

# Tribunale di Massa

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

**N.R.G. E.I. 118/2018**

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

Custode Giudiziario: **Benedetta Muracchioli**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b></p>
--

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Bondielli  
**Codice fiscale:** BNDMRC62P10F023B  
**Partita IVA:** 00468530456  
**Studio in:** Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585488208  
**Fax:** 0585042382  
**Email:** marcobondielli@fastwebnet.it  
**Pec:** marco.bondielli@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

**BENE: Via 1° Maggio n. 64 - Arpiola - Mulazzo (MS) - 54026**

**Lotto: 001**

### 1 DATI CATASTALI

#### **Corpo: A**

Identificativi catastali: foglio **13**, particella **535**, subalterno **3**, categoria **A/7**, classe **1**, consistenza vani **6,5**, rendita **€ 604,25**

Categoria: **Abitazione in villini [A7]**

Indirizzo: **Comune di Mulazzo, Strada Arpiola-Cassana**

Piano: **Terra**

Intestazione: - Proprietario per 1/2 in regime di comunione legale dei beni  
- Proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Scheda catastale: **Non rinvenuta**

**2 STATO DI POSSESSO: Libero**

**3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO**

**4 CREDITORI ISCRITTI:**

**5 COMPROPRIETARI: Nessuno**

**6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI: SI**

**7 PREZZO**

**Prezzo da libero: € 113.045,00**

**Beni in Mulazzo (MS)**  
**Località Arpiola - Via 1° Maggio n. 64**

**Lotto: 001**

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 –

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato è stato acquistato dai venditori con rogito Notaio Isio Zannoni del 09/06/1980 repertorio 44151, registrato ad Aulla il 11/06/1980 al n. 1070, trascritto il 20/06/1980 al n. 3424 di particolare.

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Mulazzo (MS) CAP: 54026**  
**frazione: Arpiola, Via Primo Maggio n. 64**

**Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3.a):**

Identificativi catastali: foglio **13**, particella **535**, subalterno **3**, categoria **A/7**, classe **1**, consistenza vani **6,5**, rendita € **604,25**

Categoria: **Abitazione in villini [A7]**

Indirizzo: **Comune di Mulazzo, Strada Arpiola-Cassana**

Piano: **Terra**

Intestazione: **Proprietario per 1/2 in regime di comunione legale dei beni**  
**Proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni**

Scheda catastale: **Non rinvenuta**

Note sulla conformità catastale: Dalle visure effettuate presso l'Ufficio del Territorio Sezione Fabbricati, nonostante le approfondite ricerche, non sono state rintracciate le planimetrie catastali relative sia dell'unità immobiliare oggetto di stima che delle altre unità che compongono il fabbricato; questo nonostante che dalle visure catastali del meccanizzato (Allegato n. 3a) l'unità risulta regolarmente classata e censita.

All'interno del fascicolo relativo alla concessione edilizia n. 191/1980, depositata presso gli archivi del Comune di Mulazzo, è stata rinvenuta una ricevuta relativa all'accatastamento dell'intero immobile e riferita alla "pratica accelerata n. 7367 del 24/10/1986" (Allegato n. 4).

Il tecnico del catasto addetto alle visure ha commentato che, con molta probabilità, successivamente al deposito dell'accatastamento con pratica accelerata, il catasto ha inserito in atti le unità immobiliari come risulta dalla visura catastale (Allegato n. 3.a) ma le planimetrie non sono state archiviate nella maniera corretta ed oggi è difficile rintracciarle.

La consistenza dell'immobile in stima verrà dedotta in seguito dall'atto di provenienza.

### **Conformità catastale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1- Dalla visione della mappa catastale è risultato che la sagoma del fabbricato, rispetto al lotto di terreno, non è posizionato in maniera corretta (il fabbricato con molta probabilità, è stato inserito dagli uffici in modo "sommario" e a puro titolo indicativo, solo per rimarcare la presenza dello stesso); per la regolarizzazione della mappa catastale necessita la presentazione di tipo mappale a perfezionamento con preventivo rilievo strumentale.
- 2- Inoltre dovranno essere presentate le planimetrie catastali relative alle tre unità immobiliari che compongono il fabbricato che come abbiamo detto non sono state rintracciate negli archivi dell'Ufficio del Territorio.

Si è stimato che i costi necessari per la regolarizzazione degli atti catastali, comprendenti spese tecniche e diritti di segreteria da versare all'Ufficio del territorio ammontano ad € 4.600, da ripartire al 50% con l'altro appartamento non oggetto di procedura, quindi a carico dell'unità oggetti di procedura € 2.300, somma che sarà decurtata dal valore di stima.

