

---

# TRIBUNALE DI MASSA

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA:

CONTRO:

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

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

CUSTODE GIUDIZIARIO: **STEFANO DI NUBILA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
LOTTO 001**

ESPERTO ALLA STIMA: **Sara Mannini**

CODICE FISCALE: MNNSRA73P56F023F

STUDIO IN: Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa

TELEFONO: 0585 8323063

EMAIL: fra.sara-ms@libero.it

PEC: sara.mannini@ingpec.eu

**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Provinciale - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto unico:** Fabbricato composto da n°15 corpi (6 appartamenti, 4 uffici, 3 garage, 2 depositi)

**Corpo:** Appartamento sub.6

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 6,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Terra,
- comune Mulazzo,
- categoria A/2,
- classe 3,
- consistenza 4,5,
- superficie 76 mq (escluse aree scoperte 73 mq),
- rendita € 302,13

**Corpo:** Appartamento sub.7

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 7,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Terra,
- comune Mulazzo,
- categoria A/2,



- classe 3,
- consistenza 3,5,
- superficie 60 mq (escluse aree scoperte 58 mq),
- rendita € 234,99

**Corpo:** Ufficio sub.8

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 8,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Terra,
- comune Mulazzo,
- categoria A/2,
- classe 3,
- consistenza 2,
- superficie 30 mq ,
- rendita € 134,28

**Corpo:** Ufficio sub.9

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 9,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Terra,
- comune Mulazzo,
- categoria A/2,





- classe 3,
- consistenza 4,5,
- superficie 88 mq (totale escluse aree scoperte 82 mq),
- rendita € 302,13

**Corpo:** Appartamento sub.14

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 14,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Primo,
- comune Mulazzo,
- categoria A/2,
- classe 3,
- consistenza 4,
- superficie 78 mq (totale escluse aree scoperte 74 mq),
- rendita € 268,56

**Corpo:** Appartamento sub.15

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 15,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Primo,
- comune Mulazzo,
- categoria A/2,









**Corpo:** Ufficio sub.9  
**Possesso:** Libero  
**Corpo:** Ufficio sub.10  
**Possesso:** Libero  
**Corpo:** Ufficio sub.11  
**Possesso:** Libero  
**Corpo:** Appartamento sub.12  
**Possesso:** Libero  
**Corpo:** Appartamento sub.13  
**Possesso:** Libero  
**Corpo:** Appartamento sub.14  
**Possesso:** Libero  
**Corpo:** Appartamento sub.15  
**Possesso:** Libero  
**Corpo:** Garage sub.2  
**Possesso:** Libero  
**Corpo:** Garage sub.3  
**Possesso:** Libero  
**Corpo:** Magazzino sub.4  
**Possesso:** Libero  
**Corpo:** Garage sub.5  
**Possesso:** Libero  
**Corpo:** Deposito sub.16  
**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Provinciale - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto unico:** Fabbricato composto da n°15 corpi (6 appartamenti, 4 uffici, 3 garage, 2 depositi)



**Corpo:** Appartamento sub.6  
**Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Appartamento sub.7  
**Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Ufficio sub.8  
**Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Ufficio sub.9  
**Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Ufficio sub.10  
**Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Ufficio sub.11  
**Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Appartamento sub.12  
**Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Appartamento sub.13  
**Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Appartamento sub.14  
**Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Appartamento sub.15  
**Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Garage sub.2  
**Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Garage sub.3  
**Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Magazzino sub.4  
**Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Garage sub.5  
**Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** Deposito sub.16  
**Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili:** SI



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Provinciale - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto unico:** Fabbricato composto da n° 15 corpi (6 appartamenti, 4 uffici, 3 garage, 2 depositi)

**Corpo:** Appartamento sub.6

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Appartamento sub.7

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Ufficio sub.8

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Ufficio sub.9

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Ufficio sub.10

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Ufficio sub.11

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Appartamento sub.12

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Appartamento sub.13

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Appartamento sub.14

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Appartamento sub.15

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Garage sub.2

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Garage sub.3

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Magazzino sub.4





Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Garage sub.5

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Deposito sub.16

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Provinciale - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

**Lotto unico:** Fabbricato composto da n°15 corpi (6 appartamenti, 4 uffici, 3 garage, 2 depositi)

**Corpo:** Appartamento sub.6

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Appartamento sub.7

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Ufficio sub.8

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Ufficio sub.9

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Ufficio sub.10

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Ufficio sub.11

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Appartamento sub.12

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Appartamento sub.13

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Appartamento sub.14

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Appartamento sub.15

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Garage sub.2





Beni in **Mulazzo (Massa Carrara)**  
Località/Frazione **Arpiola**  
Via Provinciale

**Lotto: 001**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Altro: La CTU ha provveduto ad integrare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti a Amministrazioni (Comune di Massa, Catasto, Conservatoria, Agenzia delle entrate)

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

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

**Identificativo corpo: Appartamento sub.6.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC**

Quota e tipologia del diritto  
[REDAZIONE]

Ulteriori informazioni sul debitore:  
[REDAZIONE]

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDAZIONE]

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 6,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Terra,
- comune Mulazzo,
- categoria A/2,
- classe 3,
- consistenza 4,5,
- superficie 76 mq (escluse aree scoperte 73 mq),
- rendita € 302,13

Confini:

L'appartamento è confinante: a nord-est con il sub.7, è posto al di sopra dei sub.2 e 3 e sotto

ai sub.12 e 13.

**Note sulla conformità catastale: Non sono state rilevate irregolarità catastali.**

**Identificativo corpo: Appartamento sub.7.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 7,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Terra,
- comune Mulazzo,
- categoria A/2,
- classe 3,
- consistenza 3,5,
- superficie 60 mq (escluse aree scoperte 58 mq),
- rendita € 234,99

Confini:

L'appartamento è confinante: a su-ovest con il sub.7, è posto al di sopra dei sub. 4 e 5 e sotto al sub.13.

**Note sulla conformità catastale: Non sono state rilevate irregolarità catastali.**

**Identificativo corpo: Ufficio sub.8.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]



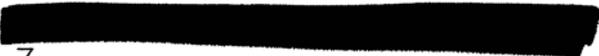


Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:



- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 8,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Terra,
- comune Mulazzo,
- categoria A/2,
- classe 3,
- consistenza 2,
- superficie 30 mq ,
- rendita € 134,28

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi è incompatibilità tra l'attribuzione della categoria catastale, A/2, e quella urbanistica, studio. Deve quindi essere modificata e portata alla corretta destinazione d'uso A/10. Inoltre sulla planimetria catastale è stata riportata la dicitura A.C. che corrisponde ad angolo cottura, uso non proprio per un locale ufficio.

Regolarizzabili mediante: Presentazione denuncia di variazione di categoria da A/2 ad A/10 e nuova planimetria con corretta destinazione d'uso.

Descrizione delle opere da sanare: Deve essere modificata la categoria catastale da A/2 ad A/10 e presentazione nuova planimetria con corretta destinazione d'uso.

Denuncia di variazione di categoria e presentazione planimetria : € 498,35

Oneri Totali: **€ 498,35**

Confini:

L'ufficio è confinante: a nord-ovest con il sub.7, a sud-est con il sub.9 ed è posto al di sotto del sub.14.

**Note:** Il calcolo degli oneri necessari alla regolarizzazione della situazione catastale derivano da: € 350,00 circa (onorario professionista abilitato) + € 17,50 (5% cassa previdenziale) + € 80,85 ( 22% IVA) + € 50,00 (spese catastali) = € 498,35

**Identificativo corpo: Ufficio sub.9.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC**

Firmata Da: MANNINI SARA Emanuela No: 40181840459 CA: 0585833977 CN: SARA MANNINI



**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 9,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Terra,
- comune Mulazzo,
- categoria A/2,
- classe 3,
- consistenza 2,
- superficie 31 mq ,
- rendita € 134,28

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi è incompatibilità tra l'attribuzione della categoria catastale, A/2, e quella urbanistica, studio. Deve quindi essere modificata e portata alla corretta destinazione d'uso A/10. Inoltre sulla planimetria catastale è stata riportata la dicitura A.C. che corrisponde ad angolo cottura, uso non proprio per un locale ufficio.

Regolarizzabili mediante: Presentazione denuncia di variazione di categoria da A/2 ad A/10 e nuova planimetria con corretta destinazione d'uso.

Descrizione delle opere da sanare: Deve essere modificata la categoria catastale da A/2 ad A/10 e presentazione nuova planimetria con corretta destinazione d'uso.  
Denuncia di variazione di categoria e presentazione planimetria : € 498,35

Oneri Totali: **€ 498,35**

Confini:

L'Ufficio è confinante: a nord-ovest con il sub.8, a sud-ovest con il sub.10 ed è posto al di sotto del sub.15.

**Note:** Il calcolo degli oneri necessari alla regolarizzazione della situazione catastale derivano da: € 350,00 circa (onorario professionista abilitato) + € 17,50 (5% cassa





inferiormente al sub.15.

