
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **228/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 7/10/2015

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

Custode Giudiziario: **Laura Sorrentino**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 – CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ANNESSA

Esperto alla stima: Architetto Giovanna Pucci
Codice fiscale: PCCGNN63E63F023A
Partita IVA: 00622980456
Studio in: Piazza Aranci 6 - 54100 Massa
Telefono: 0585 791150
Fax: 0585 791150
Email: giovannapucci@virgilio.it
Pec: giovanna.pucci@archiworldpec.it



Beni in **Mulazzo (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Arpiola**
Via Generale Dalla Chiesa,20

Lotto: 1 – CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ANNESSA

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: A – CIVILE ABITAZIONE E CORTE ANNESSA

Arpiola, Via Generale Dalla Chiesa,20

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

Stato Civile: separata; attualmente coniugata nuovamente

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED]

Dati identificativi: **foglio 7, particella 311, subalterno 1**, indirizzo Via Generale Dalla Chiesa,20, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5, rendita € 600,38

Derivante da: Fg.7, Particella 311

Confini: strada, [REDACTED] salvo altri.

(ALL.B)

Conformità catastale: **Conforme**

2. DESCRIZIONE GENERALE AMBITO IN CUI SI TROVA IL COMPENDIO OGGETTO DI E.I.:

Il compendio immobiliare (fabbricato indipendente e corte annessa) è ubicato nel Comune di Mulazzo, sulla sponda destra del fiume Magra, nel cuore della Lunigiana, provincia di Massa Carrara. Confina a nord con i Comuni di Pontremoli e Zeri, a est con la Magra, a sud con il Comune di Tresana e a ovest con lo spartiacque oltre il quale si stende la ligure Val di Vara. Il territorio – fra i 200 e i 1.000 ml sul livello del mare – presenta una morfologia piuttosto complessa e di aspetto vario e gradevole: dalle terrazze alluvionali di fondovalle, dove si è sviluppata appunto la frazione di Arpiola, ai poggi e ai crinali montuosi.

Caratteristiche zona: centrale, di gradevole pregio ambientale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi

Importanti centri limitrofi: il centro storico di Pontremoli

Caratteristiche zone limitrofe: per lo più 'territorio aperto', misto residenziale-rurale



Attrazioni paesaggistiche: la naturalità ben preservata del paesaggio ambientale

Attrazioni storiche: centri rurali storici

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:

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di [redacted] proprietario del fondo attiguo identificato al foglio NCEU Mulazzo:fg.7 mappale 511, sub.2 .
Rogito: Dott. Morichelli Vertere in data 9/19/2004 al n.Rep. 72290 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa in data 29/10/2004 ai nn. R.G.11897, R.P. 7861
L'atto costituisce la **servitù di passo a carico della particella 311 sub.1**, a favore della particella 311 sub.2, **per una superficie di circa mq 40**, così come rappresentata nella planimetria allegata all'atto. (ALL.E)

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: (ALL.C)

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** annotata a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] derivante da: concessione a garanzia di mutuo
Importo ipoteca: € 120.000,00 - Importo capitale: € 60.000,00
Rogito: Dott. Ceroni Francesco in data 28/12/2006 ai nn. Rep.90924/26504, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 8/1/2007 ai nn. R.G.220, R.P. 60
Grava sul Corpo A - Civile abitazione e corte annessa -

Costo per la cancellazione : € 35,00

-**IPOTECA VOLONTARIA** annotata a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] derivante da: concessione a garanzia di mutuo
Importo ipoteca: € 400.000,00 - Importo capitale: € 200.000,00
Rogito: Dott. Vertere Morichelli in data 11/12/2007 ai nn. Rep.80206/17858, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 21/12/2007 ai nn. R.G.15302, R.P. 3488

Costo per la cancellazione : € 35,00

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: Atto giudiziario Tribunale di La Spezia in data 17/11/2014 al n.Rep.3796 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 28/11/2014 ai nn.R.G. 9873, R.P. 7783

Costo per la cancellazione : € 294,00



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'immobile non è abitato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile

Particolari vincoli: Vedi C.D.U. allegato.

(ALL.D)

Con Atto di Donazione del 25/9/1955 Rep.3036/1519 –Notaio Angella in Pontremoli - fra i coniugi [redacted] in favore delle figlie [redacted] fra le altre disposizioni, si stabilisce quanto di seguito riportato. (ALL.F)

Nella porzione sud-est (lato strada provinciale Pontremoli-Villafranca) della corte, si trova un pozzo per estrarre acqua non potabile (*"il pozzo resta di proprietà della donataria Onoria: qualora dovesse verificarsi la necessità per le confinanti [redacted] di attingere acqua al pozzo per esigenze domestiche ed agricole, le stesse avranno diritto di derivare acqua dal pozzo mediante tubazione posta sotto il livello del terreno e dell'eventuale fabbricato ivi elevato, e mediante pompa situata nella loro proprietà: il tutto a loro esclusivo carico e spese"*); lungo il confine con la viabilità e lungo il confine con la particella 1325, si trovano dei canaletti in muratura ove confluiscono le acque meteoriche (*"gli scoli di acqua piovana del tetto, della strada provinciale, dell'aia e dei residui fiancheggianti la casa, dovranno sfogare nei canaletti in muratura attualmente in opera, per la manutenzione dei quali concorreranno le donatarie [redacted] in parti uguali"*).