Al catasto terreni il lotto foglio 13 mappale 765 è censito quale ente urbano di mq 765 (Allegato n. 3b)

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

Stato Civile:

Regime Patrimoniale: Bene acquistato in regime di comunione legale dei beni

Per 1/1 della Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

## **1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) - Non specificato**

## **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

La località dove è ubicato il bene oggetto di perizia è una zona a vocazione rurale, con la presenza di case isolate di piccola dimensione a destinazione prevalente residenziale (Allegato n. 1).

Il fabbricato di cui fa parte il bene da stimare, ubicato ai margini della zona edificata, insiste su un lotto di terreno confinante su di un lato con la strada Via Primo Maggio.

Il bene è situato a circa 3 km dal vicino centro di Mulazzo, a 4 km da Villafranca e a 13 km dalla città di Aulla dove si trova la stazione ed il casello autostradale.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** Residenziale-agricola

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**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** iscrizione del 07/04/2010 n. 581 di particolare a favore di

Derivante da: Ipoteca volontaria;

Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento** trascrizione del 24/07/2018 n. 5273 di particolare a favore di

Derivante da: Verbale pignoramento immobili

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:** Non specificato

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] (ad oggi attuali proprietari) hanno acquistato da [redacted], in regime di comunione legale dei beni, la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile oggetto di stima, in forza di rogito di Notaio Vertere Morichelli, in data 05/05/2006, ai nn. 77828; trascritto a Massa Carrara, in data 16/05/2006, al n.4249 (Allegato n. 7).

Note: Come scritto nel capitolo relativo ai dati catastali, presso l'archivio dell'Ufficio del Territorio non sono state rintracciate le planimetrie catastali che avrebbero attestato la esatta consistenza dell'unità immobiliare oggetto di procedura.

A seguito di atto Notaio Isio Zannoni del 09/06/1980 repertorio 44151, [redacted] acquistano il terreno mappale 535 del foglio 13 sul quale, successivamente, realizzano il fabbricato di cui fa parte il bene in perizia.

Dalla lettura dell'atto di provenienza Notaio Vertere Morichelli 05/05/2006 rep. 77828 (Atto di provenienza dell'immobile) [redacted] cedono l'intero immobile:

- A- vendono agli Esecutati [redacted] l'appartamento del piano terra subalterno 3 e il garage del piano seminterrato subalterno 2  
Nella descrizione dell'immobile relativo alla cessione dell'appartamento subalterno 3 deduciamo quale è la consistenza dell'immobile oggetto di stima: *"Porzione di fabbricato urbano, uso di civile abitazione posta al piano terra composta di cucina, sala, bagno, tre camere, disimpegno e portico confinante con parte venditrice, corte comune da più lati, salvo altri"*.  
La descrizione dell'unità immobiliare trasferita definisce la consistenza del bene immobile oggetto di procedura esecutiva.

- B- donano a [redacted] l'appartamento del piano primo subalterno 4.

Nella descrizione degli altri subalterni trasferiti non si menziona porzioni di aree esclusive e nella descrizioni dei confini si parla sempre di area comune.  
Se ne deduce che l'area libera che circonda il fabbricato mappale 535 è comune alle unità immobiliari che compongono il fabbricato.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 191 del 6/10/1980 (Allegato n. 8)

Intestazione: Rilasciata a nome di [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un fabbricato bifamiliare, formato da un appartamento al piano terra, un appartamento al piano primo e piano seminterrato adibito a garage.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/10/1980 al n. di prot. 191

## NOTE:

- 1- I lavori sono stati iniziati in data 28/10/1981, come da comunicazione di inizio lavori inoltrato in comune (Allegato n. 8.c)
- 2- I Lavori sono stati completati in data 31/11/1983 come da Denuncia di Ultimazione lavori inoltrata tardivamente in data 20/10/1984 (Allegato n. 8.d)
- 3- I lavori dovevano essere eseguiti entro tre anni dalla notifica della Concessione edilizia avvenuta il 27/12/1980.
- 4- Il progetto delle opere strutturali è stato depositato al Genio Civile di Massa Carrara in data 05/08/1980 ed in data 23/12/1980 l'Ufficio stesso ha autorizzato l'intervento (Allegato n. 9b)
- 5- Con lettera prot. 670 del 18/02/1981 il Genio Civile di Massa Carrara comunica l'avvenuto deposito del 18/02/1981 n. 1086
- 6- Con lettera prot. 6405 del 17/09/1984 il Genio Civile di Massa Carrara comunica che, in relazione alla denuncia depositata in data 18/02/1981 al n. 2441, si restituisce copia della "relazione a struttura ultimata" presentata fuori dei termini (Allegato n. 9.c); all'interno del fascicolo non si è rinvenuto l'originale del documento.
- 7- Con lettera prot. 7057 del 09/10/1984 il Genio Civile di Massa Carrara comunica che, in relazione alla denuncia depositata in data 18/02/1981 al n. 2441, si restituisce copia "certificato di collaudo" (Allegato n. 9.c) ; all'interno del fascicolo non si è rinvenuto l'originale del documento.
- 8- Il Comune di Mulazzo ha rilasciato il certificato di abitabilità (Allegato n. 10), NB sul documento , rinvenuto all'interno del fascicolo relativo alla Concessione edilizia n. 191/1980, firmato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficiale Giudiziario non vi è riportato alcun numero di protocollo e data.