**Note:** Il calcolo degli oneri necessari alla regolarizzazione della situazione catastale derivano da: € 350,00 circa (onorario professionista abilitato) + € 17,50 (5% cassa previdenziale) + € 80,85 ( 22% IVA) + € 50,00 (spese catastali) = € 498,35

**Identificativo corpo:** Ufficio sub.11.

**Uffici e studi privati [A10] sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC**

#### **Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

[REDACTED]

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

#### Intestazione:

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 11,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Terra,
- comune Mulazzo,
- categoria A/2,
- classe 3,
- consistenza 2,
- superficie 37 mq ,
- rendita € 134,28

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi è incompatibilità tra l'attribuzione della categoria catastale, A/2, e quella urbanistica, studio. Deve quindi essere modificata e portata alla corretta destinazione d'uso A/10. Inoltre sulla planimetria catastale è stata riportata la dicitura A.C. che corrisponde ad angolo cottura, uso non proprio per un locale ufficio.

Regolarizzabili mediante: Presentazione denuncia di variazione di categoria da A/2 ad A/10 e nuova planimetria con corretta destinazione d'uso.

Descrizione delle opere da sanare: Deve essere modificata la categoria catastale da A/2 ad A/10 e presentazione nuova planimetria con corretta destinazione d'uso  
Denuncia di variazione di categoria e presentazione planimetria : € 498,35



[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

- [REDACTED]
- foglio 7,
  - particella 1561,
  - subalterno 13,
  - indirizzo Via Provinciale SNC,
  - piano Primo,
  - comune Mulazzo,
  - categoria A/2,
  - classe 3,
  - consistenza 4,5,
  - superficie 88 mq (totale escluse aree scoperte 82 mq),
  - rendita € 302,13

Confini:

L'appartamento è confinante: a sud-ovest con il sub.12, a sud-est con il sub.14 ed è posto superiormente ai sub. 6 e 7.

**Note sulla conformità catastale: Non sono state rilevate irregolarità catastali.**

**Identificativo corpo: Appartamento sub.14.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arptola, Via Provinciale SNC**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

- [REDACTED]
- foglio 7,
  - particella 1561,
  - subalterno 14,





Identificativo corpo: Garage sub.2  
Garage o autorimessa [G] sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED]

- foglio 7, particella 1561,
- subalterno 2,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Seminterrato,
- comune Mulazzo,
- categoria C/6,
- classe 3,
- consistenza 16 mq,
- superficie 18 mq,
- rendita € 34,71

Confini:

Il garage è confinante: a nord-est con il sub.3 e a sud-est con le cantine di pertinenza ai sub. 6, 7 e 8 ed è posto inferiormente al sub. 3.

**Note sulla conformità catastale: Non sono state rilevate irregolarità catastali.**

Identificativo corpo: Garage sub.3.  
Garage o autorimessa [G] sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

firmato: Ds. MANNINI SADA Emesso Da: ADIBADECA S.p.A. N.C. CA 3 Caratteristiche: 20001/19/11/02/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17



- superficie 15 mq,
- rendita € 23,50

Confini:

Il magazzino è confinante: a sud-ovest con il sub.3 e la cantinetta pertinenziale al sub.11, a nord-est con il sub.5 ed è posto inferiormente al sub. 7.

**Note sulla conformità catastale: Non sono state rilevate irregolarità catastali.**

**Identificativo corpo: Garage sub.5.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026  
frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC.**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED]

- foglio 7,
- particella 1561,
- subalterno 4,
- indirizzo Via Provinciale SNC,
- piano Seminterrato,
- comune Mulazzo,
- categoria C/6,
- classe 3,
- consistenza 18 mq,
- superficie 21 mq,
- rendita € 39,04

Confini:

Il garage è confinante: a sud-ovest con il sub.4 e la cantinetta al sub.12, a sud-est con la cantinetta pertinenziale al sub.13 ed è posta inferiormente al sub. 7.

**Note sulla conformità catastale: Non sono state rilevate irregolarità catastali.**

**Identificativo corpo: Deposito sub.16.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione:  
Arpiola, Via Provinciale SNC**



prospiciente via Provinciale e di pertinenza del fabbricato oggetto di esecuzione. Il fabbricato oggetto di esecuzione è costituito da due piani fuori terra e uno seminterrato con accesso carrabile tramite ingresso dedicato direttamente da via Provinciale. I due piani fuori terra sono suddivisi in appartamenti e studi/uffici:

A. piano terra: 2 appartamenti (un trilocale e un bilocale) e 4 uffici

B. piano primo: 4 appartamenti (tre trilocale e un bilocale).

A piano seminterrato sono distribuiti:

1. 3 garage
2. 1 deposito/magazzino
3. 10 piccole cantine di pertinenza agli appartamenti e uffici dei piani superiori
4. 1 locale di deposito ricavato nel sottoscala che mette in comunicazione internamente piano seminterrato e piano terra.

Attualmente il fabbricato ha una vasta area esterna di pertinenza distribuita su tre lati del fabbricato. Sul lato prospiciente via Provinciale sono posizionati sia gli accessi, pedonale e carrabile (che conduce al piano seminterrato), sia lo spazio destinato a parcheggio.

**Caratteristiche zona:** periferica di campagna,

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia (Normale), piccole attività commerciali (alimentari, bar, ristorante) (Normale), scuola media, scuola elementare, palestra scolastica, biblioteca, campo da calcio (Normale), chiesa.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Importanti centri limitrofi:** La frazione di Arpiola è vicina alla cittadina di Pontremoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** I territori della Lunigiana.

**Attrazioni storiche:** ---

**Principali collegamenti pubblici:** ---

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Appartamento sub.6

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC**

Libero

Note: Attualmente tutto il fabbricato è libero poiché non sono ancora stati completati i lavori quali: impianti, sistemazione aree comuni interne ed esterne e il livello seminterrato è ancora allo stato grezzo e non chiuso da infissi.

**Identificativo corpo:** Appartamento sub.7

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC**

DOT.TSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Pag. 29 di 116

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Libero

Note: Attualmente tutto il fabbricato è libero poiché non sono ancora stati completati i lavori quali: impianti, sistemazione aree comuni interne ed esterne e il livello seminterrato è ancora allo stato grezzo e non chiuso da infissi.

**Identificativo corpo: Ufficio sub.8**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC**

Libero

Note: Attualmente tutto il fabbricato è libero poiché non sono ancora stati completati i lavori quali: impianti, sistemazione aree comuni interne ed esterne e il livello seminterrato è ancora allo stato grezzo e non chiuso da infissi.

**Identificativo corpo: Ufficio sub.9**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC**

Libero

Note: Attualmente tutto il fabbricato è libero poiché non sono ancora stati completati i lavori quali: impianti, sistemazione aree comuni interne ed esterne e il livello seminterrato è ancora allo stato grezzo e non chiuso da infissi.

**Identificativo corpo: Ufficio sub.10**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC**

Libero

Note: Attualmente tutto il fabbricato è libero poiché non sono ancora stati completati i lavori quali: impianti, sistemazione aree comuni interne ed esterne e il livello seminterrato è ancora allo stato grezzo e non chiuso da infissi.

**Identificativo corpo: Ufficio sub.11**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC**

Libero

Note: Attualmente tutto il fabbricato è libero poiché non sono ancora stati completati i lavori quali: impianti, sistemazione aree comuni interne ed esterne e il livello seminterrato è ancora allo stato grezzo e non chiuso da infissi.

**Identificativo corpo: Appartamento sub.12**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC**

Libero

Note: Attualmente tutto il fabbricato è libero poiché non sono ancora stati completati i lavori quali: impianti, sistemazione aree comuni interne ed esterne e il livello seminterrato è ancora allo stato grezzo e non chiuso da infissi.

