

TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Sara Farini

Procedura esecutiva n° 105/14 R.G.E.

Promossa da

[REDACTED]

(Creditore procedente)

Contro

[REDACTED]

(Debitore esecutato)

* * *

La sottoscritta Giovanna Pucci architetto con studio in Massa, Via dei Corsari 5, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Massa e all'Ordine degli Architetti della provincia di Massa Carrara al n°226, in data 16/10/2014 era nominata C.T.U. nella Procedura in oggetto.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza del quesito:

“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art.567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

“Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. Ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dello stesso bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti; segnali inoltre eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà del bene nell'arco del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, oneri condominiali nei limiti di cui all'art.63 disp. att. c.c.)
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari. Indichi altresì, con riguardo alle ipoteche iscritte, il

nominativo del creditore a favore del quale è presa l'iscrizione, desumibile dalla certificazione ventennale delle iscrizioni ipotecarie.

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e successive e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del d.p.r. 380/01, tenuto conto della vigente legislazione regionale: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

In caso di immobili interamente abusivi ed insuscettibili di sanatoria comunque alienabili ai sensi dell'art.46 d.p.r. 380/01 – effettui la stima sulla scorta del valore d'uso del bene per il tempo occorrente alla demolizione, aumentato del residuo valore del suolo, detratti i costi per la demolizione.

8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al d.lgs.192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n.2002/91;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Allegli inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) l'atto di provenienza;
- d) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- e) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
- f) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Allegli all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Rinvia alla già fissata udienza del **27/05/15**.

Relazione

La sottoscritta, visti ed esaminati gli atti ed i documenti della procedura, verificata e controllata l'esattezza e la completezza della documentazione agli atti, (Certificato ipotecario speciale - dal 1/01/1994 aggiornato al 25/06/2014 -; Certificato catastale storico e visure aggiornate al 13/06/2014 e 25/07/2014), non avendo riscontrato in essi inesattezze e mancanze, provvede a completare l'aggiornamento della situazione attuale mediante verifica presso i Pubblici Uffici, quindi, relaziona quanto segue sui seguenti punti del quesito.

La sottoscritta in data 21/01/2015, attraverso Raccomandata R.R., ha provveduto a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto al creditore procedente - [REDACTED] el [REDACTED] [REDACTED] che il giorno 26/1/2015 alle ore 10,00 avrebbe fissato inizio delle operazioni peritali e effettuato sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, al fine di eseguire gli adempimenti indicati nel quesito posto dal G.E. Dott.ssa Elisa Pinna (rilievi fotografici esterni/interni, disposizione dei locali, alcune misurazioni dell'u.i., e lo stato generale di manutenzione e di conservazione della stessa).

* * *

PUNTO 1)

Causa impossibilità del comproprietario [REDACTED], la data per effettuare il sopralluogo viene fissata per il giorno 29 gennaio 2015 alle ore 8,30.

E così la sottoscritta C.T.U. ha effettuato sopralluogo il giorno 29/01/2015 alle ore 9,00, accordandosi telefonicamente con il sig. [REDACTED] e dandone comunicazione scritta mediante Raccomandata R.R., al Creditore precedente, e mediante posta certificata all'avvocato Giuliana Mariotti – legale del creditore precedente -, al fine di svolgere gli adempimenti richiesti dal G.E. Dott.ssa Elisa Pinna.

* * *

PUNTO 2)

Bene oggetto di pignoramento

Il bene oggetto del pignoramento è la quota del 50% di proprietà dell'immobile, in capo all'esecutato, [REDACTED] (mentre la restante quota del 50% di proprietà, dello stesso immobile, [REDACTED]).

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Mulazzo, frazione di Montereccio, via Muzzio n.1, e censita al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al:

Fg.26 – mapp.824 – cat.A/4 -classe 3 – cons. 5,5 vani – Re € 227,24 -

P.S1 – P.T.- P.1°

Confini: a levante e a mezzogiorno, con [REDACTED], a ponente, con la strada; e a nord, con [REDACTED].

La descrizione risultante dalla visura catastale, risulta incompleta, mancando di dichiarare il Piano 2° (sottotetto), rappresentato invece nella 'Denuncia di Variazione' presentata all'U.T.E. in data 30/8/1993, n. A00725/1993, in atti dal 4/9/1993.

