Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [redacted]

contro [redacted]

N.R.G. E.I. **139/2019**

data udienza: **21/04/2021**

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

Custode Giudiziario: **Avv. Massimo Pinza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Edificio mono-familiare e verde di pertinenza

Esperto alla stima: Arch. Matteo Roselli
Codice fiscale: RSLMTT79M25B832G
Email: matteoroselli@gmail.com
Pec: matteo.roselli@archiworldpec.it

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

INDICE SINTETICO

BENE: via Stallone 26 - Groppoli - Stallone - Mulazzo (MS) - 54026

Lotto: 001 - Edificio mono-familiare e verde di pertinenza

1 DATI CATASTALI

Corpo: A - edificio monofamiliare ad uso civile abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

- foglio **33**
- particella **1527**
- subalterno **1**,
- indirizzo via Stallone n.26, 54026 Mulazzo (MS)
- piano Terra,
- comune Mulazzo
- categoria A/3
- classe 2
- consistenza 5,5 vani
- superficie 90 mq
- rendita € 340,86

Corpo: B - Terreni seminativo arboreo

Categoria: agricolo

- sezione censuaria Mulazzo
- foglio **33**
- particella **658**
- classe 2
- superficie catastale 140mq
- reddito dominicale: € 0,43
- reddito agrario: € 0,39

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

- sezione censuaria Mulazzo
- foglio **33**
- particella **660**
- classe 2
- superficie catastale 300 mq
- reddito dominicale: € 0,93
- reddito agrario: € 0,18

Corpo: C - Terreni pascolo

Categoria: agricolo

- sezione censuaria Mulazzo
- foglio **33**
- particella **657**
- classe 1
- superficie catastale 14 mq
- reddito dominicale: € 0,01
- reddito agrario: € 0,001

- sezione censuaria Mulazzo
- foglio **33**
- particella **659**
- classe 1
- superficie catastale 33 mq
- reddito dominicale: € 0,01
- reddito agrario: € 0,01 €

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A - edificio monofamiliare ad uso civile abitazione

Possesso: Libero

Corpo: B - Terreni seminativo arboreo

Possesso: Libero

Corpo: C - Terreni pascolo

Possesso: Libero

Nota: gli esecutati dichiarano di non risiede e/o abitare i beni pignorati da circa 8 anni

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A - edificio monofamiliare ad uso civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Terreni seminativo arboreo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - Terreni pascolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A - edificio monofamiliare ad uso civile abitazione

Creditori Iscritti: [redacted]

Corpo: B - Terreni seminativo arboreo

Creditori Iscritti: [redacted]

Corpo: C - Terreni pascolo

Creditori Iscritti: [redacted]

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A - edificio monofamiliare ad uso civile abitazione

Regime Patrimoniale: regime di comunione dei beni

Comproprietari [redacted]

Regime Patrimoniale: regime di comunione dei beni

Comproprietari [redacted]

Corpo: B - Terreni seminativo arboreo

Regime Patrimoniale: regime di comunione dei beni

Comproprietari [redacted]

Regime Patrimoniale: regime di comunione dei beni

Comproprietari [redacted]

Corpo: C - Terreni pascolo

Regime Patrimoniale: regime di comunione dei beni

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

Comproprietari: [redacted]

Regime Patrimoniale: regime di comunione dei beni

Comproprietari: [redacted]

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A - edificio monofamiliare ad uso civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Terreni seminativo arboreo

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - Terreni pascolo

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 63.380,70

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

Beni in **Mulazzo (MS)**

Località/Frazione **Groppoli - Stallone**

via Stallone 26

Lotto: 001 - Edificio mono-familiare e verde di pertinenza

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

Al fine della continuità delle trascrizioni, si riporta in modo cronologico le note di trascrizione, ante e post ventennio:

- T 23-09-2008 RP 7174 RG 10581

  Atto causa di morte

  certificato di denuncia di successione

  [redacted]

- T 24-09-2008 RP 7235 RG 1066

  Atto per causa di morte

  accettazione tacita di eredità

  notaio De Luca Tommaso Rep. 10551/5900 del 18-09-2008

  [redacted]

- T 24-09-2008 RP 7236 RG 10667

  Compravendita

  notaio De Luca Tommaso Rep. 10551/5900 del 18-09-2008

  [redacted]

- I 24-09-2008 RP 1937 RG 10668

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

Ipoteca volontaria/mutuo

notaio De Luca Tommaso Rep. 10552/5901 del 18-09-2008

[redacted]

- T 23-10-2019 RP 7125 RG 9389

  pignoramento

  Ufficiali Giudiziari Tribunale di massa Rep. 2744 del 08-10-2019

  [redacted]

Le trascrizioni ed iscrizioni sopra elencate sono in comune ai beni pignorati:

- **fg.33 part.1527 sub.1 edificio residenziale e corte esclusiva**
- **fg.33 part. 657-658-659-660 terreni**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - edificio monofamiliare ad uso civile abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Groppoli - Stallone, via Stallone 26

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]

- foglio **33**
- particella **1527**
- subalterno **1**
- indirizzo via Stallone n.26, 54026 Mulazzo (MS)
- piano Terra
- comune Mulazzo
- categoria A/3
- classe 2
- consistenza 5,5 vani
- superficie 90 mq

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

- rendita € 340,86

Derivante da: Atto di Vendita, Rogante Notaio De Luca Tommaso , Sede: Massa, Repertorio n.10551 Raccolta n.5900, data: 18-09-2008, Registrato ad Massa il 23-09-2008al n.3982 Mod. 1T, Trascritta Vendita: Massa-Carrara il 24-09-2008 Reg.Gen. 10667 Reg.Part.7236

Confini: NORD stessa proprietà fg.33 part.658

EST altra proprietà fg.53 part 655

SUD viabilità pubblica, via Stallone

OVEST stessa proprietà fg.33 part.660

Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted]

Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted]

Conformità catastale:

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal sopralluogo effettuato, il CTU ha riscontrato che la parete presente nella mappa catastale a divisione del vano cucina dal vano soggiorno è stata parzialmente modificata: la parete con porta , posta sul lato destro della stessa, è stata trasformata in un muretto di altezza pari ad 1m; la porta è stata eliminata lasciando al suo posto un varco, dal quale parte il muretto sopra-indicato.