**Identificativo corpo: Appartamento sub.13**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC**

Libero





- Ipoteca giudiziale; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 33196,35; Iscritto/trascritto a Verona in data 18/02/2015 ai nn. 1242/145

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.7

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1320000,00; Importo capitale: € 660000,00; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 01/04/2011 ai nn. 2767/461

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ufficio sub.8

- Ipoteca giudiziale; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 33196,35; Iscritto/trascritto a Verona in data 18/02/2015 ai nn. 1242/145

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ufficio sub.8

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1320000,00; Importo capitale: € 660000,00; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 01/04/2011 ai nn. 2767/461

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ufficio sub.9

- Ipoteca giudiziale; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 33196,35; Iscritto/trascritto a Verona in data 18/02/2015 ai nn. 1242/145

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ufficio sub.9

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1320000,00; Importo capitale: € 660000,00; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 01/04/2011 ai nn. 2767/461

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.10

- Ipoteca giudiziale; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 33196,35; Iscritto/trascritto a Verona in data 18/02/2015 ai nn. 1242/145

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ufficio sub.10

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1320000,00; Importo capitale: € 660000,00; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 01/04/2011 ai nn. 2767/461

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ufficio sub.11

- Ipoteca giudiziale; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 33196,35; Iscritto/trascritto a Verona in data 18/02/2015 ai nn. 1242/145

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ufficio sub.11

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1320000,00; Importo capitale: € 660000,00; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 01/04/2011 ai nn. 2767/461

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.12



**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage sub.3

- Ipoteca giudiziale; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 33196,35; Iscritto/trascritto a Verona in data 18/02/2015 ai nn. 1242/145

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage sub.3

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1320000,00; Importo capitale: € 660000,00; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 01/04/2011 ai nn. 2767/461

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino sub.4

- Ipoteca giudiziale; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 33196,35; Iscritto/trascritto a Verona in data 18/02/2015 ai nn. 1242/145

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino sub.4

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1320000,00; Importo capitale: € 660000,00; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 01/04/2011 ai nn. 2767/461

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage sub.5

- Ipoteca giudiziale; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 33196,35; Iscritto/trascritto a Verona in data 18/02/2015 ai nn. 1242/145

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage sub.5

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1320000,00; Importo capitale: € 660000,00; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 01/04/2011 ai nn. 2767/461

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito sub.16

- Ipoteca giudiziale; A favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 33196,35; Iscritto/trascritto a Verona in data 18/02/2015 ai nn. 1242/145

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito sub.16

4.2.2 Pignoramenti:

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.6

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.7

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ufficio sub.8

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ufficio sub.9

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ufficio sub.10

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ufficio sub.11

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.12

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.13

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.14

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.15

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage sub.2

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage sub.3

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino sub.4

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage sub.5

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito sub.16

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.6

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.7

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ufficio sub.8

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ufficio sub.9

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ufficio sub.10

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ufficio sub.11

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.12

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.13

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.14

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.15

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage sub.2

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage sub.3

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino sub.4

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage sub.5

- Descrizione onere: Preliminare di compravendita-Bene futuro; Iscritto/trascritto a Ortonovo in data 13/11/2009 ai nn. 11705/8138;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito sub.16

#### 43 Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** ---

*Identificativo corpo:* Appartamento sub.6

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** ---

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** ---

**Note Indice di prestazione energetica:** ---

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

**Avvertenze ulteriori:** ---





Identificativo corpo: Appartamento sub.12

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** ---

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** ---

**Note indice di prestazione energetica:** ---

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

**Avvertenze ulteriori:** ---

Identificativo corpo: Appartamento sub.13

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato---

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** ---

**Note indice di prestazione energetica:** ---

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

**Avvertenze ulteriori:** ---

Identificativo corpo: Appartamento sub.14

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato---

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---



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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** ---

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** ---

**Note Indice di prestazione energetica:** ---

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

**Avvertenze ulteriori:** ---

*Identificativo corpo: Magazzino sub.4*

**Magazzino [M] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** ---

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---

**Attestazione Prestazione Energetica:** ---

**Indice di prestazione energetica:** ---

**Note Indice di prestazione energetica:** ---

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

**Avvertenze ulteriori:** ---

*Identificativo corpo: Garage sub.5*

**Garage o autorimessa [G] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** ---

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** ---

Note indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Deposito sub.16

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mulazzo (Massa Carrara), Via Provinciale SNC.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]. In forza di atto di compravendita; trascritto a Ortonovo (SP), in data 13/11/2009, ai nn. 11705/8138.

Note: Il fabbricato identificato al Fg. 7 Mapp. 1561 e oggetto di pignoramento, è stato realizzato su tre mappali identificati al Catasto Terreni ai Mapp. 276, 275 e 281. Queste particelle sono diventate di proprietà del [REDACTED] a partire dalle seguenti date:

1. Part. 276: atto di compravendita a rogito del Notaio Angelella del 25.06.1946 trascritto alla Conservatoria di Pontremoli il 03.07.1946 n°373
2. Part. 275: atto di compravendita a rogito del Notaio Chiartelli del 13.10.1947 trascritto alla Conservatoria di Pontremoli il 27.10.1947 n°839
3. Part. 281: successione in morte di [REDACTED], [REDACTED], trascritta il 08.01.1976 n°70

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]. In forza di atto di assegnazione; trascritto a Ortonovo (SP), in data 13/11/2009, ai nn. 11704/8137.

**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento sub.6

**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento sub.7

**Dati precedenti relativi al corpo:** Ufficio sub.8

- Dati precedenti relativi al corpo:** Ufficio sub.9
- Dati precedenti relativi al corpo:** Ufficio sub.10
- Dati precedenti relativi al corpo:** Ufficio sub.11
- Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento sub.12
- Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento sub.13
- Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento sub.14
- Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento sub.15
- Dati precedenti relativi al corpo:** Garage sub.2
- Dati precedenti relativi al corpo:** Garage sub.3
- Dati precedenti relativi al corpo:** Magazzino sub.4
- Dati precedenti relativi al corpo:** Garage sub.5
- Dati precedenti relativi al corpo:** Deposito sub.16

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC.**

Numero pratica: Pratica Edilizia n° 1010/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione edificio per la realizzazione di n°6 appartamenti e n°4 studi professionali (titolo originale poi variato)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: in data 30/09/2010 al n. di prot. 1010/2010

Rilascio: in data 07/02/2011 al n. di prot. 2

L'agibilità: non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.6

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC.**

Numero pratica: Pratica Edilizia n° 1010/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione edificio per la realizzazione di n°6 appartamenti e n°4 studi professionali (titolo originale poi variato)

Oggetto: nuova costruzione



professionali (titolo originale poi variato)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: in data 30/09/2010 al n. di prot. 1010/2010

Rilascio: in data 07/02/2011 al n. di prot. 2

L'agibilità: non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.10

**Uffici e studi privati [A10] sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC**

Numero pratica: Pratica Edilizia n°1010/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permessò a costruire

Per lavori: Costruzione edificio per la realizzazione di n°6 appartamenti e n°4 studi professionali (titolo originale poi variato)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: in data 30/09/2010 al n. di prot. 1010/2010

Rilascio: in data 07/02/2011 al n. di prot. 2

L'agibilità: non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.11

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC**

Numero pratica: Pratica Edilizia n°1010/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permessò a costruire

Per lavori: Costruzione edificio per la realizzazione di n°6 appartamenti e n°4 studi professionali (titolo originale poi variato)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: in data 30/09/2010 al n. di prot. 1010/2010

Rilascio: in data 07/02/2011 al n. di prot. 2

L'agibilità: non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.12

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC**

Numero pratica: Pratica Edilizia n°1010/2010

Intestazione: [REDACTED]



**Via Provinciale SNC**

Numero pratica: Pratica Edilizia n° 1010/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione edificio per la realizzazione di n°6 appartamenti e n°4 studi professionali (titolo originale poi variato)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: in data 30/09/2010 al n. di prot. 1010/2010

Rilascio: in data 07/02/2011 al n. di prot. 2

L'agibilità: non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage sub.2

**Garage o autorimessa [G] sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC**

Numero pratica: Pratica Edilizia n° 1010/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione edificio per la realizzazione di n°6 appartamenti e n°4 studi professionali (titolo originale poi variato)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: in data 30/09/2010 al n. di prot. 1010/2010

Rilascio: in data 07/02/2011 al n. di prot. 2

L'agibilità: non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage sub.3

**Magazzino IMI sito in Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC**

Numero pratica: Pratica Edilizia n° 1010/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione edificio per la realizzazione di n°6 appartamenti e n°4 studi professionali (titolo originale poi variato)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: in data 30/09/2010 al n. di prot. 1010/2010

Rilascio: in data 07/02/2011 al n. di prot. 2

L'agibilità: non è mai stata rilasciata.

Firma: Dr. MANNINI SARA Emanuela Pr. ADI181DEF C D A N/C C A 3 Caratteristiche: 30aa1431f02a4f6a608d64e70b0e3b17

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino sub.4

**Garage o autorimessa [G]** sito in **Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC**

Numero pratica: Pratica Edilizia n°1010/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione edificio per la realizzazione di n°6 appartamenti e n°4 studi professionali (titolo originale poi variato)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: in data 30/09/2010 al n. di prot. 1010/2010

Rilascio: in data 07/02/2011 al n. di prot. 2

L'agibilità: non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage sub.5

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in **Mulazzo (Massa Carrara) CAP: 54026 frazione: Arpiola, Via Provinciale SNC**

Numero pratica: Pratica Edilizia n°1010/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione edificio per la realizzazione di n°6 appartamenti e n°4 studi professionali (titolo originale poi variato)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: in data 30/09/2010 al n. di prot. 1010/2010

Rilascio: in data 07/02/2011 al n. di prot. 2

L'agibilità: non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito sub.16

## 7.1 Conformità edilizia:

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

Nessuna irregolarità.