Estremi dell'atto di pignoramento

Il pignoramento è stato trascritto presso l'Ufficio del Territorio della provincia di Massa Carrara Servizio di Pubblicità Immobiliare al n°par.3322, gen.4140, del 20/05/2014, e colpisce la piena proprietà del bene sopra specificato, nella quota di 1/2 spettante a [REDACTED] (la restante quota di 1/2 di proprietà dello stesso immobile [REDACTED])

Atto di provenienza

Il bene oggetto del Pignoramento – fg.26, mapp.824, unità immobiliare a P.1S- P.T.- P.1° -, è pervenuto all'esecutato [REDACTED] per la quota di 1/2, e [REDACTED] e [REDACTED] – avvenuta in data 22/09/1998 – registrata all'Ufficio del Registro di Aulla il 12/07/1999 vol.593, n.9 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara il 28/08/1999 al n°par.5219, gen.8210.

Nota: [REDACTED] con atto registrato in Aulla il 11/3/1999 al N.164/1.

In seguito, mediante Atto Notaio Dott.ssa Capodarca Paola del 9/9/2005, N.rep.1618/400, avviene l'accettazione [REDACTED], [REDACTED] della piena proprietà del bene in questione, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara il 12/9/2005 al n°par.6110, gen.9778.

* * *

A sua volta, [REDACTED] ha posseduto il bene oggetto del Pignoramento, in virtù di compravendita – Atto a rogito Notaio Dott. Battista Canessa in Alessandria del 27/9/1961, N.rep.19.811 – da parte di [REDACTED] coniugi, i quali *“congiuntamente e con tutte le garanzie di legge...hanno venduto alla [REDACTED], che ha accettato, l'immobile seguente sito in Montereccio, frazione Comune di Mulazzo, e cioè: fabbricato rurale in pessimo stato di manutenzione e di conservazione, in gran parte diroccato e composto dei soli muri perimetrali e tetto, confinante a levante e a mezzogiorno con [REDACTED] a ponente con la strada e a nord eredi di [REDACTED]. Censito nel Catasto Terreni del Comune di Mulazzo a carta 1220, Sez. E, nr.1271, fabbricato rurale, di mq 46, senza reddito. L'immobile è stato trasferito alla compratrice nello stato in cui si trova, con le adiacenze, le pertinenze, i fissi, gli infissi, i passi, gli accessi, le comunioni, le servitù attive e passive e gli altri diritti reali e inerenti”*.

Dall'indagine catastale storica, volta a verificare il collegamento fra gli identificativi catastali descrittivi del bene oggetto di Pignoramento e di quello oggetto della Vendita sucitata, è emerso che trattasi dello stesso bene, e in particolare:

la particella n° 1271, 'fabbricato rurale' (di mq46), origina il mappale 514 del foglio 26, 'fabbricato rurale' (di mq46), poi soppresso per diventare il mappale 824 del foglio 26.

Non si registrano carenze nella continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà dei beni nell'arco del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

* * *

PUNTO 3)

Descrizione del bene

Il bene ad oggetto è costituito da:

unità immobiliare su 4 piani – del tipo 'terra-tetto' - costituente vecchio fabbricato ad uso abitativo, facente parte del tessuto costruito, compatto e continuo, che si delinea lungo la Via Muzzio, asse viario che attraversa il nucleo storico della frazione di Montereccio, nel Comune di Mulazzo in Lunigiana, composto da:

- Piano seminterrato: 2 locali ad uso 'cantina', comunicanti fra loro mediante un'ampia apertura ad arco, per una superficie lorda di mq 28,80 e altezza interna media di ml 1,65; provvisto di accesso esterno a sud, direttamente su un piccolo piazzale di altra proprietà
- Piano Terra: ingresso, direttamente su strada, piccolo disimpegno e scala a rampa unica a sviluppo lineare, cucina con ripostiglio, soggiorno, per una superficie lorda di mq 46,00 e altezza interna di ml 2,40; un balcone della superficie di mq 6,30
- Piano Primo: scala con sviluppo a 'U', camera con bagno, altra camera, per una superficie lorda di mq 46,00 e altezza interna di ml 2,70
- Piano Secondo: scala a rampa unica e sviluppo lineare, soffitta, piccolo ripostiglio chiuso e inaccessibile, per una superficie lorda di mq 28,40, con soffitto a 2 falde inclinate e altezza interna media di ml 2,00; terrazza della superficie di mq 17,60.