Regolarizzabili mediante: accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione vani cucina e soggiorno

Variazioni catastali: € 550,00

spese d'istruttoria: € 50,00

5% C.N.G. (Cassa Nazionale Geometri): € 27,50

iva 22%: € 127,50

Oneri Totali: € 755,00

Identificativo corpo: B - Terreni seminativo arboreo.

agricolo sito in frazione: Groppoli - Stallone, via Stallone 26

Note: terreni confinanti e contigui all'edificio mono-familiare e costituenti con questo un unico lotto.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]

- sezione censuaria Mulazzo
- foglio **33**
- particella **658**
- classe 2
- superficie catastale140 mq
- reddito dominicale: € 0,43
- reddito agrario: € 0,39

Derivante da: Atto di Vendita, Rogante Notaio De Luca Tommaso , Sede: Massa, Repertorio n.10551 Raccolta n.5900, data: 18-09-2008, Registrato ad Massa il 23-09-2008al n.3982 Mod. 1T, Trascritta Vendita: Massa-Carrara il 24-09-2008 Reg.Gen. 10667 Reg.Part.7236

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

Confini: NORD via della Fontana

EST altra proprietà fg.53 part 655

SUD stessa proprietà fg.33 part.1527

OVEST stessa proprietà fg.33 part.660

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]

- sezione censuaria Mulazzo
- foglio **33**
- particella **660**
- classe 2
- superficie catastale 300 mq
- reddito dominicale: € 0,93
- reddito agrario: € 0,18

Derivante da: Atto di Vendita, Rogante Notaio De Luca Tommaso , Sede: Massa, Repertorio n.10551 Raccolta n.5900, data: 18-09-2008, Registrato ad Massa il 23-09-2008al n.3982 Mod. 1T, Trascritta Vendita: Massa-Carrara il 24-09-2008 Reg.Gen. 10667 Reg.Part.7236

Confini: NORD via della Fontana

EST stesse proprietà fg.53 part 658 - 1527

SUD via Stellone

OVEST via della Fontana

Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

[redacted]

Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted]

Conformità catastale:

I terreni al fg.33 part. 658 - 660 sono catastalmente conformi

Identificativo corpo: C - Terreni pascolo.

agricolo sito in frazione: Groppoli - Stallone, via Stallone 26

Note: fg.33 part. 657 e 659 terreni oltre via della Fontana ed assimilabili a resedi stradali.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]

- sezione censuaria Mulazzo
- foglio **33**
- particella **657**
- classe 1
- superficie catastale 14 mq
- reddito dominicale: € 0,01
- reddito agrario: € 0,01

Derivante da: Atto di Vendita, Rogante Notaio De Luca Tommaso , Sede: Massa, Repertorio

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

n.10551 Raccolta n.5900, data: 18-09-2008, Registrato ad Massa il 23-09-2008al n.3982 Mod. 1T, Trascritta Vendita: Massa-Carrara il 24-09-2008 Reg.Gen. 10667 Reg.Part.7236

Confini: NORD altra proprietà terreno al fg.33 part.1708

EST via della Fontana

SUD via della Fontana

OVEST stessa proprietà fg.33 part.659

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]

- sezione censuaria Mulazzo
- foglio **33**
- particella **659**
- classe 1
- superficie catastale 33 mq
- reddito dominicale: € 0,01
- reddito agrario: € 0,01

Derivante da: Atto di Vendita, Rogante Notaio De Luca Tommaso , Sede: Massa, Repertorio n.10551 Raccolta n.5900, data: 18-09-2008, Registrato ad Massa il 23-09-2008al n.3982 Mod. 1T, Trascritta Vendita: Massa-Carrara il 24-09-2008 Reg.Gen. 10667 Reg.Part.7236

Confini: NORD altra proprietà terreno al fg.33 part.1708

EST stessa proprietà fg.33 part.657

SUD via della Fontana

OVEST strada di vicinato

Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

[redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted]

Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted]

Conformità catastale:

I terreni al fg.33 part. 657 - 659 sono catastalmente conformi

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

I beni appartengono interamente e per la quota pro-capite a:

[redacted]

- [redacted]

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

MULAZZO

Mulazzo si trova nell'alto corso del Magra e si estende dal fondovalle fino al contrafforte appenninico che separa il bacino del Vara dalla Lunigiana e culmina nel Monte Cornoviglio. Si sviluppa a nord del corso del torrente Teglia, comprendente le valli del Mangiola e del Geriola. Il borgo è dotato di due porte di accesso e conserva l'originale struttura caratterizzata da stretti vicoli. Sede di un antico castellaro ligure e di un castello di cui rimane solo la cosiddetta torre di Dante a ricordo della presenza del poeta in Lunigiana. A