**Note sulla conformità edilizia:** Attualmente i lavori non sono ancora stati completati. Sono stati dichiarate concluse le opere edili e quelle strutturali. Non sono stati ancora terminati gli impianti, oltre alle opere relative agli spazi comuni interni ed esterni e il piano seminterrato. Durante il sopralluogo sono state rilevate differenze in alcune misure dei locali interni. L'unica che si discosta per un valore superiore alla tolleranza del 2% è la profondità dell'angolo cottura che invece di essere 1,20 m come da progetto depositato è pari a 1.07 m. Il

Regolamento Edilizio all'art. 56 stabilisce il valore di tolleranza ammesso per le modeste imperfezioni di carattere esecutivo rispetto alle misure nominali dell'ingombro esterno dell'edificio previste dal progetto allegato al titolo abilitativo. Tali imperfezioni devono essere contenute entro il 2% delle misure progettuali. L'ingombro esterno del fabbricato è leggermente difforme dalle misure di progetto ma rientra nelle tolleranze del 2%. Questo quindi non comporta irregolarità urbanistiche.

Note generali sulla conformità: Il fabbricato è regolare da un punto di vista edilizio, ma per il completamento delle opere ancora da realizzare sarà necessaria la presentazione di una pratica SCIA non onerosa che prevede solo il pagamento di € 60,00 per diritti di segreteria. Per tale pratica e per l'eventuale Direzione dei Lavori l'onorario di un tecnico abilitato sarà di circa € 3500,00 (relativamente all'intero edificio).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.6

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

Nessuna irregolarità.

**Note sulla conformità edilizia:** Attualmente i lavori non sono ancora stati completati. Sono stati dichiarate concluse le opere edili e quelle strutturali. Non sono stati ancora terminati gli impianti, oltre alle opere relative agli spazi comuni interni ed esterni e il piano seminterrato. Durante il sopralluogo sono state rilevate differenze in alcune misure dei locali interni. Il Regolamento Edilizio all'art. 56 stabilisce il valore di tolleranza ammesso per le modeste imperfezioni di carattere esecutivo rispetto alle misure nominali dell'ingombro esterno dell'edificio previste dal progetto allegato al titolo abilitativo. Tali imperfezioni devono essere contenute entro il 2% delle misure progettuali. L'ingombro esterno del fabbricato è leggermente difforme dalle misure di progetto ma rientra nelle tolleranze del 2%. Questo quindi non comporta irregolarità urbanistiche.

Note generali sulla conformità: Il fabbricato è regolare da un punto di vista edilizio, ma per il completamento delle opere ancora da realizzare sarà necessaria la presentazione di una pratica SCIA non onerosa che prevede solo il pagamento di € 60,00 per diritti di segreteria. Per tale pratica e per l'eventuale Direzione dei Lavori l'onorario di un tecnico abilitato sarà di circa € 3500,00 (relativamente all'intero edificio).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.7

### **Uffici e studi privati [A10]**

Nessuna irregolarità.

**Note sulla conformità edilizia:** Attualmente i lavori non sono ancora stati completati. Sono stati dichiarate concluse le opere edili e quelle strutturali. Non sono stati ancora terminati gli impianti, oltre alle opere relative agli spazi comuni interni ed esterni e il piano seminterrato. Durante il sopralluogo sono state rilevate differenze in alcune misure dei locali interni. Il bagno secondo le misure rilevate misura 168 cm x 226 cm per una superficie reale di 3,80 mq contro la superficie di 3,60 dichiarata sul progetto depositato. Il Regolamento Edilizio all'art. 56 stabilisce il valore di tolleranza ammesso per le modeste imperfezioni di carattere esecutivo rispetto alle misure nominali dell'ingombro esterno dell'edificio previste dal progetto allegato al titolo abilitativo. Tali imperfezioni devono essere contenute entro il 2% delle misure

progettuali. L'ingombro esterno del fabbricato è leggermente difforme dalle misure di progetto ma rientra nelle tolleranze del 2%. Questo quindi non comporta irregolarità urbanistiche.

Note generali sulla conformità: Il locale ufficio è stato attrezzato anche con allacci per una eventuale cucina ed è già stato realizzato il rivestimento in piastrelle in gres su tale parete. La destinazione d'uso urbanistica però è ad ufficio mentre quella catastale, erroneamente, riporta quella residenziale. Il fabbricato è regolare da un punto di vista edilizio, ma per il completamento delle opere ancora da realizzare sarà necessaria la presentazione di una pratica SCIA non onerosa che prevede solo il pagamento di € 60,00 per diritti di segreteria. Per tale pratica e per l'eventuale Direzione dei Lavori l'onorario di un tecnico abilitato sarà di circa € 3500,00 (relativamente all'intero edificio).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.8

### Uffici e studi privati [A10]

Nessuna irregolarità.

**Note sulla conformità edilizia:** Attualmente i lavori non sono ancora stati completati. Sono stati dichiarate concluse le opere edili e quelle strutturali. Non sono stati ancora terminati gli impianti, oltre alle opere relative agli spazi comuni interni ed esterni e il piano seminterrato. Durante il sopralluogo sono state rilevate differenze in alcune misure dei locali interni. Il locale ufficio secondo le misure rilevate misura 419 cm x 476 cm per una superficie reale netta di 19,97 mq contro la superficie di 20,20 mq dichiarata sul progetto depositato. Il Regolamento Edilizio all'art. 56 stabilisce il valore di tolleranza ammesso per le modeste imperfezioni di carattere esecutivo rispetto alle misure nominali dell'ingombro esterno dell'edificio previste dal progetto allegato al titolo abilitativo. Tali imperfezioni devono essere contenute entro il 2% delle misure progettuali. L'ingombro esterno del fabbricato è leggermente difforme dalle misure di progetto ma rientra nelle tolleranze del 2%. Questo quindi non comporta irregolarità urbanistiche.

Note generali sulla conformità: Il locale ufficio è stato attrezzato anche con allacci per una eventuale cucina ed è già stato realizzato il rivestimento in piastrelle in gres su tale parete. La destinazione d'uso urbanistica però è ad ufficio mentre quella catastale, erroneamente, riporta quella residenziale. Il fabbricato è regolare da un punto di vista edilizio, ma per il completamento delle opere ancora da realizzare sarà necessaria la presentazione di una pratica SCIA non onerosa che prevede solo il pagamento di € 60,00 per diritti di segreteria. Per tale pratica e per l'eventuale Direzione dei Lavori l'onorario di un tecnico abilitato sarà di circa € 3500,00 (relativamente all'intero edificio).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.9

### Uffici e studi privati [A10]

Nessuna irregolarità.

**Note sulla conformità edilizia:** Attualmente i lavori non sono ancora stati completati. Sono stati dichiarate concluse le opere edili e quelle strutturali. Non sono stati ancora terminati gli impianti, oltre alle opere relative agli spazi comuni interni ed esterni e il piano seminterrato. Durante il sopralluogo sono state rilevate differenze in alcune misure dei locali interni. Il bagno secondo le misure rilevate misura 193 cm x 291 cm per una superficie reale netta di 5,62 mq

contro la superficie di 5,00 mq dichiarata sul progetto depositato. Il Regolamento Edilizio all'art. 56 stabilisce il valore di tolleranza ammesso per le modeste imperfezioni di carattere esecutivo rispetto alle misure nominali dell'ingombro esterno dell'edificio previste dal progetto allegato al titolo abilitativo. Tali imperfezioni devono essere contenute entro il 2% delle misure progettuali. L'ingombro esterno del fabbricato è leggermente difforme dalle misure di progetto ma rientra nelle tolleranze del 2%. Questo quindi non comporta irregolarità urbanistiche.

Note generali sulla conformità: Il locale ufficio è stato attrezzato anche con allacci per una eventuale cucina ed è già stato realizzato il rivestimento in piastrelle in gres su tale parete. La destinazione d'uso urbanistica però è ad ufficio mentre quella catastale, erroneamente, riporta quella residenziale. Il fabbricato è regolare da un punto di vista edilizio, ma per il completamento delle opere ancora da realizzare sarà necessaria la presentazione di una pratica SCIA non onerosa che prevede solo il pagamento di € 60,00 per diritti di segreteria. Per tale pratica e per l'eventuale Direzione dei Lavori l'onorario di un tecnico abilitato sarà di circa € 3500,00 (relativamente all'intero edificio).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.10

### Uffici e studi privati [A10]

Nessuna irregolarità.