L'immobile, all'epoca dell'atto di compravendita da parte di Lazzarotti Placida (nonna dell'esecutato, e colei che cede per successione $\frac{1}{2}$ della proprietà all'esecutato), 27 settembre 1961, era un "*fabbricato rurale in pessimo stato di manutenzione e di conservazione, in gran parte diroccato e composto dei soli muri perimetrali e tetto*", subito dopo viene ristrutturato per poter essere abitato, e tale rimane senza più subire modifiche di alcun genere fino ad oggi.

Si accede all'unità immobiliare direttamente dalla strada di Via Muzzio, attraverso portone di accesso in legno color scuro, posto alla medesima quota della viabilità.

La facciata esterna su via Muzzio (a ponente) è intonacata, color rosa, con riquadrature color grigio al portone e alle finestre, e soglie di marmo bianco; alta zoccolatura, al piede del fabbricato, per circa 50 cm. L'altra facciata (a levante), è in pietra faccia a vista.

Le strutture verticali sono in murature di pietra, i solai in laterizio, la struttura di copertura in putrelle e tavelloni e manto in cementegole.

La scala che conduce da piano terra a piano seminterrato, è in parte in muratura, rivestita in cotto, e parte in ferro con pedate in legno; quella che conduce a piano 1° è in muratura, rivestita in marmo; quella che porta alla soffitta, è in ferro con pedate di legno.

Gli infissi interni e esterni, ovunque in legno, ad eccezione di quelli della soffitta.

L'immobile è provvisto di allaccio al servizio acquedotto comunale e al gas (con caldaia murale ubicata esternamente alla cantina e elementi radianti in alluminio verniciato); è dotato di un camino in soffitta e di 2 stufe a legna ,

l'una a piano seminterrato e l'altra a piano primo; è presente un unico servizio igienico a piano 1°, provvisto di tutti i sanitari di rito e doccia.

Presenta finiture differenti alle pareti e a terra: piastrelle di grès porcellanato color cotto e pareti in pietra con tessitura a vista, a piano seminterrato; pavimentazione in graniglie e pareti pitturate color giallo, a piano terra, e in ceramica sul balcone; pavimentazione in graniglia nelle camere, e in piastrelle di ceramica con rivestimento pure in ceramica nel bagno, a piano 1°; piastrelle di klinker nella soffitta e nella terrazza, a piano 2°.

Entrambe le terrazze, a piano terra e piano 2° hanno parapetto in ringhiera di ferro.

Le condizioni di manutenzione e cura in cui si trova l'immobile, sono modeste, presentando quale unica problematica, la presenza di macchie da umidità di risalita a piano terra, lato strada, e in soffitta, per condensa, nelle 2 falde inclinate, sul lato più esterno.

* * *

PUNTO 4)

Il bene è occupato da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà del bene.

Non esiste regolare contratto di affitto (sebbene limitatamente ai diritti di $\frac{1}{2}$).

* * *

PUNTO 5)

Le formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente sono:

- inserimento all'interno della perimetrazione di Piano di Recupero, ancora da redigere, attualmente con la previsione di soli interventi ammessi fino alla categoria 'Ristrutturazione Edilizia'.

Si precisa che:

- il bene appartiene, per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno, ai fratelli [REDACTED],

- [REDACTED].