Ad oggi il [redacted] donante a [redacted] si occupa della manutenzione ordinaria dei canaletti.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietaria: [redacted]

[redacted] a rogito Notaio Morichelli Vertere in data 9/10/2004 ai nn.Rep.72290/15343 – trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 29/10/2004 ai nn. R.G.11896, R.P.7860 -

In precedenza Proprietario: [redacted]

[redacted] In forza di Atto di Donazione-Divisione a rogito Notaio Gherardi in Villafranca Lunigiana in data 21/7/1977 al n.rep.994, registrato ad Aulla il 10/8/1977 al n.1404 – trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 19/8/1977 al n.R.P.3977 -

7. PRATICHE EDILIZIE:

I lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati e terminati in data anteriore al 1° settembre 1967. Il fabbricato è databile – sulla base di testimonianze raccolte – al periodo compreso fra le 2 guerre e non ha subito più alcuna modifica planovolumetrica.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	P.S. approvato con Delib.Cons.Com.N°19 del 22/6/2005 e R.U. approvato con Delib.Cons.Com.N°18 del 14/6/2011
Zona omogenea:	"B1 -Insediamenti localizzati prevalentemente lungo gli assi stradali"
Norme tecniche di attuazione:	UTOE 1-2 del P.S. - Art.16 comma 4 N.T.A.
Rapporto di copertura:	20%
Altezza massima ammessa:	ml 7,50
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Ampliamento una tantum del 20% massimo di S.U.L. esistente, senza che comporti aumento di unità abitativa
Dichiarazione di conformità con il P.S. e R.U.:	SI
Note:	Zone B: sono le parti di territorio edificate non prive di limitate porzioni libere il cui carattere è variamente determinato da un'edilizia recente la cui forma e tipologia di riferimento è quella prevalentemente rada con villette, edifici unifamiliari a schiera o altra aggregazione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione del bene di cui al punto A - CIVILE ABITAZIONE E CORTE ANNESSA

Trattasi di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, tipologia **'villino' unifamiliare**, sviluppatosi su 2 piani fuori terra (P.T. e P.1), collegati mediante corpo scala interno a 'U' con pozzo centrale. La struttura del manufatto, risalente all'epoca compresa fra le due guerre, è in muratura continua portante, orizzontamento di interpiano misto in legno e laterizio. Copertura 'a padiglione' in legno, per l'intero fabbricato, ad eccezione della 'legnaia' a piano terra, con copertura a una falda inclinata. Manto in cotto, gronde e pluviali, in rame. Gli infissi esterni sono parte in legno, parte in alluminio verniciato, provvisti, quasi tutti, di persiane in legno verniciato. Pavimenti in cotto e/o ceramica (come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina). Porte interne, in legno tamburato, verniciate. Il corpo scala in muratura è interamente rivestito in marmo bianco, con ringhiera realizzata mista in muratura e parapetto in elementi tubolari di ferro verniciati. Alcuni ambienti (soprattutto al piano 1° - zona notte), presentano controsoffittatura in perlinato di legno, e il medesimo rivestimento si ritrova alle pareti, per un'altezza di poco più di 1 ml, alle pareti.

PIANO TERRA: il fabbricato presenta accesso principale a sud (lato strada provinciale) in un ampio locale di ingresso dove si trova il corpo scala e un piccolo ambiente sottoscala attraverso il quale vi è il collegamento con la cantina, la quale è dotata di accessibilità diretta dal lato nord del fabbricato attraverso la resede pertinenziale; al piano si trovano anche il soggiorno e la cucina. Nella porzione a nord del manufatto, accanto



alla cantina, vi è il portico, un bagno (con accesso solo esternamente dal portico) e la legnaia.

PIANO PRIMO: il piano presenta 2 livelli sfalsati: al 1° si trovano 2 camere con disimpegno e una terrazza, mentre al 2° a cui si giunge tramite piccola rampa di 5 scalini, si trovano 1 camera e 2 bagni.

L'altezza interna netta varia da ml 2,80 a ml 2,90 ovunque, ad eccezione della cantina che misura ml 3,25.

Al fabbricato principale è annessa corte pertinenziale ad uso esclusivo, della superficie libera di circa 400 mq, coltivata a prato erboso, in parte, e in parte adibita ad aia lastricata in pietra.