**Note sulla conformità edilizia:** Attualmente i lavori non sono ancora stati completati. Sono stati dichiarate concluse le opere edili e quelle strutturali. Non sono stati ancora terminati gli impianti, oltre alle opere relative agli spazi comuni interni ed esterni e il piano seminterrato. Durante il sopralluogo sono state rilevate differenze in alcune misure dei locali interni. Il Regolamento Edilizio all'art. 56 stabilisce il valore di tolleranza ammesso per le modeste imperfezioni di carattere esecutivo rispetto alle misure nominali dell'ingombro esterno dell'edificio previste dal progetto allegato al titolo abilitativo. Tali imperfezioni devono essere contenute entro il 2% delle misure progettuali. L'ingombro esterno del fabbricato è leggermente difforme dalle misure di progetto ma rientra nelle tolleranze del 2%. Questo quindi non comporta irregolarità urbanistiche.

Note generali sulla conformità: Il locale ufficio è stato attrezzato anche con allacci per una eventuale cucina ed è già stato realizzato il rivestimento in piastrelle in gres su tale parete. La destinazione d'uso urbanistica però è ad ufficio mentre quella catastale, erroneamente, riporta quella residenziale. Il fabbricato è regolare da un punto di vista edilizio, ma per il completamento delle opere ancora da realizzare sarà necessaria la presentazione di una pratica SCIA non onerosa che prevede solo il pagamento di € 60,00 per diritti di segreteria. Per tale pratica e per l'eventuale Direzione dei Lavori l'onorario di un tecnico abilitato sarà di circa € 3500,00 (relativamente all'intero edificio).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento sub.11

### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna irregolarità.

**Note sulla conformità edilizia:** Attualmente i lavori non sono ancora stati completati. Sono stati dichiarate concluse le opere edili e quelle strutturali. Non sono stati ancora terminati gli impianti, oltre alle opere relative agli spazi comuni interni ed esterni e il piano seminterrato.















condizioni: **buone**Pavim. Internamateriale: **piastrelle in gres**condizioni: **buone**Portone di ingressotipologia: **anta singola a battente**materiale: **blindata**condizioni: **buone**Rivestimentoubicazione: **bagno**materiale: **mattonelle in gres**condizioni: **buone**Rivestimentoubicazione: **cucina**materiale: **mattonelle in gres**condizioni: **buone****Impianti:**Termicotipologia: **autonomo**alimentazione: **metano**diffusori: **termosifoni in alluminio**condizioni: **buone**conformità: **da collaudare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il rilievo fatto durante il sopralluogo è stato eseguito sia dei locali interni che dell'ingombro complessivo del fabbricato. Il valore attribuito a mq non tiene in considerazione la decurtazione necessaria al completamento delle opere, tale calcolo verrà eseguito a scomputo sul valore complessivo del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno con angolo cottura	sup reale netta	31,60	1,00	31,60
Studio	sup reale netta	8,61	1,00	8,61
Bagno	sup reale netta	3,92	1,00	3,92
Disimpegno	sup reale netta	1,19	1,00	1,19
Camera	sup reale netta	14,09	1,00	14,09
Terrazza	sup reale netta	12,00	0,35	4,20

71,41

63,61

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

- Periodo: 1-2016
- Zona: Mulazzo
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Valore di mercato min (€/mq): 750
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato max (€/mq): 1100

**Accessori:**

Appartamento sub.6

1. Cantina

identificato al n. Sub.6 posto al piano Seminterrato composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 2,18 mq mq - Destinazione urbanistica: Cantina

Valore a corpo: € **500**

Note: Attualmente questo piccolo locale (1,09 m x 2 m) è ancora allo stato grezzo.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub.7**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Mulazzo in via Provinciale, località Arpiola e fa parte di un condominio costituito da due livelli fuori terra e uno seminterrato. Il fabbricato è suddiviso in:

1. piano terra. 2 appartamenti (un trilocale, sub. 6, e un bilocale, sub.7) e 4 uffici (sub. 8, 9, 10 e 11)
2. piano primo. 4 appartamenti (tre trilocale, sub. 13, 14 e 15 e un bilocale sub. 12).

A piano seminterrato sono distribuiti:

- A. 3 garage (sub 2, 3 e 5)
- B. 1 deposito/magazzino (sub. 4)
- C. 10 piccole cantine di pertinenza agli appartamenti dei piani superiori
- D. 1 locale di deposito ricavato nello spazio sottoscala che mette in comunicazione piano seminterrato e piano terra (sub. 16).

Il fabbricato ha una vasta area esterna di pertinenza distribuita su tre lati del fabbricato. Sul lato

prospiciente via Provinciale sono posizionati sia gli accessi, pedonale e carrabile (che conduce al piano seminterrato), sia lo spazio destinato a parcheggio.

L'edificio è stato realizzato tramite Permesso di Costruire n°2 in data 07.02.2011. I lavori hanno avuto inizio in data 10.02.2011. A seguito di una variante in corso d'opera, che non ha comportato incrementi di volumetria, sono stati depositati dei nuovi grafici relativi allo stato finale come realmente realizzato. Alla data del 10.12.2012 veniva certificata la conclusione dei lavori edili e strutturali. A oggi sono ancora da completare:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

L'appartamento in oggetto identificato al subalterno 7 è composto da:

1. ingresso, soggiorno con angolo cottura di netti circa mq 26,00
2. bagno di netti circa mq 4,49
3. disimpegno di netti circa mq 1,95
4. camera di netti circa mq 13,92

### 1. Quota e tipologia del diritto

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva netta: di circa mq **51,44**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

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

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

Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato non è mai stato abitato. I lavori non sono ancora stati completati per quanto riguarda:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

### Caratteristiche descrittive:

### Componenti edilizie e costruttive:

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Infissi esterni

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

Infissi interni

tipologia: **a battente**  
 materiale: **legno tamburato e impiallacciato**  
 condizioni: **buone**

Manto di copertura

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

Pavim. Esterna

materiale: **mattonelle in gres**  
 condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in gres**  
 condizioni: **buone**

Portone di ingresso

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

Rivestimento

ubicazione: **bagno**  
 materiale: **mattonelle in gres**  
 condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina**  
 materiale: **mattonelle in gres**  
 condizioni: **buone**

**Impianti:**

Termico

tipologia: **autonomo**  
 alimentazione: **metano**  
 diffusori: **termostefoni in alluminio**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **da collaudare**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il rilievo fatto durante il sopralluogo è stato eseguito sia dei locali interni che dell'ingombro complessivo del fabbricato. Il valore attribuito a mq non tiene in considerazione la decurtazione necessaria al completamento delle opere, tale calcolo verrà eseguito a scomputo sul valore complessivo del fabbricato.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno con angolo cottura	sup reale netta	26,00	1,00	26,00
Bagno	sup reale netta	4,49	1,00	4,49
Disimpegno	sup reale netta	1,95	1,00	1,95
Camera	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
Terrazza	sup reale netta	5,00	0,35	1,75
		<b>51,44</b>		<b>48,19</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

- Periodo: 1-2016
- Zona: Mulazzo
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Valore di mercato min (€/mq): 750
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato max (€/mq): 1 100

**Accessori:**

Appartamento sub.7

1. Cantina

identificato al n. Sub.7 posto al piano Seminterrato composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 2,18 mq mq - Destinazione urbanistica: Cantina

Valore a corpo: € 500

Note: Attualmente questo piccolo locale (1,09 m x 2 m) è ancora allo stato grezzo.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Ufficio sub.8**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Mulazzo in via Provinciale, località



Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato non è mai stato abitato. I lavori non sono ancora stati completati per quanto riguarda:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

##### Infissi esterni

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

##### Infissi interni

tipologia: **a battente**  
 materiale: **legno tamburato e impiattacciato**  
 condizioni: **buone**

##### Manto di copertura

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

##### Pavim. Esterna

materiale: **mattonelle in gres**  
 condizioni: **buone**

##### Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in gres**  
 condizioni: **buone**

##### Portone di ingresso

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

##### Rivestimento

ubicazione: **bagno**  
 materiale: **mattonelle in gres**  
 condizioni: **buone**

##### Rivestimento

ubicazione: **cucina**  
 materiale: **mattonelle in gres**  
 condizioni: **buone**

### **Impianti:**

##### Termico

tipologia: **autonomo**  
 alimentazione: **elettrico**  
 diffusori: **ventilconvettore**  
 condizioni: **da completare**

conformità: **da collaudare****Note:** Nel bagno è presente la predisposizione per l'installazione di uno scaldacqua elettrico.**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il rilievo fatto durante il sopralluogo è stato eseguito sia dei locali interni che dell'ingombro complessivo del fabbricato. Il valore attribuito a mq non tiene in considerazione la decurtazione necessaria al completamento delle opere, tale calcolo verrà eseguito a scomputo sul valore complessivo del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso, ufficio	sup reale netta	19,99	1,00	19,99
Bagno	sup reale netta	3,80	1,00	3,80
		<b>23,79</b>		<b>23,79</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

- Periodo: 1-2016
- Zona: Mulazzo
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Valore di mercato min (€/mq): 750
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato max (€/mq): 1100

**Accessori:**

Appartamento sub.8

1. Cantina

identificato al n. Sub.8 posto al piano Seminterrato composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 2,20 mq mq -

Destinazione urbanistica: Cantina

Valore a corpo: € **500**

Note: Attualmente questo piccolo locale (1,10 m x 2 m) è ancora allo stato grezzo.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Ufficio sub.9**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Mulazzo in via Provinciale, località Arpiola e fa parte di un condominio costituito da due livelli fuori terra e uno seminterrato. Il fabbricato è suddiviso in:

1. piano terra. 2 appartamenti (un trilocale, sub. 6, e un bilocale, sub.7) e 4 uffici (sub. 8, 9, 10 e 11)
2. piano primo. 4 appartamenti (tre trilocale, sub. 13, 14 e 15 e un bilocale sub. 12).