* * *

PUNTO 6)

Le formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene, che saranno cancellate o comunque non opponibili al momento della vendita, sono:

- Ipoteca volontaria del 09/09/2005 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della [REDACTED] per l'importo erogato di € 33.000,00, iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 12/09/2005 reg.gen.9777 e par.1882: colpisce la quota di $\frac{1}{1}$ di piena proprietà del bene, di cui $\frac{1}{2}$ intestato a [REDACTED] $\frac{1}{2}$ intestato all'esecutato [REDACTED] tale soggetto terzo datore d'ipoteca
- Pignoramento del 05/05/2014 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per € 21.873,31, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 20/05/2014 reg.gen.4140 e par.3322: colpisce la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà del bene intestato all'esecutato [REDACTED]

Costi necessari alla cancellazione

Costo per cancellazione *Ipoteca volontaria*

€ 35,00

Costo per cancellazione <i>Pignoramento</i>	€ 262,00
TOTALE	€ 297,00

* * *

PUNTO 7)

L'immobile, facente parte del tessuto storico del borgo di Montereccio, risulta legittimo anche se sprovvisto di licenza edilizia in quanto costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, e molto probabilmente il fabbricato rurale originario, addirittura in epoca antecedente all'anno 1942 – in base a quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mulazzo, e in base a ciò che emerge dalla documentazione degli atti di provenienza del bene (descritti al **PUNTO 2**); l'immobile è sprovvisto del Certificato di Agibilità. Ricade all'interno della perimetrazione di un Piano di Recupero, ancora da redigere, previsto dallo strumento urbanistico di Piano Strutturale Comunale, (approvato con Delibera Consigliare Comunale N°19 del 22/6/2005) con interventi ammessi fino alla categoria "Ristrutturazione Edilizia".

* * *

PUNTO 8)

Trattandosi di vecchia costruzione, l'unità immobiliare (anche se oggetto di intervento negli anni '60, in epoca successiva all'impianto originario – come si è detto al precedente **PUNTO 3**) -, non rientrando nel caso di obbligo dotazione A.C.E. risulta ovviamente sprovvista della certificazione energetica di cui al punto a) e sprovvista della documentazione tecnica di conformità riguardante gli impianti di: riscaldamento, idrico-sanitario, gas ed elettrico di cui al punto b), in quanto non prevista.

* * *

PUNTO 9)

Il bene fa parte dell'agglomerato insediativo storico del borgo di Montereccio, collegato al paese di Mulazzo mediante la S.P. 69 per Montereccio, percorrendo pochi chilometri; ad oggi, però, tale viabilità è inagibile e interrotta a causa dei gravi danni subiti dall'alluvione del 2011, per cui, il borgo è raggiungibile dalla frazione di Arpiola attraverso una viabilità tortuosa, molto ripida e in parte sterrata, con tempo di percorrenza all'incirca di 35 minuti, molto disagiata.

Il borgo, quasi interamente ristrutturato in pietra, di impianto medievale, è arroccato sulla sommità di una collina nella parte alta della valle del torrente Mangiola, e sorge in prossimità del passo dei Casoni che collega Mulazzo alla Val di Vara. Nella piazza, si affaccia il Palazzo dei marchesi Malaspina, residenza feudale, 2 torri dell'antico castello, e la Chiesa di Sant' Apollinare con la torre campanaria ben conservati. Il borgo, con ampia veduta panoramica, si trova in zona di territorio aperto, caratterizzato da boschi e aree verdi, veramente molto apprezzabile.

In particolare, il bene oggetto del presente Procedimento esecutivo immobiliare, è parte di una sequenza di case lungo la via principale orientata verso nord di una tipica tipologia di 'borgo in cresta'.

Il valore di stima del compendio pertanto, deve derivare dalla considerazione simultanea di diversi fattori, e cioè:

- stato attuale al sopralluogo, che evidenzia fabbricato di vecchio impianto, seppure in condizioni modeste di manutenzione e cura, comunque perfettamente funzionale e adeguato alla funzione abitativa (che vi si svolge), anche se bisognoso di qualche miglioramento ristrutturativo
- valore di quotazione dell'Osservatorio Immobiliare Italiano
- valore ricavato dall'analisi del mercato immobiliare generale e locale

- valore di comparazione compravendite di beni simili effettivamente avvenute nel periodo attuale

Dall'analisi dei dati pubblicati dall' OMI a cura dell' Agenzia del Territorio si rileva che:

Per le unità immobiliari

Comune di Mulazzo

Fascia/ zona: Rurale/ZONA MONTANA

Codice di zona: R1

Microzona catastale: n.0

Tipologia prevalente: non presente

Destinazione : residenziale

'Abitazioni civili' Stato normale:" € 900- 1.300 /mq di S.L.