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

Mulazzo è possibile ammirare anche gli antichi archi dell'acquedotto Malaspiniano e Piazza Dante, sovrastata dalla chiesa di San Nicolò e dal palazzo Malaspina Zini. Caratteristici della zona i numerosi borghi sorti intorno all'anno mille e ai secoli successivi , che fano da cornice al paese di Mulazzo: il Borgo di Montereggio, il Borgo di Castevoli, il Borgo di Lusuolo, il Borgo di Gavedo e quello di Castagnetoli. Numerosi i castelli medievali presenti nella zona: il castello di Mulazzo, di Castevoli, di Lusuolo, di Gavedo ed il castello di Montereggio. Il castello di Mulazzo ha pianta rettangolare, con la corte e un massiccio torrione ancora intatto. Per la sua importanza strategica, a guardia di una strozzatura della valle, fu più volte distrutto. A testimoniare l'esistenza dei due castelli che si succedettero all'interno del borgo murato, rimangono oggi solo poche tracce materiali. L'antico castello, sorto probabilmente con la torre di Mulazzo a dominio della direttrice viaria che risaliva da San Pietro di Pisciola per poi proseguire verso i Casoni e raggiungere i paesi della parte destra del fiume Magra, fu abbandonato e sostituito nel XVI secolo da una nuova costruzione sviluppatasi come fortezza e dimora gentilizia nella parte opposta del borgo. Di entrambe la costruzioni non rimane quasi nulla, se non i resti della grande torre esagonale che probabilmente raggiungeva i trenta metri d'altezza, la cosiddetta torre di Dante per la supposta permanenza in essa del sommo poeta, ridotta allo stato attuale nel 1743 dagli stessi Malaspina. I castelli sono accompagnati da pievi e chiese di interessante valore storico e storiografico, testimonianze del florido periodo dei Marchesi Malaspina, alla cui famiglia è dedicato "L'archivio Malaspina" sito nella residenza dei marchesi a Mulazzo. L'archivio raccoglie principalmente materiale relativo al suo più illustre membro: il navigatore Alessandro Malaspina (1754-1810), protagonista della più importante spedizione scientifica del Settecento. Il Centro conserva l'archivio domestico dei Malaspina di Mulazzo ed offre una biblioteca specializzata ed una esposizione di interessanti cimeli malaspiniani. Di non minore interesse sono le attrazioni paesaggistiche della Lunigiana come il Parco Regionale delle Alpi Apuane, il Parco Nazionale dell'Appennino Tosco Emiliano, e il Parco di Montemarcello Magra, il quale viene istituito nel 1995 dall'unione del Parco Fluviale della Magra, nato nel 1982 e l'area Protetta di Montemarcello, nel 1985. Numeri i percorsi di trekking su più livelli di difficoltà.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona:

- Ospedale (sufficiente-Pontremoli)
- Scuole di ogni grado (sufficiente – Arpiola, Villafranca, Pontremoli)
- Centri commerciali e supermercati di quartiere (sufficiente – Villafranca)
- Centro sportivo (buono), Comune (sufficiente- Arpiola)
- Chiese e luoghi di culto (ottimo)
- Uffici Postali (ottimo)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

Importanti centri limitrofi: Mulazzo, Villafrance, Pontremoli, Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Magra, Valle del Magra, Parco Regionale delle Alpi Apuane, il Parco Nazionale dell'Appennino Tosco Emiliano, e il Parco di Montemarcello Magra, il quale viene istituito nel 1995 dall'unione del .

Attrazioni storiche: Caratteristici della zona i numerosi borghi sorti intorno all'anno mille e ai secoli successivi , che fano da cornice al paese di Mulazzo: il Borgo di Montereggio, il Borgo di Castevoli, Borgo di Lusuolo, il Borgo di Gavedo e quello di Castagnetoli

Principali collegamenti pubblici: Fermata bus di linea 280 ml

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - edificio monofamiliare ad uso civile abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mulazzo (MS), via Stallone 26

Libero

Identificativo corpo: B - Terreni seminativo arboreo

agricolo sito in Mulazzo (MS), via Stallone 26

Libero

Identificativo corpo: C - Terreni pascolo

agricolo sito in Mulazzo (MS), via Stallone 26

Libero

Note: Gli esecutati dichiarano di non risiedere e/o abitare i beni pignorati da circa 8 anni.

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:

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore [redacted] da: Concessione a garanzia d mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 270000; Importo capitale: € 135000

Dati precedenti relativi ai corpi: A - edificio monofamiliare ad uso civile abitazione
B - Terreni seminativo arboreo
C - Terreni pascolo

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore [redacted] Derivante da: Atto giudiziaro ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Massa in data 08/10/2019 ai nn. 2744 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 23/10/2019 ai nn. 9389/7125;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - edificio monofamiliare ad uso civile abitazione
B - Terreni seminativo arboreo
C - Terreni pascolo

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:
Identificativo corpo: A - edificio monofamiliare ad uso civile abitazione
sito in Mulazzo (MS), via Stallone 26

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Terreni semitivo arboreo

agricolo sito in Mulazzo (MS), via Stallone 26

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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

Identificativo corpo: C - Terreni pascolo

agricolo sito in Mulazzo (MS), via della Fontana

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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], quota 1/1

proprietaria ante ventennio al **11/03/2007**

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

Titolare/Proprietario:

[redacted], quota 1/1 [redacted] **proprietaria dal 11/03/2007 al 18/09/2008** . In forza di Denuncia nei passaggi per causa di morte [redacted]; registrato a Aulla(MS), in data 11/03/2007, ai nn. MS0144506, trascritta alla Conservatoria di Massa Carrara in data 23-09-2008 nota numero RG 10581 RP7174

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritta alla Conservatoria di Massa Carrara, in data 24-09-2008, nota numero RG 10666 RP7235

Note: Nella nota di trascrizione RG 10581 RP7174 del certificato di denuncia successione, i beni oggetto di esecuzione sono indicati all'unità negoziale 1:

- **immobile 1 fg.33 part.1527**
- **immobile 5 fg.33 part.658**
- **immobile 6 fg.33 part.660**
- **immobile 13 fg.33 part.657**
- **immobile 14 fg.33 part.659**

Nella sezione "C" dei soggetti a favore viene riportato che [redacted] **, relativamente ai beni dell'unità negoziale 1 (di cui fanno parte quelli oggetto della procedura) ha diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetto contro** [redacted]**. Fanno parte dell'eredità altri beni di piena proprietà all'unità negoziale 1 ma non oggetto di perizia, e altri ancora indicati nelle unità negoziali 2-3-4 ma dei quali** [redacted]**, una quota.**

La nota relativa all'accettazione tacita dell'eredità (RG1066 RP7174) è riferita ai soli beni pignorati, beni di piena proprietà [redacted] **che poi venderà agli esecutati**

Titolare/Proprietario:

[redacted] quota 1/2

[redacted], quota 1/2

proprietaria dal 18/09/2008 ad oggi (attuali proprietari) .