A piano seminterrato sono distribuiti:

- A. 3 garage (sub 2, 3 e 5)
- B. 1 deposito/magazzino (sub. 4)
- C. 10 piccole cantine di pertinenza agli appartamenti dei piani superiori
- D. 1 locale di deposito ricavato nello spazio sottoscala che mette in comunicazione piano seminterrato e piano terra (sub. 16).

Il fabbricato ha una vasta area esterna di pertinenza distribuita su tre lati del fabbricato. Sul lato prospiciente via Provinciale sono posizionati sia gli accessi, pedonale e carrabile (che conduce al piano seminterrato), sia lo spazio destinato a parcheggio.

L'edificio è stato realizzato tramite Permesso di Costruire n°2 in data 07.02.2011. I lavori hanno avuto inizio in data 10.02.2011. A seguito di una variante in corso d'opera, che non ha comportato incrementi di volumetria, sono stati depositati dei nuovi grafici relativi allo stato finale come realmente realizzato. Alla data del 10.12.2012 veniva certificata la conclusione dei lavori edili e strutturali. A oggi sono ancora da completare:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

L'ufficio in oggetto identificato al subalterno 9 è composto da:

1. ingresso, ufficio di netti circa mq 19,97
2. bagno di netti circa mq 3,40

### 1. Quota e tipologia del diritto

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva netta: di circa mq **23,37**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Ha un'altezza utile interna: di circa m. 270 cm



Termico

tipologia: **autonomo**  
 alimentazione: **elettrico**  
 diffusori: **ventilconvettore**  
 condizioni: **da completare**  
 conformità: **da collaudare**

**Note:** Nel bagno è presente la predisposizione per l'installazione di uno scaldacqua elettrico.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il rilievo fatto durante il sopralluogo è stato eseguito sia dei locali interni che dell'ingombro complessivo del fabbricato. Il valore attribuito a mq non tiene in considerazione la decurtazione necessaria al completamento delle opere, tale calcolo verrà eseguito a scomputo sul valore complessivo del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso, ufficio	sup reale netta	19,97	1,00	19,97
Bagno	sup reale netta	3,40	1,00	3,40
		<b>23,37</b>		<b>23,37</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

- Periodo: 1-2016
- Zona: Mulazzo
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Valore di mercato min (€/mq): 750
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato max (€/mq): 1100

**Accessori:**

Appartamento sub.9

1. Cantina

identificato al n. Sub.9 posto al piano Seminterrato composto da 1

DOIT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
 E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

vano - Sviluppa una superficie complessiva di 2,26 mq -  
Destinazione urbanistica: Cantina  
Valore a corpo: € **500**  
Note: Attualmente questo piccolo locale (1,13 m x 2 m) è ancora allo stato grezzo.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Ufficio sub.10**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Mulazzo in via Provinciale, località Arpiola e fa parte di un condominio costituito da due livelli fuori terra e uno seminterrato. Il fabbricato è suddiviso in:

1. piano terra. 2 appartamenti (un trilocale, sub. 6, e un bilocale, sub.7) e 4 uffici (sub. 8, 9, 10 e 11)
  2. piano primo. 4 appartamenti (tre trilocale, sub. 13, 14 e 15 e un bilocale sub. 12).
- A piano seminterrato sono distribuiti:
- A. 3 garage (sub 2, 3 e 5)
  - B. 1 deposito/magazzino (sub. 4)
  - C. 10 piccole cantine di pertinenza agli appartamenti dei piani superiori
  - D. 1 locale di deposito ricavato nello spazio sottoscala che mette in comunicazione piano seminterrato e piano terra (sub. 16).

Il fabbricato ha una vasta area esterna di pertinenza distribuita su tre lati del fabbricato. Sul lato prospiciente via Provinciale sono posizionati sia gli accessi, pedonale e carrabile (che conduce al piano seminterrato), sia lo spazio destinato a parcheggio.

L'edificio è stato realizzato tramite Permesso di Costruire n°2 in data 07.02.2011. I lavori hanno avuto inizio in data 10.02.2011. A seguito di una variante in corso d'opera, che non ha comportato incrementi di volumetria, sono stati depositati dei nuovi grafici relativi allo stato finale come realmente realizzato. Alla data del 10.12.2012 veniva certificata la conclusione dei lavori edili e strutturali. A oggi sono ancora da completare:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

L'Ufficio in oggetto identificato al subalterno 10 è composto da:

1. ingresso, ufficio di netti circa mq 25,12
2. bagno di netti circa mq 5,62

### 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva netta: di circa mq **30,74**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Ha un'altezza utile interna: di circa m. 270 cm

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

Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato non è mai stato abitato. I lavori non sono ancora stati completati per quanto riguarda:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

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

Infissi interni

tipologia: **a battente**  
materiale: **legno tamburato e impiallacciato**  
condizioni: **buone**

Manto di copertura

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

Pavim. Esterna

materiale: **mattonelle in gres**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in gres**  
condizioni: **buone**

Portone di ingresso

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

Rivestimento

ubicazione: **bagno**  
materiale: **mattonelle in gres**  
condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina**  
materiale: **mattonelle in gres**



condizioni: **buone**

**Impianti:**

Termico  
 tipologia: **autonomo**  
 alimentazione: **metano**  
 diffusori: **termosifoni in alluminio**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **da collaudare**

**Note:** Nel bagno è presente la predisposizione per l'installazione di uno scaldacqua elettrico.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il rilievo fatto durante il sopralluogo è stato eseguito sia dei locali interni che dell'ingombro complessivo del fabbricato. Il valore attribuito a mq non tiene in considerazione la decurtazione necessaria al completamento delle opere, tale calcolo verrà eseguito a scomputo sul valore complessivo del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso, ufficio	sup reale netta	25,12	1,00	25,12
Bagno	sup reale netta	5,62	1,00	5,62
		<b>30,74</b>		<b>30,74</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

- Periodo: 1-2016
- Zona: Mulazzo
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Valore di mercato min (€/mq): 750
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato max (€/mq): 1100

**Accessori:**

Appartamento sub.10

1. Cantina

identificato al n. Sub.10 posto al piano Seminterrato composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 2,26 mq mq -

Destinazione urbanistica: Cantina

Valore a corpo: € **500**

Note: Attualmente questo piccolo locale (1,13 m x 2 m) è ancora allo stato grezzo.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **Ufficio sub.11**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Mulazzo in via Provinciale, località Arpiola e fa parte di un condominio costituito da due livelli fuori terra e uno seminterrato. Il fabbricato è suddiviso in:

- 1. piano terra. 2 appartamenti (un trilocale, sub. 6, e un bilocale, sub.7) e 4 uffici (sub. 8, 9, 10 e 11)
- 2. piano primo. 4 appartamenti (tre trilocale, sub. 13, 14 e 15 e un bilocale sub. 12).

A piano seminterrato sono distribuiti:

A. 3 garage (sub 2, 3 e 5)

B. 1 deposito/magazzino (sub. 4)

C. 10 piccole cantine di pertinenza agli appartamenti dei piani superiori

D. 1 locale di deposito ricavato nello spazio sottoscala che mette in comunicazione piano seminterrato e piano terra (sub. 16).

Il fabbricato ha una vasta area esterna di pertinenza distribuita su tre lati del fabbricato. Sul lato prospiciente via Provinciale sono posizionati sia gli accessi, pedonale e carrabile (che conduce al piano seminterrato), sia lo spazio destinato a parcheggio.

L'edificio è stato realizzato tramite Permesso di Costruire n°2 in data 07.02.2011. I lavori hanno avuto inizio in data 10.02.2011. A seguito di una variante in corso d'opera, che non ha comportato incrementi di volumetria, sono stati depositati dei nuovi grafici relativi allo stato finale come realmente realizzato. Alla data del 10.12.2012 veniva certificata la conclusione dei lavori edili e strutturali. A oggi sono ancora da completare:

1. gli impianti

2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)

3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza chiusure di infissi.