In considerazione di ciò, e

- ✓ del fatto che la richiesta di alloggi in compravendita in generale è in forte ribasso
- ✓ del fatto che in quel borgo, detto 'Paese dei librai', facente parte del circuito delle *book town*, città dedicate ai libri, nel comune di Mulazzo (circa 2.560 abitanti), la domanda di alloggi risulti generalmente contenuta, anche se abbastanza apprezzata per villeggiatura estiva da non residenti
- ✓ e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene, di medio livello di qualità delle finiture e impianti,

si fissa il valore commerciale di stima del bene libero, attribuendo il valore di:

- € 1.100,00/mq di superficie lorda, per la parte abitativa residenziale
- € 550,00/mq di superficie lorda per cantina e soffitta (50% del valore intero)
- € 275,00/mq per balcone e terrazza scoperti (25% del valore intero)

UNITA' IMMOBILIARE

- P. Seminterrato mq 28,80 x € 550,00/mq = € 15.840,00
- P. Terra mq 46,00 x € 1.100,00/mq = € 50.600,00
- balcone mq 6,30 x € 275,00/mq = € 1.732,50
- P. 1° mq 46,00 x € 1.100,00/mq = € 50.600,00
- P. 2° mq 28,40 x € 550,00/mq = € 15.620,00
- terrazza mq 17,60 x € 275,00/mq = € 4.840,00

TOTALE € 139.232,50

A detrarre un valore stimabile 'a corpo' del 10%, tenuto conto che:

- l'immobile non è libero, ma occupato da terzi, anche se non sussiste regolare contratto, ossia [REDACTED], proprietario per la restante quota di ½ oltre quella spettante [REDACTED]
- la non divisibilità in natura dell'unità immobiliare di cui trattasi, in 2 unità immobiliari distinte,
- la necessità di effettuare alcune opere di manutenzione ordinaria all'immobile, di risanamento igienico, per migliorare la propria salubrità (vedi presenza di umidità e muffe),

per un totale valore stimato in arrotondamento pari a € 125.000,00 .

Pertanto, relativamente alla quota di spettanza dell'esecutato
[REDACTED] si fissa il valore di € 62.500,00.

La presente relazione con i relativi allegati è depositata alla Cancelleria del Tribunale di Massa, tramite trasmissione telematica, restando a disposizione per ogni chiarimento e/o integrazione.

Tanto si è realizzato in adempimento all'incarico ricevuto.

In fede

Massa, 26 febbraio 2015

Il C.T.U.

Giovanna Pucci Architetto

Pucci
Giovanna

Firmato digitalmente da Pucci
Giovanna
DN: c=IT, o=non presente,
cn=Pucci Giovanna,
serialNumber=IT:PCCGNN63E63
F023A, givenName=Giovanna,
sn=Pucci, dnQualifier=13557731
Data: 2015.03.03 12:49:00
+01'00'

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **105/2014** → *2107/15*
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/1/2016

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**
Divisione degli immobili indivisi pignorati a norma del codice civile

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001- UNITA'IMMOBILIARE ad USO CIVILE ABITAZIONE

Esperto alla stima: Architetto Giovanna Pucci
Codice fiscale: PCCGNN63E63F023A
Partita IVA: 622980456
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)
Frazione Montereccio
Borgo Aldo Garzanti,8

Lotto: 001- UNITA' IMMOBILIARE ad USO CIVILE ABITAZIONE

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- UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE

Montereccio, Borgo Aldo Garzanti,8

Quota e tipologia del diritto:

Comproprietario:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Dati identificativi: **foglio 26, particella 824**, frazione Montereccio, piano S1-T-1°, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5, Sup.catastale 108 mq (di cui mq 104 escluse le aree scoperte), rendita € 227,24

Derivante da: NCT del Comune di Mulazzo: carta 1220, Sez.E, nr.1271, fabbricato rurale, di mq 46, senza reddito.

La particella 1271 origina il mappale 514 del fg.26, fabbricato rurale, di mq 46.

La particella 514 viene poi soppressa e sostituita con l'attuale 824 di fg.26.