## 7.1 Conformità edilizia:

**Note generali sulla conformità:**

I concessionari , a seguito di atto d'obbligo Notaio Vertere Morichelli del 29/01/1983 repertorio 947, registrato ad Aulla il 04/02/1983 al n. 200 vol. 151, trascritto il 09/02/1983 al n. 753 di particolare (Allegato n. 11), si sono obbligati, nei confronti del Comune di Mulazzo, per se e loro aventi causa a qualsiasi titolo:

- a) A osservare le condizioni stabilite con delibera del Consiglio Regionale della Toscana in data 23/05/1978 n. 260 ...
- b) A praticare prezzi massimi di cessione determinati nei modi e secondo i criteri di cui alla delibera del Consiglio Comunale di cui alla delibera del Consiglio Regionale della Toscana in data 23/05/1978 n. 260
- c) A praticare canoni massimi di locazione determinati nei modi e secondo i criteri di cui alla delibera del Consiglio Comunale di cui alla delibera del Consiglio Regionale della Toscana in data 23/05/1978 n. 260
- d) Ad assumere, quale **termine di durata degli obblighi** derivati dal presente atto, **il termine, comunque non inferiore a 20 anni e non superiore a 30**, determinato dal Comune ai sensi della Delibera del Consiglio Regionale della Toscana in data 23/05/1978 n. 260
- e) Ad assume quale termine ..... quello determinato dal comune.

Per il dettagli vedi estratto dell'atto Notaio Vertere Morichelli del 29/01/1983 repertorio 947 (Allegato n. 11).

Essendo trascorsi oltre trent'anni dalla stipula dell'atto d'obbligo Notaio Vertere Morichelli del 29/01/1983 repertorio 947, come stabilito dal punto d) ed e) , vengono meno gli obblighi di cui ai punti a), b; e c) che i concessionari si sono assunti nei confronti del Comune di Mulazzo.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico (Allegato n. 12)
In forza della delibera:	Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 14/06/2011
Zona omogenea:	Lotto compreso tra gli "Insediamenti di impianto moderno e contemporaneo" "Insediamenti prevalentemente residenziali (B)" edificio classificato "B1-insediamenti localizzati prevalentemente lungo gli assi stradali
Norme tecniche di attuazione:	Art 26 delle Norme e regole di governo, attuazione e gestione

**Descrizione dell'immobile: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A**

Il bene oggetto di stima è un appartamento ubicato al piano terra o rialzato di fabbricato residenziale bifamiliare composto da un appartamento al piano terra, un appartamento al piano primo ed un garage al piano seminterrato (Allegato n. 6).

Si accede all'interno del lotto da due cancelli carrabili posti lungo la strada.

Appartamento oggetto di procedura occupa l'intero piano terra o rialzato del fabbricato bifamiliare ed è formato da cucina, soggiorno, due camere, cameretta, bagno due disimpegni e porticato all'esterno (Allegato n. 5).

L'area esterna che circonda il fabbricato è comune alle unità immobiliari che compongono il fabbricato; la porzione di terreno verso la strada e quella che si sviluppa lungo su lato SUD del lotto è destinata a giardino o per la sosta delle autovetture, mentre la porzione che si frappone tra le facciate NORD ed OVEST del fabbricato sono occupate dalla rampa carrabile di accesso al garage del piano seminterrato e dallo spazio di manovra posto alla stessa quota di detto garage.

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** Il CTU ha constatato uno stato di manutenzione del fabbricato mediocre (vedi documentazione fotografica allegato n. 6.a).

Le finiture, di tipo medio/economico, realizzate al momento della costruzione dell'edificio risalente all'anno 1983, hanno subito un naturale invecchiamento.