In forza di atto di compravendita: [redacted] - a rogito di Notaio De Luca Tommaso , in data 18/09/2008, ai nn. 10551 /5900; registrato a Massa(MS), in data 23/09/2008, ai nn. 3982/1T; trascritto a Massa(MS), in data , ai nn. 10667/7236.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - edificio monofamiliare ad uso civile abitazione

B - Terreni seminativo arboreo

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

C - Terreni pascolo

Al fine della continuità delle trascrizioni, si riporta in modo cronologico le note di trascrizione, ante e post ventennio:

- T 23-09-2008 RP 7174 RG 10581

  Atto causa di morte

  certificato di denuncia di successione

  [redacted]

- T 24-09-2008 RP 7235 RG 1066

  Atto per causa di morte

  accettazione tacita di eredità

  notaio De Luca Tommaso Rep. 10551/5900 del 18-09-2008

  [redacted]

- T 24-09-2008 RP 7236 RG 10667

  Compravendita

  notaio De Luca Tommaso Rep. 10551/5900 del 18-09-2008

  [redacted]

- I 24-09-2008 RP 1937 RG 10668

  Ipoteca volontaria/mutuo

  notaio De Luca Tommaso Rep. 10552/5901 del 18-09-2008

  [redacted]

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

[redacted]

- T 23-10-2019 RP 7125 RG 9389

pignoramento

Ufficiali Giudiziari Tribunale di massa Rep. 2744 del 08-10-2019

[redacted]

Le trascrizioni ed iscrizioni sopra elencate sono in comune ai beni pignorati:

- **fg.33 part.1527 sub.1 edificio residenziale e corte esclusiva**
- **fg.33 part. 657-658-659-660 terreni**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3]

sito in **località: Groppoli - Stallone, via Stallone 26**

Numero pratica: 86060

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria per tinteggiatura delle facciate esterne

Presentazione in data 11/07/1986 al n. di prot. 2258

Rilascio in data 11/07/1986 al n. di prot. 86060

Dati precedenti relativi ai corpi: A - edificio monofamiliare ad uso civile abitazione

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

E' stata verificata la conformità edilizia del bene.

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

Il bene esecutato è una abitazione monofamiliare indipendente composta da un edificio ad un piano fuori terra, un verde di pertinenza, un blocco esterno ad uso cantina e vano tecnico, e due strisce di terreno assimilabili a resedi stradali. L'intero lotto è sito in Via Stallone 26 (angolo via della Fontana) nel comune di Mulazzo , loc. Groppoli-Stallone, censito al N.C.E.U. :

fg.33 part.1527 sub.1 edificio residenziale e corte esclusiva

fg.33 part. 658 e 660 terreni contigui e confinanti con l'abitazione

fg.33 part. 657 e 659 terreni oltre via della Fontana ed assimilabili a resede stradale.

Il CTU durante le indagini preliminari al fine di verificare la conformità urbanistica del manufatto edilizio, interrogava gli uffici competenti del comune di Mulazzo. Presso gli archivi dell'ente, agli atti, è presente un'unica pratica edilizia protocollata al n.2258 del 11-07-86 per richiesta di intervento di manutenzione straordinaria per tinteggiatura facciate esterne, da eseguire su fabbricato sito in Via Groppoli-Stallone censito al NCEU fg.33 map. 1527, presentata dalla proprietà ante [redacted]. Rilasciata dall'ufficio tecnico-edilizia del Comune di Mulazzo con Autorizzazione n.86060 dell'11-07-1986 co vincolo di ultimazione lavori entro il 10-07-1988. Interrogando il Portale della Regione e nello specifico l'archivio delle orto-foto storiche(vedi allegati), risulta che il fabbricato è presente nelle foto datate 1954. Parlando con gli uffici comunali competenti e i tecnici preposti, questi ritengono il fabbricato datato ante 1967 e pertanto legittimato urbanisticamente.

Il CTU fa presente la non conformità catastale verificata nel sopralluogo: la parete presente nella mappa catastale a divisione del vano cucina dal vano soggiorno è stata parzialmente modificata. La parete con porta , posta sul lato destro della stessa, è stata trasformata in un muretto di altezza pari ad 1m; la porta è stata eliminata lasciando al suo posto un varco, dal quale parte il muretto sopra-indicato. In risposta il tecnico ha indicato che tale modifica non necessita di alcuna pratica edilizia di regolarizzazione. In fase di sopralluogo il CTU ha riscontrato la presenza di una porzione del manto di copertura eseguita in lastre ondulate di cemento-amianto, per le quali è necessaria la rimozione, lo smaltimento in discarica certifica, e il ripristino del manto come da norma di legge.

Per queste opere edili si computa:

- stesura e discussione fino ad approvazione del "Piano dei Lavori e Sicurezza" previsto per legge da presentare agli organi competenti di controllo e vigilanza
- bonifica, trasporto e smaltimento in discarica certificata, e rilascio di certificazione a norma di legge, di lastre di copertura in cemento amianto per una quantità di 5mq, compresi gli apprestamenti necessari all'opera
- fornitura e posa in opera di manto di copertura in laterizio tipo coppo ed embrici per una quantità di 5mq

il tutto per una spesa a corpo di 450€.

Il fabbricato è mancante di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) .

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

Costi:

- Opere edili
  (rimozione, bonifica, e sostituzione lastre in cemento amianto di copertura): € 450,00

- Redazione Attestato prestazione Energetica (A.P.E.): € 200,00

- COSTI TOTALI: € 650,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A - edificio monofamiliare ad uso civile abitazione

agricolo

E' stata verificata la conformità edilizia del bene.