Confini: a levante e a mezzogiorno, con [redacted] a ponente, con la strada; e a nord, con [redacted]

Note: nella visura catastale, vengono indicati i piani S1-T-1° e non il 2° piano, effettivamente esistente; diversamente, ma correttamente, nella scheda della rappresentazione planimetrica

-Denuncia di Variazione presentata all'U.T.E. in data 30/8/1993, n.A00725/1993, in atti dal 4/9/1993 - risultano rappresentati tutti e 4 i piani facenti parte dell'effettiva consistenza. Pertanto, occorre rettificare.

Conformità catastale: **Non conforme**

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

Il Compendio immobiliare (unità immobiliare a 4 piani con tipologia 'terra-tetto'), è ubicata nel Comune di Mulazzo, frazione di Montereccio, Borgo Aldo Garzanti,8.

Montereccio è un borgo medievale della Lunigiana, in provincia di Massa Carrara, al confine con la provincia della Spezia.

Antico centro fortificato posto in posizione strategica, controllava la via che congiungeva la Valle del Magra alla Via Francigena e al mar ligure.

Il borgo, quasi interamente ristrutturato in pietra, è arroccato sulla sommità di una collina nella parte alta del torrente Mangiola.

Nella piazza centrale, si affaccia il Palazzo dei marchesi Malaspina, residenza feudale, 2 torri dell'antico castello, e la Chiesa della Sant'Apollinare con la torre campanaria, ben conservati.

Il borgo è inserito in pieno territorio aperto, caratterizzato da aree boschive miste a zone ruralizzate, veramente apprezzabili.

In particolare, il bene oggetto della presente procedura, è una porzione sviluppantesi da terra a tetto, di una sequenza costruita di unità tipologicamente simili, che si snodano lungo l'asse principale che attraversa il nucleo, con orientamento a nord, assolutamente tipico, denominato 'borgo in cresta'.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: mista residenziale-agricola a traffico locale con spazi sosta riservati ai residenti

Importanti centri limitrofi: il centro storico di Pontremoli

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria minimi: Chiesa, un circolo, un bar

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali-agricole

Attrazioni paesaggistiche: la naturalità ben preservata del paesaggio ambientale

Attrazioni storiche: borghi fortificati.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

Note: non sussiste contratto di locazione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di [REDACTED]

giudiziale

Rogito: Tribunale civile e penale di Massa in data 08/09/2015 al n.Rep. 105, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 28/10/2015 ai nn. R.G.8827, R.P.6463

Grava sul Corpo A – Unità immobiliare ad uso civile abitazione, relativamente alla quota di 1/1 della piena proprietà -

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Immobile inserito all'interno di Piano di Recupero

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] relativamente alla quota di 1/2 della piena proprietà, quale
soggetto debitore, [REDACTED] relativamente alla quota di 1/2 della
piena proprietà, in qualità di terzo datore d'ipoteca, derivante da: concessione a
garanzia di mutuo

Importo ipoteca: € 66.000,00 - Importo capitale: € 33.000,00

Rogito: Dott.ssa Capodarca Paola in data 09/09/2005 ai nn. 1618/400, trascritto alla
Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 12/09/2005 ai nn.R.G. 9777,
R.P.1882

**Grava sul Corpo A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione, relativamente alla
quota di 1/1 della piena proprietà -**

4.2.2 Pignoramenti:

PIGNORAMENTO a favore di Società [REDACTED]
[REDACTED], relativamente alla quota di 1/2 della piena proprietà, derivante
da:Atto giudiziario Tribunale di Massa, in data 5/5/2014 al n.Rep.1574, trascritto alla
Conservatoria dei RR.II. Di Massa Carrara in data 20/5/2014 ai nn.R.G.4140, R.P.3322.

