
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

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

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

Custode Giudiziario: **Massimo Pinza**

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

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

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

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

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

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

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

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

Corpo: APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

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

2. Stato di possesso

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

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

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

Possesso: Libero

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

Corpo: APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

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

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

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

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

Corpo: APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

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



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

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

Creditori Iscritti: [REDACTED]

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

Corpo: APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

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

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

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

Comproprietari: Nessuno

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

Corpo: APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

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

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

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

Misure Penali: NO

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

Corpo: APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

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

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

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

Continuità delle trascrizioni: SI

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

Corpo: APPARTAMENTO P.1-2 SUB. 15

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

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

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

Prezzo da libero: € 120.500,00



Prezzo da occupato: € 0,00

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

Prezzo da libero: € 146.880,00

Prezzo da occupato: € 0,00



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

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

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

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

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

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

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

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

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

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: semicentrale normale



Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]
[REDACTED], Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 2200000,00; Importo capitale: € 1100000,00 ; Iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 21/07/2007 ai nn. 8841/2244

4.2.2 Pignoramenti:

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

4.2.3 Altre trascrizioni:



Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 07/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

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

Oggetto: nuova costruzione

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

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

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Intestazione: [REDACTED]

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



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

1. Quota e tipologia del diritto

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

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2013-14

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

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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



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

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

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

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

Impianti:

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

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

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

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

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

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

Riscaldamento:

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



Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

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

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1350

Accessori

APPARTAMENTO P.T. SUB. 22

(GIA' SUB. 9) posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 250 circa mq

1. Corte esclusiva

Valore a corpo: **€37500**

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MULAZZO;

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

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

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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

Riepilogo:

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

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



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

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

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

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

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

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

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

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di , [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 2200000,00; Importo capitale: € 1100000,00 ; Iscritto/trascritto a MASSA - CARRARA in data 21/07/2007 ai nn. 8841/2244

4.2.2 Pignoramenti:

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali



Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

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

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 07/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

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

Oggetto: nuova costruzione

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

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

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: COMPLETAMENTO OPERE

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

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: COMPLETAMENTO OPERE

Oggetto: variante



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

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio Lavori (CIL)

Per lavori: COMPLETAMENTO OPERE

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

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

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

Note sulla conformità:

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

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

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]



Eventuali comproprietari:
Nessuno

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

E' posto al piano: primo-secondo sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2013-14

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

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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



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

Impianti:

Elettrico

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

Gas

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

Idrico

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

Termico

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

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

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

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1350

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

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



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MULAZZO;

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

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

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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

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

Riepilogo:

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

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

Data generazione:
25-03-2017



L'Esperto alla stima
Roberto Spediacci