Sui terreni non grava alcuna opera edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni seminativo arboreo

agricolo

E' stata verificata la conformità edilizia del bene.

Sui terreni non grava alcuna opera edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreni pascolo

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.18 del 14-06-2011
Zona omogenea:	UTOE 2
Norme tecniche di attuazione:	Insediamenti localizzati prevalentemente lungo gli assi stradali (B1) UTOE 1-2 , secondo quanto predisposto dal PS, in aggiunta agli interventi ammissibili per le zone A nell'ambito della ristrutturazione edilizia, sono inoltre ammesse le addizioni non assimilate alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 16 comma 4 delle presenti norme: a) gli ampliamenti "una tantum" degli edifici, fino al 20% max della SUL esistente, senza aumento delle uni-

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

	tà abitative. b) la sopraelevazione "una tantum" degli edifici esclusivamente ad un solo piano, senza aumento di superficie coperta, fino ad una altezza massima in gronda pari a ml 7,50 Parametri: - Rc = 20% - H max. = ml 7,50 L'intervento è ammesso per fabbricati che superano tali parametri. Per gli interventi completamento tipologico sopra definiti, la sopraelevazione del corpo principale è ammessa nel rispetto delle norme sulle distanze preiste dal codice civile e di quelle in materia di distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui al DM 1444/68 L'attuazione potrà avvenire mediante intervento diretto.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Strutturale Intercomunale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.31 del 31-07-2019
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:

E' stata verificata la conformità urbanistica del bene.

Il bene esecutato è una abitazione monofamiliare indipendente composta da un edificio ad un piano fuori terra, un verde di pertinenza, un blocco esterno ad uso cantina e vano tecnico, e due strisce di terreno assimilabili a resedi stradali. L'intero lotto è sito in Via Stallone 26 (angolo via della Fontana) nel comune di Mulazzo , loc. Groppoli-Stallone, censito al N.C.E.U. :

fg.33 part.1527 sub.1 edificio residenziale e corte esclusiva

fg.33 part. 658 e 660 terreni contigui e confinanti con l'abitazione

fg.33 part. 657 e 659 terreni oltre via della Fontana ed assimilabili a resede stradale.

Il CTU durante le indagini preliminari al fine di verificare la conformità urbanistica del manufatto edilizio,

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

interrogava gli uffici competenti del comune di Mulazzo. Presso gli archivi dell'ente, agli atti, è presente un'unica pratica edilizia protocollata al n.2258 del 11-07-86 per richiesta di intervento di manutenzione straordinaria per tinteggiatura facciate esterne, da eseguire su fabbricato sito in Via Groppoli-Stallone censito al NCEU fg.33 map. 1527, presentata dalla proprietà ante [redacted]. Rilasciata dall'ufficio tecnico-edilizia del Comune di Mulazzo con Autorizzazione n.86060 dell'11-07-1986 co vincolo di ultimazione lavori entro il 10-07-1988. Interrogando il Portale della Regione e nello specifico l'archivio delle orto-foto storiche(vedi allegati), risulta che il fabbricato è presente nelle foto datate 1954. Parlando con gli uffici comunali competenti e i tecnici preposti, questi ritengono il fabbricato datato ante 1967 e pertanto legittimato urbanisticamente.

Il CTU fa presente la non conformità catastale verificata nel sopralluogo: la parete presente nella mappa catastale a divisione del vano cucina dal vano soggiorno è stata parzialmente modificata. La parete con porta , posta sul lato destro della stessa, è stata trasformata in un muretto di altezza pari ad 1m; la porta è stata eliminata lasciando al suo posto un varco, dal quale parte il muretto sopra-indicato. In risposta il tecnico ha indicato che tale modifica non necessita di alcuna pratica edilizia di regolarizzazione. In fase di sopralluogo il CTU ha riscontrato la presenza di una porzione del manto di copertura eseguita in lastre ondulate di cemento-amianto, per le quali è necessaria la rimozione, lo smaltimento in discarica certifica, e il ripristino del manto come da norma di legge.

Per queste opere edili si computa:

- stesura e discussione fino ad approvazione del "Piano dei Lavori e Sicurezza" previsto per legge da presentare agli organi competenti di controllo e vigilanza
- bonifica, trasporto e smaltimento in discarica certificata, e rilascio di certificazione a norma di legge, di lastre di copertura in cemento amianto per una quantità di 5mq, compresi gli apprestamenti necessari all'opera
- fornitura e posa in opera di manto di copertura in laterizio tipo coppo ed embrici per una quantità di 5mq

il tutto per una spesa a corpo di 450€.

Il fabbricato è mancante di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) .

Costi:

- Opere edili
  (rimozione, bonifica, e sostituzione lastre in cemento amianto di copertura): € 450,00
- Redazione Attestato prestazione Energetica (A.P.E.): € 200,00
- COSTI TOTALI: € 650,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A - edificio monofamiliare ad uso civile abitazione

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.18 del 14-06-2011
Zona omogenea:	UTOE 2
Norme tecniche di attuazione:	Insediamenti localizzati prevalentemente lungo gli assi stradali (B1) UTOE 1-2 , secondo quanto predisposto dal PS, in aggiunta agli interventi ammissibili per le zone A nell'ambito della ristrutturazione edilizia, sono inoltre ammesse le addizioni non assimilate alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 16 comma 4 delle presenti norme: a) gli ampliamenti "una tantum" degli edifici, fino al 20% max della SUL esistente, senza aumento delle unità abitative. b) la sopraelevazione "una tantum" degli edifici esclusivamente ad un solo piano, senza aumento di superficie coperta, fino ad una altezza massima in gronda pari a ml 7,50 Parametri: - Rc = 20% - H max. = ml 7,50 L'intervento è ammesso per fabbricati che superano tali parametri. Per gli interventi completamento tipologico sopra definiti, la sopraelevazione del corpo principale è ammessa nel rispetto delle norme sulle distanze preiste dal codice civile e di quelle in materia di distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui al DM 1444/68 L'attuazione potrà avvenire mediante intervento diretto.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Strutturale Intercomunale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.31 del 31-07-2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabili-	NO

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

tà?	