**Grava sul Corpo A -Unità immobiliare ad uso civile abitazione, relativamente alla
quota di 1/2 della piena proprietà -**

Atti di intervento:

29/4/2015: [REDACTED]

16/10/2015: [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: le utenze

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: solo relativamente al P.T. Parti

Attestazione Prestazione Energetica: non presente, trattandosi di vecchio fabbricato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietaria:

[redacted], dal 29/7/1961 al 22/9/1998, in forza di atto di compravendita, a rogito Notaio Canessa in Alessandria, in data 27/9/1961, al n.Rep.19811, da [redacted]

Proprietari:

[redacted] dal 22/09/1998 ad oggi (attuali proprietari) - In forza di denuncia di successione in morte di Lazzarelli Placida, registrata all'Ufficio del Registro di Aulla il 12/7/1999 al vol.593, n.9 – trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 28/8/1999, ai nn.R.G.8210, R.P.5219.

In seguito, [redacted]

rinunciano all'eredità, mediante atto registrato in Aulla in data 11/3/1999 al N.164/1.

In virtù di atto Notaio Capodarca in data 9/9/2005, N.Rep.1618/400 – trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 12/9/2005 ai nn.R.G.9778, R.P.6110 – avviene l'accettazione tacita di eredità a favore di [redacted].

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile si considera legittimo, in quanto il suo impianto, di matrice storica, risale ad epoca certamente precedente al 1942.

Nel 1961 è stato ristrutturato, nel rispetto dell'ingombro planovolumetrico originario, per rendere il manufatto da rurale a residenziale, ma non esiste una pratica relativa depositata.

Abitabilità: non è mai stata rilasciata, in quanto mai richiesta, per le ragioni di cui sopra.

NOTE: Non esiste un atto amministrativo. Immobile di impianto storico, ante 1942

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale Comunale
In forza della delibera:	Delibera Consigliare Comunale N°19 del 22/6/2005
Norme tecniche di attuazione:	Rientra nella perimetrazione di un Piano di Recupero previsto dal P.S., ma ancora da redigere. Attualmente, gli interventi ammissibili, sono quelli fino alla 'Ristrutturazione Edilizia'.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	Attuale, non modificabile
Altezza massima ammessa:	Attuale, non modificabile
Volume massimo ammesso:	Nessuno
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il P.S.:	SI
Note:	Fa parte di un tessuto storico da preservare, e quindi, come tale, rientra in una perimetrazione finalizzata al recupero conservativo.

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione del bene di cui al punto A- Unità Immobiliare ad uso civile abitazione**

In origine, il fabbricato di matrice storica, era un manufatto rurale, in pessimo stato di manutenzione e cura e parzialmente diroccato, composto dai soli muri perimetrali e tetto, la cui sagoma planimetrica contava una superficie di mq 46 (attualmente invariata). Negli anni 60, (con buona probabilità nel 1961), viene ristrutturato per poter divenire alloggio abitabile, tale quale oggi appare, senza aver poi subito modifiche ulteriori negli anni.

Vi si accede direttamente da Borgo Aldo Garzanti, attraverso il portone di ingresso posto al livello di piano terra, alla medesima quota della viabilità.

L'unità immobiliare risulta composta da:

- Piano Seminterrato S1: 2 locali ad uso 'cantina', comunicanti fra loro mediante un'ampia apertura ad arco, per un'altezza media interna di ml 1,65. Il Piano è collegato al Piano terra mediante scala realizzata in parte in muratura, e in parte in ferro. E' provvisto di un'uscita all'esterno, lato sud-ovest, su di un piazzale di altra proprietà
- Piano Terra: ingresso-disimpegno, cucina con ripostiglio, soggiorno e scala di collegamento al piano 1°, lineare ad un'unica rampa, per un'altezza interna di ml 2,40. A lato sud-ovest, è presente un balcone
- Piano 1°: 2 camere, disimpegno, bagno, per un'altezza interna di ml 2,70, con scala di collegamento con il piano 2° a 'U'
- Piano 2°: unico locale ad uso 'soffitta', con piccolo ripostiglio murato e inaccessibile, per un'altezza interna media di ml 2,00. A lato sud-ovest, è presente un'ampia terrazza.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni Generali dell'immobile: discreto