L'ufficio in oggetto identificato al subalterno 11 è composto da:

1. ingresso, ufficio di netti circa mq 24,85

2. bagno di netti circa mq 4,26

**1. Quota e tipologia del diritto**

[Redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore [Redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Firma: D.ssa SARA MANNINI SADA Emessa Da: ADI IDA DEC 2014 N.C. CA 2 Can. 11/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40











condizioni: **buone**

Portone di ingresso

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

Rivestimento

ubicazione: **bagno**materiale: **mattonelle in gres**condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina**materiale: **mattonelle in gres**condizioni: **buone****Impianti:**

Termico

tipologia: **autonomo**alimentazione: **metano**diffusori: **termosifoni in alluminio**condizioni: **buone**conformità: **da collaudare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il rilievo fatto durante il sopralluogo è stato eseguito sia dei locali interni che dell'ingombro complessivo del fabbricato. Il valore attribuito a mq non tiene in considerazione la decurtazione necessaria al completamento delle opere, tale calcolo verrà eseguito a scomputo sul valore complessivo del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso, soggiorno, angolo cottura	sup reale netta	17,85	1,00	17,85
Bagno	sup reale netta	4,81	1,00	4,81
Camera	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
Disimpegno	sup reale netta	1,78	1,00	1,78
Terrazza	sup reale netta	16,50	0,35	5,78
		<b>54,94</b>		<b>44,22</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



accessi, pedonale e carrabile)

3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusurari.

L'appartamento in oggetto identificato al subalterno 13 è composto da:

1. ingresso, soggiorno, angolo cottura di netti circa mq 20,40
2. bagno di netti circa mq 5,49
3. camera di netti circa mq 15,47
4. camera di netti circa mq 21,04
4. disimpegno di netti circa mq 3,09

### 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva netta: di circa mq **87,49**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Ha un'altezza utile interna: di circa m. 270 cm

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

Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato non è mai stato abitato. I lavori non sono ancora stati completati per quanto riguarda:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**

materiale: **PVC**

protezione: **persiane**

materiale protezione: **alluminio**

condizioni: **buone**

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato e impiallacciato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindata</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>mattonelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>mattonelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
---------	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il rilievo eseguito durante il sopralluogo è stato eseguito sia dei locali interni che dell'ingombro complessivo del fabbricato. Il valore attribuito a mq non tiene in considerazione la decurtazione necessaria al completamento delle opere, tale calcolo verrà eseguito a scapito sul valore complessivo del fabbricato. La dimensione attribuita alle terrazze dei diversi appartamenti a piano primo è stata ricavata intersecando le misure rilevate durante il sopralluogo e quelle sul disegno depositato presso il Comune di Mulazzo poiché non sono ancora state fisicamente definite le diverse proprietà.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso,	sup reale netta	20,40	1,00	20,40



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub.14**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Mulazzo in via Provinciale, località Arpiola e fa parte di un condominio costituito da due livelli fuori terra e uno seminterrato. Il fabbricato è suddiviso in:

1. piano terra. 2 appartamenti (un trilocale, sub. 6, e un bilocale, sub.7) e 4 uffici (sub. 8, 9, 10 e 11)
2. piano primo. 4 appartamenti ((tre trilocale, sub. 13, 14 e 15 e un bilocale sub. 12).

A piano seminterrato sono distribuiti:

- A. 3 garage (sub 2, 3 e 5)
- B. 1 deposito/magazzino (sub. 4)
- C. 10 piccole cantine di pertinenza agli appartamenti dei piani superiori
- D. 1 locale di deposito ricavato nello spazio sottoscala che mette in comunicazione piano seminterrato e piano terra (sub. 16).

Il fabbricato ha una vasta area esterna di pertinenza distribuita su tre lati del fabbricato. Sul lato prospiciente via Provinciale sono posizionati sia gli accessi, pedonale e carrabile (che conduce al piano seminterrato), sia lo spazio destinato a parcheggio.

L'edificio è stato realizzato tramite Permesso di Costruire n°2 in data 07.02.2011. I lavori hanno avuto inizio in data 10.02.2011. A seguito di una variante in corso d'opera, che non ha comportato incrementi di volumetria, sono stati depositati dei nuovi grafici relativi allo stato finale come realmente realizzato. Alla data del 10.12.2012 veniva certificata la conclusione dei lavori edili e strutturali. A oggi sono ancora da completare:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

L'appartamento in oggetto identificato al subalterno 14 è composto da:

1. ingresso, soggiorno, angolo cottura di netti circa mq 25,32
2. bagno di netti circa mq 6,20
3. camera di netti circa mq 14,24
4. camera 2 di netti circa mq 9,17
4. disimpegno di netti circa mq 6,39

### **1. Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva netta: di circa mq **73,32**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Ha un'altezza utile interna: di circa m. 270 cm

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC. SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Pag. **85** di **116**

Ver. 3.0

Edicom Finance srl









Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindata</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>mattonelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>mattonelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termostati in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
---------	---

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il rilievo eseguito durante il sopralluogo è stato eseguito sia dei locali interni che dell'ingombro complessivo del fabbricato. Il valore attribuito a mq non tiene in considerazione la decurtazione necessaria al completamento delle opere, tale calcolo verrà eseguito a scempe sul valore complessivo del fabbricato. La dimensione attribuita alle terrazze dei diversi appartamenti a piano primo è stata ricavata intersecando le misure rilevate durante il sopralluogo e quelle sul disegno depositato presso il Comune di Mulazzo poiché non sono ancora state fisicamente definite le diverse proprietà.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso, soggiorno, angolo cottura	sup reale netta	26,14	1,00	26,14
Bagno	sup reale netta	6,63	1,00	6,63
Camera	sup reale netta	14,82	1,00	14,82
Disimpegno	sup reale netta	6,73	1,00	6,73
Camera 2	sup reale netta	9,65	1,00	9,65





















L'edificio è stato ristrutturato nel: -  
Ha un'altezza utile interna: di circa m. 230 cm

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

Stato di manutenzione generale: Ancora da completare

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato non è mai stato abitato. I lavori non sono ancora stati completati per quanto riguarda:

1. gli impianti
2. la sistemazione delle aree comuni, interne ed esterne (parcheggio, giardino di pertinenza, accessi, pedonale e carrabile)
3. il piano interrato è ancora allo stato grezzo e senza infissi di chiusura.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il rilievo eseguito durante il sopralluogo è stato eseguito sia dei locali interni che dell'ingombro complessivo del fabbricato. Il valore attribuito a mq non tiene in considerazione la decurtazione necessaria al completamento delle opere, tale calcolo verrà eseguito a scomputo sul valore complessivo del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Magazzino	sup reale netta	4	---	---
		<b>4,00</b>		-

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

- Periodo: 1-2016
- Zona: Mulazzo
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Valore di mercato min (€/mq): 750
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato max (€/mq): 1100









*Equivalente*

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 9.207,67
Stima sintetica comparativa semplificata (con valori OMI: € 350) del corpo	€ 6.548,00
Stima a vista (con valore € 300) del corpo	€ 5.613,00
Valore medio corpo	€ 7.122,89
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.122,89
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.122,89

**Garage sub.3. Garage o autorimessa [G]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 8.932,09
Stima sintetica comparativa semplificata (con valori OMI: € 350) del corpo			€ 6.356,00
Stima a vista (con valore € 300) del corpo			€ 5.448,00
Valore medio corpo			€ 6.912,13
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.912,13
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.912,13

**Magazzino sub.4. Magazzino [M]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 3.010,23
Stima sintetica comparativa semplificata (con valori OMI: € 1000) del corpo			€ 3.060,00
Stima a vista (con valore € 900) del corpo			€ 2.754,00
Valore medio corpo			€ 2.941,41
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.941,41
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.941,41

**Garage sub.5. Garage o autorimessa [G]**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 10.629,07
Stima sintetica comparativa semplificata (con valori OMI: € 350) del corpo			€ 7.563,50
Stima a vista (con valore € 300) del corpo			€ 6.483,00
Valore medio corpo			€ 8.225,19
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.225,19
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.225,19

**Deposito sub.16. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore a corpo			€ 500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 500,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
App. sub.6	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	76,97	€ 74.371,28	€ 74.371,28
App. sub.7	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	57,71	€ 55.885,73	€ 55.885,73
Uff. sub.8	Uffici e studi privati [A10] con annesso Cantina	29,37	€ 28.731,63	€ 28.731,63
Uff. sub.9	Uffici e studi privati [A10] con annesso Cantina	29,83	€ 29.173,81	€ 29.173,81
Uff. sub.10	Uffici e studi privati [A10] con annesso Cantina	37,99	€ 37.017,54	€ 37.017,54
Uff. sub.11	Uffici e studi privati [A10] con annesso Cantina	35,57	€ 34.691,31	€ 34.691,31
App. sub.12	Abitazione di tipo civile [A2] con	54,13	€ 52.614,89	€ 52.614,89



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.553,40

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 422667,54

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 412114,14

**APPENDICE . VALUTAZIONE FG7 MAPP.1561 SUB.1**

In data 29.03.2011 [REDACTED] stipulò un contratto di Mutuo Fondiario (Rep. 12603 e Racc. 3649) con Iscrizione di Ipoteca Volontaria presso la Conservatoria provinciale di Massa Carrara in data 01.04.2011 (RP. 461 RG. 11705). A garanzia di tale mutuo la parte mutuataria concesse beni immobili di sua proprietà siti nel Comune di Mulazzo (MS). Questi ultimi erano i terreni individuati al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Mulazzo con i seguenti identificativi:

1. Fg. 7 mapp. 275, T, di mq 775
2. Fg. 7 mapp. 276, T, di mq 965
3. Fg. 7 mapp. 281, T, di mq 460.

Su questi terreni, poi, la [REDACTED] ha presentato al Comune di Mulazzo domanda di permesso di costruire (Pr. Ed. 1010/2010) e ha successivamente realizzato un complesso residenziale che, dai documenti depositati presso il Comune di Mulazzo, doveva, inizialmente, essere composto da n°4 bilocali, n°3 trilocali e n°5 studi professionali con annessi servizi, tutti posti su due piani fuori terra. A piano seminterrato trovavano posto n°11 piccoli locali cantina, n°3 garage e n°1 magazzino.