Note sulla conformità:

E' stata verificata la conformità urbanistica del bene.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni seminativo arboreo

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.18 del 14-06-2011
Zona omogenea:	UTOE 2
Norme tecniche di attuazione:	Aree libere marginali e interstiziali degli insediamenti (EM). Comprende tutte quelle aree a destinazione prevalentemente agricola che sono rimaste intercluse all'edificazione recente, alle nuove infrastrutture o a margine delle stesse, poste prevalentemente all'interno del perimetro dell'UTOE e degli insediamenti urbani in territorio rurale. Il .Regolamento Urbanistico prevede la conservazione degli assetti esistenti con il mantenimento degli spazi aperti e delle aree agricole, ancorché queste risultino insediate o di pertinenza e/o di pertinenza di edifici esistenti e pur garantendo agli imprenditori agricoli possibilità di intervento, anche edilizio, qualora funzionale alla loro attività.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Strutturale Intercomunale
In forza della delibera:	Comunale n.31 del 31-07-2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

E' stata verificata la conformità urbanistica del bene.

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c47729beeb53fc8cad

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreni pascolo

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - edificio monofamiliare ad uso civile abitazione**

Il bene esecutato è una abitazione monofamiliare indipendente composta da un edificio ad un piano fuori terra, un verde di pertinenza, un blocco esterno ad uso cantina e vano tecnico, e due strisce di terreno assimilabili a resedi stradali. L'intero lotto è sito in Via Stallone 26 (angolo via della Fontana) nel comune di Mulazzo , loc. Groppoli-Stallone, censito al N.C.E.U. :

fg.33 part.1527 sub.1 edificio residenziale e corte esclusiva

fg.33 part. 658 e 660 terreni confinanti e contigui all'l'abitazione

fg.33 part. 657 e 659 terreni oltre via della Fontana ed assimilabili a resede stradale.

Il complesso edilizio è una singola unità abitativa di modeste dimensioni composta da una cucina abitabile, un soggiorno, due camere da letto, un bagno ed una terrazza che, coperta da un tettuccio, funge da ingresso. Nel giardino, al confine con il mappale 655(altra proprietà), vi è un piccolo manufatto composto da tra ambienti adibiti a cantina e vani tecnici. Completano la proprietà i terreni alle particelle 660 sul lato ovest e 658 sul lato nord configurando l'intero lotto. Questo si può identificare, nel complesso, come un trapezio rettangolo che si affaccia a sud su via Stallone ad Ovest ed a Nord su via della Fontana, mentre ad est confina con altra proprietà. Proprio sul lato opposto di via della Fontana vi sono le due strisce di terra (part.lle 657 – 659) di modestissime dimensioni che completano l'elenco dei beni pignorati.

L'abitazione è composta tipologicamente da due rettangoli affiancati e sfalsati, con il lato corto orientato verso via Stallone, con una copertura a padiglione, e rialzati da terra di tre gradini. Su via Stallone troviamo un cancello pedonale, questo è uno degli ingressi alla proprietà, l'altro carrabile è posto in via della Fontana sul retro. Dal giardino attraverso tre gradini giungiamo su una terrazza coperta da un tettuccio con manto di copertura in coppi, un portone d'ingresso in legno massello a doppia anta ci fa entrare nel vano soggiorno. Questo vano di circa 3,30 m di larghezza e 4,00 m di profondità ha sulla parete di sinistra una finestra e su quella di destra due porte di accesso alle camere da letto, la prima matrimoniale e la seconda singola. Sul fondo vi è un muretto alto un metro a disimpegnare la porta del bagno a destra e il varco della cucina a sinistra. La prima camera che incontriamo sulla destra è una camera matrimoniale con una finestra che si affaccia sul prospetto lato via Stallone, la seconda è di dimensioni più ridotte ed una finestra che si affaccia sul giardino sul retro. Entrambe le camere costituiscono il secondo rettangolo facente parte del corpo di fabbrica, avanzato rispetto a quello della zona giorno verso il fronte strada. Tale configurazione e lo spessore delle pareti interne (circa 30 cm) suggerisce un sistema costruttivo a muratura portante dell'intero edificio.

Il muretto basso crea un piccolo disimpegno sul fondo del soggiorno, qui abbiamo a destra la porta del bagno, anch'esso di modeste dimensioni ma completo di ogni fornitura e con una finestra che si affaccia sul

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

giardino sul retro, mentre a sinistra un grande varco rivestito in mattoni faccia a vista che conduce alla cucina abitabile. Questa ha due aperture: una porta finestra sulla parete di sinistra che rappresenta il secondo accesso alla casa dal giardino, ed una finestra sulla parete di destra. Uscendo dalla cucina si accede al giardino di pertinenza che circonda la casa. Sul retro a confine con la proprietà del vicino c'è il piccolo blocco esterno ad uso cantina e vano tecnico. Li altri due mappali 660 e 658 che completano il lotto a giardino sono rialzati rispetto al 1577 di circa + 80 cm, in quanto complanari via della Fontana, la quale sale sulla collina retrostante. Imboccando via della Fontana con l'auto si raggiunge l'ingresso carrabile e il parcheggio auto, che occupa porzione del mappale 658. Attraversando via della Fontana ci sono due riseghe stradali, due lingue di terra a bordo strada di modestissime dimensioni, le particelle 657 e 659, di proprietà degli esecutati, ed oggetto anch'esse dell'esecuzione.