Al momento del sopralluogo l'immobile si è presentato in stato di abbandono non essendo stato abitato da diverso tempo.



Sia gli ambienti interni che le parti esterne necessitano di un intervento di manutenzione ordinaria per essere riportati in una condizione di normalità.

Il porticato esterno, posto verso la strada, è interessato da infiltrazioni discendenti di acque meteoriche dovute ad una cattiva esecuzione della impermeabilizzazione della sovrastante terrazza.

### Quota e tipologia del diritto:

- ( )  
 - Cod. Fiscale: ( )  
 Stato Civile: ( )  
 Regime Patrimoniale: Acquistato in regime di comunione legale dei beni  
 Per 1/1 della Piena proprietà  
 Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Terra  
 L'edificio è stato costruito nel: 1983  
 L'unità immobiliare è identificata con il Subalterno 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80  
 L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

### Caratteristiche descrittive

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: A Padiglione materiale: c.a.
Solai	tipologia: Travi in cemento armato, travetti prefabbricati e laterizio
Strutture verticali	materiale: c.a.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Finestre e portefinestre in legno con vetro singolo materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: Mediocri
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: Mediocri
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: Mediocri

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle di ceramica condizioni: Mediocri
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle di ceramica condizioni: Mediocri

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: sottotraccia
Idrico	tipologia: sottotraccia
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: Mediocri Note: La caldaia è alimentata da GPL stoccato in serbatoio in comune con l'appartamento del piano primo subalterno 4. La proprietà durante il sopralluogo ha dichiarato che la zona è servita da rete gas ma l'immobile al momento non è ancora allacciato.

**Dati tecnici dimensionali**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	superficie reale lorda	153,00	1,00	153,00
Porticato	sup lorda di pavimento	45,00	0,30	13,50
				<b>166,50</b>

**Accessori - Corpo A**

1. Diritto alle parti comuni (corte e scale condominiali) Composto da Superficie terreno libero  
Sviluppa una superficie complessiva di circa mq 450 mq  
Valore a corpo: € **2500**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici.

Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;  
 Uffici del registro di Massa ;  
 Ufficio tecnico di Massa Carrara;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona;  
 Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari, valori OMI, stime di valutazione giudiziarie, conoscenza diretta.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione in villini [A7] con annesso Diritto alle parti comuni (corte e scale condominiali)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 133.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	153,00	€ 800,00	€ 122.400,00
Porticato	13,50	€ 800,00	€ 10.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 133.200,00
Valore corpo	€ 133.200,00
Valore Accessori	€ 2.500,00
Valore complessivo intero	€ 135.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 135.700,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7] con annesso Diritto alle parti comuni (corte)	166,50	€ 135.700,00	€ 135.700,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) - € 20.355,00

Spese tecniche di regolarizzazione degli atti catastali: - € 2.300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 113.045,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 113.045,00**

### **Descrizione del bene finalizzato all'ordinanza di vendita:**

**Lotto 1** – Porzione di fabbricato bifamiliare in Comune di Mulazzo, località Arpiola, Via 1° Maggio n. 64, consistente in appartamento al piano terra composto da cucina, soggiorno, due camere, cameretta, bagno due disimpegni e porticato, con diritto alla corte comune, censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 535, subalterno 3, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 6,5, rendita € 604,25.

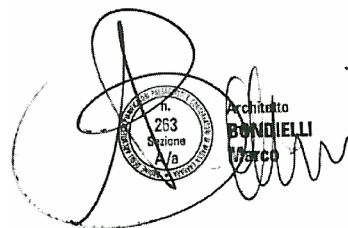
L'appartamento confina sotto con subalterno 2, sopra con subalterno 4, sui 4 lati con corte comune; il mappale 535 confina con Via 1° Maggio, mappali 534, 533, 543, s.a.

### **Allegati**

- 1- Viste aeree della zona
- 2- Estratto di mappa
- 3- Visure catasto
- 4- Ricevute accatastamento
- 5- Planimetria dell'immobile
- 6- Documentazione fotografica dei bene
- 7- Titolo di provenienza
- 8- Titolo edilizio
- 9-Pratica Sismica
- 10-Abitabilità
- 11.Atto d'obbligo
- 12- Stralcio Regolamento Urbanistico

Data generazione: 28-01-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Marco Bondielli**



Architeto  
**BONDIELLI**  
Marco

The image shows a circular professional stamp of the architect. The stamp contains the text: 'Architeto', 'n. 263', 'Sezione A/a', and 'M. Bondielli'. The stamp is partially obscured by a large, stylized handwritten signature in black ink.