendio immobiliare:

Frontespizio permesso di costruire n 6 del 31-5-2007

Comunicazione inizio lavori relativa al pdc di cui sopra

Certificato di ultimazione lavori e conformità relativo al pdc di cui sopra

Tavole 2-3-4 relative al al pdc di cui sopra

Allegato 3 – documentazione catastale:

visure storiche e planimetrie catastali relative ai lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9

Allegato 4 – documentazione ipocatastale:

Aggiornamento della visura ipotecaria al 8-2-19

Allegato 5 – Documentazione Notarile

Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Morichelli in data 30.5.2007 Repertorio 79606/17413 trascritto a Massa Carrara il 21.6.2007 al n 7461/4679

Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Morichelli in data 30.5.2007 Repertorio 79606/17413 trascritto a Massa Carrara il 21.6.2007 al n 7462/4680

Allegato 6 – Fonti relative alla stima

Tabelle OMI fornite dall' Agenzia delle Entrate relative ai periodi che vanno dal primo semestre 2016 al

primo semestre 2018 inerenti il Comune di Mulazzo zona b1

Ronchi di Massa
14-10-2021

L'Esperto alla stima
Ing. Christian Innocenti