Per l'aspetto esterno del fabbricato (facciata, finiture, infissi, riquadrature, soglie, zoccolatura, sottogronda...) si rileva uno stato conservativo buono per la qualità dei materiali e delle finiture impiegati, mentre, internamente, vi sarebbe la necessità di effettuare piccoli interventi di manutenzione per risanamento di porzioni murarie degradate in conseguenza di fenomeni infiltrativi di umidità di risalita (cucina a piano terra), e di condensa (soffitto di piano 2°); invero, alcune opere manutentive migliorative sono state realizzate in quest'ultimo anno (imbiancatura e realizzazione di 'cappotto' alla muratura esterna della camera, contro la dispersione del calore e per impermeabilizzazione da infiltrazioni)

L'unità immobiliare risultante perfettamente funzionale e adeguata alla condizione abitativa che vi si

svolge.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	condizioni: sufficienti Balcone a Piano terra pavimentato in ceramica Terrazza a piano 2° pavimentata in piastrelle di klinker
Copertura	tipologia: a falde , con solaio realizzato in putrelle e tavelloni condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: continue , in muratura
Solai	tipologia: in laterizio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: pietra condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone Ad eccezione degli infissi a piano 2°, che sono in alluminio.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: cementegole condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pietra rivestimento: in parte intonacata condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: vari materiali condizioni: buone Piano seminterrato: piastrelle in grès porcellanato Piano terra: mattonelle in graniglie Piano 1°: mattonelle in graniglie nelle camere e piastrelle di ceramica in bagno Piano 2° piastrelle in klinker
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: buone corredato di riquadrature in marmo

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

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

Scale condizioni: **sufficienti**
 La scala che collega il seminterrato al piano terra, è in parte in muratura rivestita in
 cotto, e in parte in ferro, con pedata in legno.
 La scala che conduce da piano terra a piano 1° è in muratura, rivestita in marmo.
 La scala che conduce da piano 1° a piano 2°, è in ferro con pedate in legno

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **di vecchia installazione**

Fognatura recapito: **collettore o rete comunale**

Gas tipologia: **sottotraccia**
 con caldaia murale esterna (a piano cantina) ed elementi radianti in alluminio

Idrico tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**

Informazioni relative al calcolo della consistenza
UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE
 composta da Piano S1-T-1°-2°

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------------------------------	--------	------------------------

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 105 / 2014

Piano seminterrato Cantina	sup lorda di pavimento	28,00	0,35	9,80
Piano Terra zona giorno	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
Piano 1° zona notte	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
Piano 2° soffitta	sup lorda di pavimento	28,00	0,35	9,80
Piano terra balcone	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
Piano 2° terrazza	sup lorda di pavimento	17,00	0,35	5,95

171,00

119,05

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2015

Zona: R1/Extraurbana/zona montana

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): € 900

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo:

Valore di mercato max(€/mq): € 1.300

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Comune di Mulazzo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara, Ufficio tecnico di Comune di Mulazzo, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Agenzie immobiliari con esercizio sul territorio, quotazioni Osservatorio del mercato immobiliare O.M.I. riferito al 1° semestre 2015.

Si riportano, in conclusione, i parametri medi di zona per destinazione residenziale principale, pari a € 1100-1300/mq di Superficie lorda commerciale, desunti da Atti di compravendite di beni simili effettivamente avvenute nel periodo attuale

8.3 Valutazione corpi:**A- Unità immobiliare ad uso civile abitazione.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano seminterrato	9,80	€ 1.100,00	€ 10.780,00
Cantina			
Piano Terra	46,00	€ 1.100,00	€ 50.600,00
zona giorno			
Piano 1°	46,00	€ 1.100,00	€ 50.600,00
zona notte			
Piano 2°	9,80	€ 1.100,00	€ 10.780,00
soffitta			
Piano terra	1,50	€ 1.100,00	€ 1.650,00
balcone			
Piano 2°	5,95	€ 1.100,00	€ 6.545,00
terrazza			

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 130.955,00

lavori di risanamento igienico a miglioramento della salubrità detrazione di € 10.000,00

Valore complessivo intero € 120.955,00

Valore complessivo diritto e quota € 120.955,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>	
A- immobiliare uso abitazione	Unità ad civile abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	119,05	€ 1.100,00	€ 130.955,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dell'8% circa per lavori di risanamento € 120.955,00

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: € 120.591,00

Massa,
11-12-2015

L'Esperto alla stima
Architetto **Giovanna Pucci**