
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N.R.G. E.I. 101/2018
Data udienza: 08.05.2019

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

Custode Giudiziario: **Avv. Benedetta Chiappale**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Villetta indipendente con
giardino e terreno di pertinenza

Esperto alla stima: **Maria Edifizi**

Codice fiscale: DFZMRA68M44F679B

Email: m.edifizi@fiscali.it

Pec: maria.edifizi@geopec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Via San Benedetto - Groppoli - Mulazzo (MS) - 54026

Lotto: 001 - Villetta indipendente con giardino e terreno di pertinenza

1 DATI CATASTALI

Corpo: Villetta indipendente con giardino e terreno di pertinenza

Categoria: Abitazione in villini [A7]

foglio **22**, particella **1261**, indirizzo Via San Benedetto, piano T-1, comune Mulazzo, categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita R.C.€ 1.187,85

sezione censuaria Mulazzo foglio **22**, particella **1262**, qualità Prato, classe 1, superficie catastale 1123 mq., reddito dominicale: € 4,64, reddito agrario: € 2,03,

sezione censuaria Mulazzo foglio **22**, particella **600**, qualità Semin.Arb., classe 2, superficie catastale 1.392 mq., reddito dominicale: € 4,31, reddito agrario: € 1,80,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Villetta indipendente con giardino e terreno di pertinenza

Possesso: Abitazione in villini [A7]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Villetta indipendente con giardino e terreno di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Villetta indipendente con giardino e terreno di pertinenza

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Creditori Interventuti: [REDACTED]

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Villetta indipendente con giardino e terreno di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Villetta indipendente con giardino e terreno di pertinenza
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: €. 244.111,00

Beni in **Mulazzo (MS)**
Località/Frazione **Groppoli**
Via San Benedetto

Lotto: 001 - Villetta indipendente con giardino e terreno 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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **Villetta indipendente con giardino e terreno di pertinenza.**

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: **Groppoli, Via San Benedetto**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] Prop. 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **22**, particella **1261**, indirizzo Via San Benedetto, piano T-1, comune Mulazzo, categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita € R.C.€ 1.187,85
Derivante da: Mappale 1220 come da Tipo Mappale Prot.n. 3471/2000 e prima ancora dal mappale 517/a come da Tipo di Frazionamento Prot.n.796/98.
Confini: Confina a nord con Via San Benedetto, ad est con mappale 518, a sud con mappale 1262, ad ovest con mappale 1274 s.s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] Prop. 1/1 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Mulazzo, foglio **22**, particella **1262**, qualità Prato, classe 1, superficie catastale 1123 mq, reddito dominicale: € € 4,64, reddito agrario: € € 2,03
Derivante da: Mappale 1220 come da Tipo Mappale Prot.n. 3471/2000 e prima ancora dal mappale 517/a come da Tipo di Frazionamento Prot.n.796/98.
Confini: Confina a nord con mappale 1261, ad est con mappale 518, a sud con mappale 600, ad ovest con mappale 594 s.s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] Prop. 1/1 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Mulazzo, foglio **22**, particella **600**, qualità Semin.Arb., classe 2, superficie catastale 1.392 mq., reddito dominicale: € € 4,31, reddito agrario: € € 1,80
Confini: Confina a nord con mappale 1262, ad est con mappale 601, a sud con mappale 653, ad ovest con mappale 1458 s.s.a.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ditta catastale da aggiornare
Regolarizzabili mediante: Presentazione di voltura catastale
Voltura Catastale: € 240,00

Oneri Totali: € 240,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da un raffronto con lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si è riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni.
Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale
Presentazione di nuova planimetria catastale con procedura DOCCA: € 250,00

Oneri Totali: € 250,00

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di stima sono posti in Comune di Mulazzo, frazione di Groppoli Via San Benedetto e più precisamente situati nelle immediate vicinanze della Strada Provinciale n.31 che congiunge la zona sia al Comune di Villafranca (Km.6) sia al Comune di Pontremoli (Km.6). In tale sito prevalgono edifici a destinazione residenziale del tipo monofamiliare.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Pontremoli, Filetto, Aulla, La Spezia, Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, Via Francigena.