Gli originali mappali sono stati quindi sostituiti dai nuovi identificativi catastali:

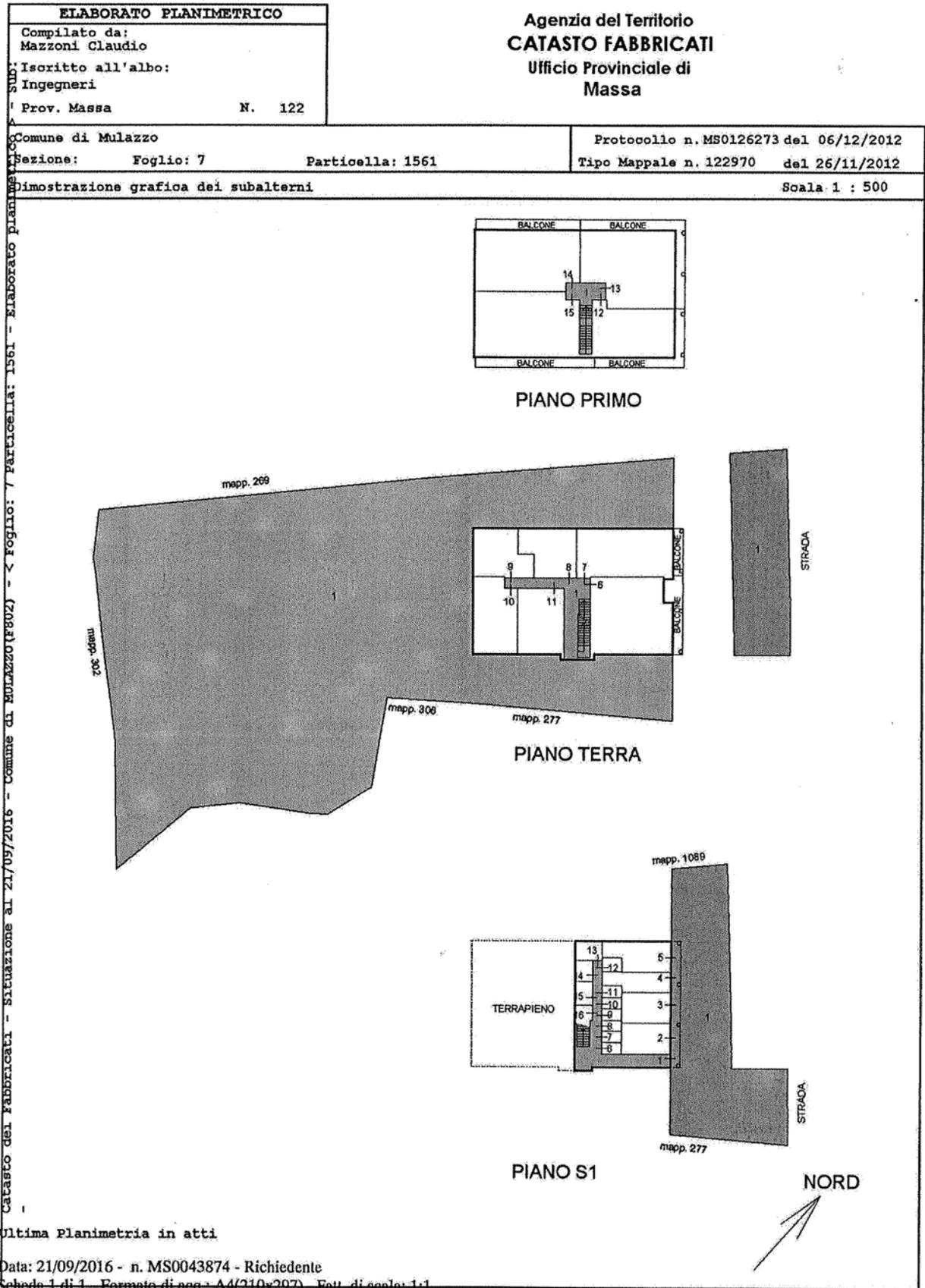
1. Fg. 7 mapp. 1561 sub.1, S1-T1, Bene comune non censibile Corte-Giardino-





Illustrazione 1: Planimetria catastale del fabbricato

Data: 21/09/2016 - n. MS0043874 - Richiedente



Catasto del fabbricati - situazione al 21/09/2016 - Comune di MULAZZO (802) - Foglio: 7 Particella: 1561 - Elaborato planimetrico

Ultima Planimetria in atti

Data: 21/09/2016 - n. MS0043874 - Richiedente  
 Scheda 1 di 1 - Formato di req.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Il sub.1 è catastalmente identificato come bene comune non censibile ma non si tratta di soli corridoi interni al fabbricato. Include infatti anche l'area di parcheggio prospiciente via Provinciale e l'ampio spazio esterno che verrà destinato a giardino e che, frazionato, potrebbero essere attribuito come pertinenziale ai vari corpi, variandone il valore di mercato. Si ritiene pertanto utile fornire anche una stima del sub.1 che circonda il fabbricato. L'area sulla quale è stato dimensionato il progetto è il risultato dell'accorpamento dei tre mappali originari, mapp. 281,275 e 276 che catastalmente misurano complessivamente 2200 mq. Considerando la superficie occupata dal fabbricato e pari a circa 296 mq, decurtando la porzione di area occupata dal parcheggio stimata da progetto in 147,50 mq, sottraendo anche lo spazio attribuito all'accesso carrabile al piano seminterrato di circa 205 mq, il terreno rimanente è di circa 1551,50 mq. Questi 1551,50 mq non sono tutti utilizzabili, allo stato attuale, come giardino in quanto, gran parte, sono posti ad un livello più alto e con un andamento irregolare e piuttosto inclinato. In base alle misure prese sul posto durante il sopralluogo la superficie della porzione di sub. 1 utilizzabile come giardino è di circa 330 mq segue che, stimando il valore attribuibile ad uno spazio a giardino pari al 15% del valore attribuito a mq allo spazio abitato, si ottiene:

$$\frac{(330 \text{ mq} \times 15)}{100} \times \text{€} 1000 = \text{€} 49500,00$$

La rimanente porzione di terreno verrà stimata attribuendo un valore pari a 0,82 €/mq.

Per la valutazione in oggetto i riferimenti presi sono:

- la pubblicazione EXEO Edizioni "Osservatorio dei valori agricoli - Rapporto Statistico 2015"<sup>1</sup>,

<sup>1</sup>La società EXEO S.r.l. sta costruendo un Osservatorio Nazionale dei valori dei terreni agricoli. Nelle more della realizzazione di listini, con regole scientifiche desunti da elaborazioni di data base relativi a prezzi immobiliari di reali compravendite, ha realizzato dei listini dei valori immobiliari dei terreni agricoli sulla base dei dati di mercato noti e di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche, basate sulla conoscenza generale del mondo agricolo, ed estrapolati sull'universo dei beni. L'Osservatorio si avvale di un Comitato Scientifico che ha le seguenti finalità: validazione di modelli e tecniche di valutazione dei terreni; elaborazione di analisi e studi scientifici in materia di stima dei terreni; promozione del dibattito e della divulgazione scientifici. Il Comitato è costituito da Ing. Massimo Curatolo, libero professionista già dirigente dell'Agenzia del Territorio (c/o OMI), Prof. Gialuigi De Mare, professore associato di estimo presso la facoltà di Ingegneria dell'Università di Salerno, Ing. Antonio Iovine libero professionista

già dirigente dell'Agenzia del Territorio, Dott. Alessandro Rinaldi, dirigente Studi e Ricerche presso CAMCOM.

DOIT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F