Durante il primo accesso l'esecutato ha dichiarato che l'abitazione è disabitata da circa 8 anni, e la proprietà dimostra lo stato di abbandono dichiarato: il giardino incolto e con in alcune parti una vegetazione talmente rigogliosa da impedirne l'accesso; per entrare in casa attraverso la porta finestra della cucina è stato necessario togliere dell'edera che si era "aggrappata" alla persiana in legno. Internamente le finiture sono quelle trovate al momento dell'acquisto, e realizzate dall'esecutato in economia negli anni successivi: pavimentazione in legno-laminato montata stile galleggiante sulla pavimentazione esistente e stesa nella cucina, nel soggiorno, nella camera matrimoniale; nel bagno ci sono pavimenti e rivestimenti in gress. La camera più piccola è ancora in fase di risistemazione con il pavimento parzialmente rivestito, le pareti e i soffitti non ancora rifiniti mancano in alcune parti della finitura e tutte devono essere tinteggiate. A vista non si sono rilevate tracce d'infiltrazioni dalla copertura o macchie dovute a perdite dell'impianto idraulico. Infissi interni ed esterni sono in legno e datati. Il manto di copertura ad una analisi a vista sembra intatto salvo indagine più approfondita, altra considerazione deve essere fatta per il tetto del bagno che, in pannelli ondulati in eternit, necessita di bonifica speciale. Si fa presente la limitata metratura di questa copertura, compresa tra i 4 e i 5 metri quadri. Il blocco esterno degli ambienti di servizio è invece in condizioni pessime, quasi inaccessibile. Il fabbricato è collegato alla rete elettrica e gas, ma di nessun impianto è stata fornita alcuna certificazione.

Il lotto ha cospicue potenzialità soprattutto per la posizione, prospicente ad una arteria principale della zona, e per la metratura del terreno di pertinenza, adeguato e proporzionato alle dimensioni stesse dell'abitazione principale.

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

[redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted]

2. Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted]

Superficie complessiva di circa mq **194,93 (comprensivo del verde di pertinenza part.1577)**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986 - manutenzione straordinaria per tinteggiatura pareti esterne

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile è abbandonato dagli esecutati da circa 8 anni, per tanto presenta i segni dell'incuria di questi ultimi anni. Tutti gli interventi migliorativi dal momento dell'acquisto del bene, sono stati eseguiti in economia da parte degli esecutati stessi.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

	materiale: **legno**
	protezione: **persiane**
	materiale protezione: **legno** c
	condizioni: **da ristrutturare**
Infissi interni	tipologia: **a battente**
	materiale: **legno massello**
	condizioni: **da normalizzare**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto**
	condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **eternit**
	Note: In fase di sopralluogo il CTU ha riscontrato la presenza di una porzione del manto di copertura eseguita in lastre ondulate di cemento-amianto, per le quali è necessaria la rimozione, lo smaltimento in discarica certifica, e il ripristino del manto.
Pavim. Esterna	materiale: **mattonelle**
	condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **parquet in laminato**
	condizioni: **scarse**
	Note: Il parquet è stato posato in economia dall'esecutato in tutto il bene tranne che in una camera da letto che è ancora in condizioni da ristrutturare e nella quale affiora il pavimento originario in graniglia di marmo.
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente**
	materiale: **legno massello**
	condizioni: **da normalizzare**
Rivestimento	ubicazione: **bagno**
	materiale: **gress**
	condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **cucina**
	materiale: **gress** c
	ondizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non è stato possibile stabilirne ne la data di realizzazione o di eventuale adeguamento
Note	Non presente. Al CTU non è stata consegnata dalla proprietà alcuna dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas ubicata vano tecnico estreno, distribuzione con termosifoni in alluminio
Stato impianto	non in uso
Potenza nominale	non rilevabile, manca libretto d'impianto
Epoca di realizzazione/adeguamento	non è stato possibile stabilirne ne la data di realizzazione o di eventuale adeguamento.
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non presente. Al CTU non è stata consegnata dalla proprietà alcuna dichiarazione di conformità.

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Fg.33 fg.33 part.1527 sub.1 edificio residenziale e corte esclusiva

Il sopralluogo è stato eseguito con i locali disabitati da circa 8 anni, in uno stato mediocre di conservazione, con alcuni vani accessori inaccessibili o di difficoltoso accesso. Le superfici dell'immobile sono quantificate

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

ai fini della stima come indicato nel "manuale banca dati quotazioni O.M.I.": la superficie commerciale è quantificata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, queste ultime vanno considerate fino al massimo spessore di 50 cm per le pareti con spessore maggiore.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
soggiorno	sup lorda di pavimento	17,25	1,00	17,25
disimpegno	sup lorda di pavimento	5,62	1,00	5,62
cucina	sup lorda di pavimento	11,12	1,00	11,12
bagno	sup lorda di pavimento	5,24	1,00	5,24
camera 1	sup lorda di pavimento	14,93	1,00	14,93
camera 2	sup lorda di pavimento	20,37	1,00	20,37
terrazze	sup lorda di pavimento	7,90	0,30	2,37
Pertinenza	sup lorda di pavimento	98,26	0,10	9,83
cantine e vano tecnico	sup lorda di pavimento	14,24	0,25	3,56
		194,93		**90,29**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2019

Zona: Mulazzo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

Valore di mercato max (€/mq): 900

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - Terreni seminativo arboreo**

Terreni confinanti e contigui con l'edificio mono-familiare. Si presentano ad una quota pari a +80cm il piano di campagna della particella 1527 dove è posizionata l'abitazione. Questo perchè seguono il profilo altimetrico di via della Fontana che passa sul lato ovest e prosegue sul retro dell'intero lotto.
Parte della particella 658 è adibita a parcheggio ed ha un accesso carrabile direttamente da via della Fontana. I terreni sono abbandonati anch'essi da circa 8 anni.

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted]

2. Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

Eventuali comproprietari:

[redacted]

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

I due terreni hanno forma di trapezio rettangolo con la part.660 di dimensioni doppie rispetto alla part. 658 ed orografia prevalentemente pianeggiante, seguono il profilo altimetrico di via della Fontana

Sistemazioni agrarie alcuni alberi di frutto, di coltura quasi spontanea

Sistemi irrigui non presenti

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

fg.33 part. 658 e 660 Il calcolo della consistenza si fa riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) come definiti dall'Agenzia delle Entrate

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
part.657	sup lorda	14,00	1,00	14,00
part.659	sup lorda	21,00	1,00	21,00
		35,00		**35,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C - Terreni pascolo**

Terreni paragonabili a resedi stradali.