Attrazioni storiche: Rievocazione medioevale di Filetto.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 124982,57; Importo capitale: € 77995,35 ; A rogito di Notaio [redacted] in data 16/02/2001 ai nn. 135260/13743; Iscritto/trascritto a Massa in data 24/02/2001 ai nn. 1534/225 ;

Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € .294,00 -2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie € .35,00/cad garantite da mutuo ipotecario - 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, € .59,00 per bolli, € .35,00 per tasse ipotecarie

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Decreto Ingiuntivo ; A rogito di Tribunale di Massa in data 21/10/2010 ai nn. 356; Iscritto/trascritto a Massa in data 13/12/2016 ai nn. 322/1509 ;

Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € .294,00 -2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie € .35,00/cad garantite da mutuo ipotecario - 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, € .59,00 per bolli, € .35,00 per tasse ipotecarie

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] e [redacted] : Ufficiali Giudiziali del Tribunale di Massa Carrara in data 05/06/2018 rep.n.1706 iscritto/trascritto a Massa in data 21/06/2018 ai nn. 5532/4246;

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni € .294,00 -2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie € .35,00/cad garantite da mutuo ipotecario - 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, € .59,00 per bolli, € .35,00 per tasse ipotecarie.

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted]

██████████ Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa in data 27/08/2015 ai nn. 2814 iscritto/trascritto a Massa in data 09/09/2015 al nn. 7333/5379;

L'atto di pignoramento sopra descritto grava su tutti gli immobili oggetto della presente perizia. A seguito di tale pignoramento è stata aperta una procedura esecutiva (El 101/15) promossa contro ██████████ ma estinta con pro: ██████████

██████████ non risultava proprietario degli immobili pignorati. Nel provvedimento era già stata ordinata la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle trascrizioni €.294,00 -2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €.35,00/cad garantite da mutuo ipotecario - 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €.59,00 per bolli, €.35,00 per tasse ipotecarie .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :

Visure ipotecarie aggiornate

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: ██████████ Proprietario **proprietario/i ante ventennio** al 21/01/1993. In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio ██████████ in data 14/11/1953; trascritto a Massa, in data 27/11/1953, al Part. n.1078.

Titolare/Proprietario: ██████████ Proprietaria **proprietario/i ante ventennio** al 30/09/1998. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Si;

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 101 / 2018

registrato a Aulla, in data 23/04/1994, ai nn. 22/507; trascritto a Massa, in data 09/06/1994, al Part. n. 3744.

Note: Denuncia di Successione in morte di [redacted] di [redacted] deceduto il 21.01.1993 presentata all'Ufficio del Registro di Aulla il 23.04.1994 al n. 22 vol.507 e trascritta il 09.06.1994 al Part.n.3744 e rettificata con denuncia di successione presentata il 27.01.1995 al n.21 vol.507 trascritta il 08.02.1995 al Part.n.785.

Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 05.04.2019 Part.n.2305 Gen.n.3024

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 30/09/1998 al 19/07/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [redacted], in data 30/09/1998, ai nn. 36903/10843; registrato a Aulla, in data 19/10/1998, ai nn. 660; trascritto a Massa, in data 16/10/1998, al Part. n. 6832.

Titolare/Proprietario: [redacted] al 19/07/2006 al 02/10/2012. In forza di Sentenza traslativa del Tribunale di Rossano (CS) - a rogito di Tribunale di Rossano, in data 19/07/2006, al n. 541; trascritto a Massa, in data 07/12/2006, al Part. n. 10337.

Note: In tale Sentenza venivano erroneamente ceduti da parte del Signor [redacted] alla [redacted] diritti di 1/1 della piena proprietà invece dei diritti di 1/2

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 02/10/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario - a rogito di Tribunale di Pontremoli, in data 08/02/2013, ai nn. 275; trascritto a Massa, in data 16/01/2017, al Part. n. 263.

Note: [redacted] ha accettato l'eredità delle [redacted], con beneficio d'inventario.

Si evidenzia che:

- [redacted] rinunciava all'eredità della moglie [redacted] con atto a rogito di Tribunale di Pontremoli, in data 08/08/2013, ai nn. 274; trascritto a Massa, in data 16/01/2017, ai nn. 453/264.
- [redacted] perdeva il diritto di accettare l'eredità della madre [redacted] con sentenza del Tribunale di Massa, in data 13/03/2019, ai nn. 36903; trascritto a Massa, in data 05/04/2019, ai nn. 3024/2305

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2004/anno 2000

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/03/2000 al n. di prot. 682

Rilascio in data 24/03/2001 al n. di prot. 16

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di sopralluogo e dopo aver visionato gli atti amministrativi si sono riscontrate delle difformità classificabili come diversa distribuzione degli spazi interni e meglio evidenziate nel grafico allegato (planimetria dell'immobile stato sovrapposto).

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica scritto-grafica in sanatoria come previsto dalla Legge Regione Toscana n. 65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Al piano terra nella cucina non è stata realizzata la dispensa, nel vano bagno è stato realizzato anche un piccolo ripostiglio, il vano studio di fatto è utilizzato come cucina. Al piano primo il bagno presenta misure ridotte a favore della camera matrimoniale dove è stato ricavata anche una cabina armadi esternamente sono state riscontrate piccole difformità prospettive.