NOTA: si ricorda che una fascia della larghezza di circa ml 2 per uno sviluppo lineare di 18 ml ubicata lungo il lato nord a confine del mappale, è gravata da servitù di passo a favore del mappale 311 sub.2

Stato di manutenzione generale:

Condizioni generali dell'immobile: **mediocre**.

Tutte le utenze sono staccate. Edificio in semiabbandono, privo di manutenzione. La copertura è danneggiata. Gli impianti inadeguati (elettrico, fuori traccia; a gas, da collegare alla rete pubblica, utilizzava in passato l'alimentazione da un bombolone, attualmente in disuso).

Condizioni generali della corte annessa: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA	superf. esterna lorda	54,12	1,00	54,12
PIANO TERRA ACCESSORI	superf. esterna lorda	32,38	0,35	11,33
PIANO TERRA PORTICO	superf. esterna lorda	5,40	0,35	1,89
PIANO PRIMO	Superf. esterna lorda	86,68	1,00	86,68
PIANO PRIMO BALCONE	sup netta di pavimento	3,10	0,25	0,78
CORTE ANNESSA pertinenziale	sup reale netta (applicabile fino a 25 mq)	25,00	0,10	2,50
CORTE ANNESSA pertinenziale	sup reale netta (eccedenza oltre i 25 mq)	375,00	0,02	7,50
581,68				164,80



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)Destinazione d'uso: Residenziale

Periodo: 2° sem.2014

Zona: lungo sponda ex fiume Magra (sede comunale)

Tipologia: ville-villini

Valore di mercato min (€/mq): 1.100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.600**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Sulla base dell'analisi del compendio effettuata al sopralluogo, sull'indagine relativa a compravendite di beni simili effettivamente avvenute nel periodo attuale, sui valori di quotazione pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano per quella zona, ed utilizzando per il calcolo delle superfici commerciali la Norma Uni 10750 e l'Allegato C di cui al DPR 138/1998 e s.m.i., di seguito si riportano le valutazioni dalla sottoscritta ritenute adeguate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto del Comune Mulazzo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara, Ufficio tecnico del Comune di Mulazzo, Agenzie immobiliari del territorio, Osservatorio del mercato immobiliare O.M.I.

8.3 Valutazione corpi:**Corpo A - CIVILE ABITAZIONE E CORTE ANNESSA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA - ABITABILE	54,12	€ 1.350,00	€ 73.062,00
PIANO TERRA - ACCESSORI	11,33	€ 1.350,00	€ 15.299,55
PIANO TERRA- PORTICO	1,89	€ 1.350,00	€ 2.551,50
Piano 1°	86,68	€ 1.350,00	€ 117.000,01
balcone di Piano 1°	0,78	€ 1.350,00	€ 1.053,00
corte esterna pertinenziale	2,50	€ 1.350,00	€ 3.375,00
corte esterna pertinenziale	7,50	€ 1.350,00	€ 10.125,00



Valore corpo	€ 222.466,06
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 222.466,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 222.466,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - CIVILE ABITAZIONE		164,80	€ 222.466,00	€ 222.466,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 10% per la realizzazione delle opere necessarie al regolare svolgimento della funzione abitativa, alla quale il compendio è adibito (riparazione copertura, adeguamento impianti), calcolate 'a corpo' in € 20.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 364,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 202.102,00**

Massa, 10/08/2015

L'Esperto alla stima
Architetto Giovanna Pucci

PCCGNN63E63F0
23A/74300100010
77126.T9xVuYrRI5
5W
+HNrNAiK0oY0Jjs
=

Firmato digitalmente da
PCCGNN63E63F023A/74300100010771
26.T9xVuYrRI55W+HNrNAiK0oY0Jjs=
ND:
cn=PCCGNN63E63F023A/7430010001
077126.T9xVuYrRI55W
+HNrNAiK0oY0Jjs=
serialNumber=IT:PCCGNN63E63F023A,
givenName=Giovanna, sn=Pucci,
o=Progetto CNS Arubapec/Unical,
ou=Universita' della Calabria, c=IT
Data: 2015.09.14 17:39:12 +02'00'



ALLEGATI

- A) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- B) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO – UFFICIO PROVINCIALE DI MASSA – CATASTO DEI FABBRICATI E DEI TERRENI:
1. Visure per immobile attuale e storica (NCT e NCEU del Comune di Mulazzo)
 2. Estratto di mappa
 3. Planimetria catastale
- C) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO – SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MASSA CARRARA:
- [REDACTED]
- D) RICERCHE PRESSO IL COMUNE DI MULAZZO:
1. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E) ATTO DI PROVENIENZA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
- F) ATTO DEL 25/9/1955
- G) FOGLIO SEPARATO: DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DELL'E.I.