Trattasi di due lingue di terreno poste sul lato opposto di via della Fontana, strette da un lato dalla viabilità pubblica e dall'altro da un muro di contenimento in sassi del terreno sovrastante. L'esecutato [redacted] ha dichiarato durante il primo accesso ai beni che , prima dell'avvento della raccolta porta a porta per la nettezza urbana, i terreni venivano usati dal comune di Mulazzo per lo stazionamento dei cassonetti della nettezza di zona.

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

[redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted]

2. Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted]

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

I due terreni hanno forma di due strisce di terra ed orografia pianeggiante, seguono il profilo altimetrico di via della Fontana

Sistemazioni agrarie non presenti

Sistemi irrigui presenti non presenti

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

fg.33 part. 658 e 660 Il calcolo della consistenza si fa riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) come definiti dall'Agenzia delle Entrate

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
part.657	sup lorda	14,00	1,00	14,00
part.659	sup lorda	21,00	1,00	21,00
		35,00		**35,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica a vista del corpo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito)

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara

  Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara

  Uffici del registro di Massa Carrara

  Ufficio tecnico di Mulazzo;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI).
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Il valore di mercato, indicato dalle quotazioni OMI(stima comparativa parametrica del corpo), per abitazioni di tipo abitazioni di tipo economico in uno stato conservativo normale va da un minimo di €600 ad un massimo di €900.Dato lo stato di conservazione del bene, al grado di finiture ed alle metrature, delle dotazioni impiantistiche, si ritiene idoneo come valore di mercato €800 (€./mq.).

- Altre fonti di informazione: Per quanto riguarda i terreni agricoli il calcolo della consistenza si fa riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) come definiti dall'Agenzia delle Entrate. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

  Regione Agraria n.1 ; Comuni di: Bagnone, Filattiera, Mulazzo. Pontremoli, Villafranca in Lunigiana, Zeri; Seminativo Arboreo: 35901 €/Ha ; Pascolo: 5431 €/Ha

8.3 Valutazione corpi:

A - edificio monofamiliare ad uso civile abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c47729beeb53fc8cad

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
soggiorno	17,25	€ 800,00	€ 13.800,00
disimpegno	5,62	€ 800,00	€ 4.496,00
cucina	11,12	€ 800,00	€ 8.896,00
bagno	5,24	€ 800,00	€ 4.192,00
camera 1	14,93	€ 800,00	€ 11.944,00
camera 2	20,37	€ 800,00	€ 16.296,00
terrazze	2,37	€ 800,00	€ 1.896,00
Pertinenza	9,83	€ 800,00	€ 7.864,00
cantine e vano tecnico	3,56	€ 800,00	€ 2.848,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	**€ 70.000,00**
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	**€ 72.232,00**
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	**€ 81.804,00**
Valore corpo	**€ 74.678,67**
Valore Accessori	**€ 0,00**
Valore complessivo intero	**€ 0,00**
Valore complessivo diritto e quota	**€ 74.678,67**

B - Terreni seminativo arboreo. agricolo

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
part.658	140,00	€ 3,59	€ 502,60
part.660	300,00	€ 3,59	€ 1.077,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	**€ 1.500,00**
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	**€ 1.579,60**
Valore corpo	**€ 1.539,80**
Valore Accessori	**€ 0,00**
Valore complessivo intero	**€ 0,00**
Valore complessivo diritto e quota	**€ 1.539,80**

C - Terreni pascolo. agricolo

Data la conformazione, la dimensione, la locazione, la fruibilità, ed i Valori Agricoli Medi (VAM) come definiti dall'Agenzia delle Entrate, **il CTU ritiene che i terreni facenti parte della procedu-**

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

ra al fg.33 part.lle 657 - 659 abbiano un valore di stima talmente irrisorio da non essere considerato nella complessità del lotto di vendita.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
part.657	14,00	€ 0,50	€ 7,00
part.659	21,00	€ 0,50	€ 10,50

Valore corpo	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - edificio monofamiliare ad uso civile abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	90,29	€ 74.678,67	€ 74.678,67
B - Terreni seminativo arboreo	agricolo	440,00	€ 1.539,80	€ 1.539,80
C - Terreni pascolo	agricolo	35,00	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE LOTTO			**€ 76.218,47**	**€ 76.218,47**

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 dis. del G.E. (min. 15%)	€ 11.432,77
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 755,00
Spese edili per bonifica eternit:	€ 450,00
Redazione A.P.E.	€ 200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 63.380,70**

Data generazione:

24-06-2020

L'Esperto alla stima

Arch. Matteo Roselli

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad

ALLEGATI

1. Rilievo fotografico
2. Documenti Catasto
   - Planimetria
   - Mappa Catastale
   - Visure storiche
3. Certificato di destinazione Urbanistica
4. Pratiche Edilizie
   - Autorizzazione n.86060
5. Ortofoto Regione Toscana 1954
6. Documenti Conservatoria
   - Ispezione ipotecaria: [redacted]
   - Ispezione ipotecaria: [redacted]
   - Ispezione ipotecaria: Fg.33 part.lle 1527 sub. 1 – 657 – 658 – 659 – 660
   - Ispezione ipotecaria: [redacted]
   - Ispezione ipotecaria: [redacted]
   - Note di trascrizione
7. Estratto dell'atto di matrimonio
8. Sentenza di scioglimento del matrimonio
9. Atto di compravendita
10. Restituzione grafica rilievo stato di fatto immobile esecutato

Firmato Da: ROSELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f054e34a4431c5c4729beeb53fc8cad