Presentazione pratica scritto-grafica in sanatoria ed oneri: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di ricerche effettuate presso la Sezione Urbanistica del Comune di Mulazzo e presso la Regione Toscana Direzione Ambiente e Energia-Settore Sismica non risulta agli atti l'autorizzazione o l'attestato di avvenuto deposito riguardante le opere strutturali con cui è stato realizzato il fabbricato oggetto di stima.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in conformità agli articoli 182 e 209 della Legge Regionale n.65/2014 ed al DM 9 gennaio 1996 e DM 17 gennaio 2018

Descrizione delle opere da sanare: Certificazione di rispondenza delle opere alla normativa tecnica vigente sia al momento della realizzazione sia all'attualità oltre a certificato di collaudo

Presentazione di pratica completa di relazione geologica, relazione di calcolo e disegni strutturali, saggi e prove distruttive sulla muratura, certificato idoneità sismica, collaudo ecc.: € 8.000,00

Oneri Totali: € 8.000,00

Note generali sulla conformità:

Alla luce di quanto sopra esposto, il contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto ottiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

7.2 Conformità urbanistica:

Località: Groppoli, Via San Benedetto

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 14.06.2011
Norme tecniche di attuazione:	Il mappale 600 del foglio 22 risulta assoggettato alle seguenti prescrizioni urbanistiche : LOTTI LIBERI PER L'EDIFICAZIONE : ADDIZIONI AGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI INTERNI ALLE UTOE-BL37. Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Il mappale 1262 del foglio 22 risulta assoggettato alle seguenti prescrizioni urbanistiche : AREE LIBERE MARGINALI E INTERSTIZIALI DEGLI INSEDIAMENTI (EM). Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Scale

posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni:
buone

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento autonomo con caldaia e corpi radianti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	218,00	1,00	218,00
Porticato	sup reale lorda	20,00	0,10	2,00
Balconi	sup reale lorda	12,60	0,25	3,15
Giardino	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
Giardino	sup reale lorda	825,00	0,02	16,50
1.100,60				242,15

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2018

Zona: Mulazzo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1550

Accessori:

Villetta indipendente
con giardino e terreno
di pertinenza

1. Terreno annesso

Identificato al n. Mapp. 1262

Sviluppa una superficie complessiva di 1123 mq

Destinazione urbanistica: prevalentemente agricola (vedi CDU)

Valore a corpo: € 7000

Villetta indipendente
con giardino e terreno
di pertinenza

2. Terreno annesso

Identificato al n. Mapp. 600

Sviluppa una superficie complessiva di 1392 mq

Destinazione urbanistica: lotti liberi per l'edificazione (vedi CDU)

Valore a corpo: € 27000

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:

Il criterio di stima che si è ritenuto opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato da attribuire al parametro tecnico (mq). Esso si basa su indagini tra operatori del settore relative ai prezzi praticati nella comparazione per gli immobili oggetto di vendita in condizioni e posizioni simili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci che possono essere oggetto di comparazione con quelli di stima. Alla luce di quanto sopra esposto la sottoscritta, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (valori OMI).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate di Massa Carrara- Servizi Catastali ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate di Massa Carrara- Servizi di Pubblicità Immobiliare;

Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Mulazzo.

8.3 Valutazione corpi:

Villetta indipendente con giardino e terreno di pertinenza. Abitazione in villini [A7] con annesso Terreno

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	218,00	€ 1.150,00	€ 250.700,00
Porticato	2,00	€ 1.150,00	€ 2.300,00
Balconi	3,15	€ 1.150,00	€ 3.622,50
Giardino	2,50	€ 1.150,00	€ 2.875,00
Giardino	16,50	€ 1.150,00	€ 18.975,00
Valore Corpo			€ 278.472,00
Valore Accessori			€ 34.000,00
Valore complessivo intero			€ 312.472,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 312.472,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Villetta indipendente con giardino e terreno di pertinenza di annesso	242,15	€ 312.472,00	€ 312.472,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 101 / 2018

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%)	€ 46.870,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
Demolizione manufatti abusivi	€ 11.490,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	€ 10.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 244.111,00

Data generazione:
24-04-2019

L'Esperto alla stima
Maria Edifizi

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa
- Planimetria stato attuale
- Planimetria stato sovrapposto
- Visura catastale
- Visura ipotecaria aggiornata
- Planimetria catastale
- Atto di provenienza
- Certificato Destinazione Urbanistica
- Certificato Genio Civile