
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **62/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Marco Piazza**



Esperto alla stima: Roberto Spediacci
Codice fiscale: SPDRRT67A20E463A
Studio in: via Traversa 7 - 54100 Massa
Telefono: 0585810486
Email: robertospediacci@tiscali.it
Pec: roberto.spediacci@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Arpiola - Mulazzo (Massa Carrara) - 54026

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002 - VILLA [REDACTED]

Corpo: VILLA [REDACTED]

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 7, particella 1372, subalterno 2, indirizzo Via della Costituzione n. 4, piano S1-T-1, comune Mulazzo, categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, superficie 245 mq, rendita € Euro 1.022,58
foglio 7, particella 1372, subalterno 3, indirizzo Via della Costituzione n. 4, piano S1, comune Mulazzo, categoria C/6, classe 5, consistenza 33 mq, superficie 38 mq, rendita € Euro 97,15

2. Stato di possesso

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002 - VILLA [REDACTED]

Corpo: VILLA [REDACTED]

Possesso: Occupato [REDACTED]
[REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002 - VILLA [REDACTED]

Corpo: VILLA [REDACTED]

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002 - VILLA [REDACTED]

Corpo: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]

5. Comproprietari

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002 - VILLA [REDACTED]

Corpo: [REDACTED]

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002 - VILLA [REDACTED]

Corpo: VILLA [REDACTED]

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002 - VILLA [REDACTED]

Corpo: VILLA [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002 - VILLA [REDACTED]

Prezzo da libero: € 115.691,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Mulazzo (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Arpiola**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1.2 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3. STATO [REDACTED]

4.2.2 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4.2.4 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5. [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------

[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]		[REDACTED]

[REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: VILLA [REDACTED]

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Arpiola [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Usufrutto

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

[REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Note: Si precisa che il valore della quota di 1/2 dell'usufrutto pignorato al debitore [REDACTED] è calcolato moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (dall'1-1-2018 fissato nello 0,30%) e per il coefficiente moltiplicatore di 195 stabilito in base all'età del beneficiario [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nuda proprietà per 1/1 [REDACTED] usufrutto per 1/2 [REDACTED] usufrutto per 1/2, foglio 7, particella 1372, subalterno 2, indirizzo Via [REDACTED] piano S1-T-1, comune Mulazzo, categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, superficie 245 mq, rendita € Euro 1.022,58

Confini: Il fabbricato (di cui è parte l'abitazione con garage e corte pertinenziale) confina nel suo insieme con le particelle 1372 (già destinata a viabilità), 1374, 913, 773, 774 e 776, salvo se altri, tutte del Foglio 7 del Comune di Mulazzo.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nuda proprietà per 1/1 [REDACTED] usufrutto per 1/1 [REDACTED] usufrutto per 1/2, foglio 7, particella 1372, subalterno 3, indirizzo Via della Costituzione n. 4, piano S1, comune Mulazzo, categoria C/6, classe 5, consistenza 33 mq, superficie 38 mq, rendita € Euro 97,15

Confini: Il fabbricato (di cui è parte il garage con abitazione e corte pertinenziale) confina nel suo insieme con le particelle 1372 (già destinata a viabilità), 1374, 913, 773, 774 e 776, salvo se altri, tutte del Foglio 7 del Comune di Mulazzo.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale dell'unità immobiliare Foglio 7 particella 1373 sub. 2 (abitazione con accessori) è conforme allo stato di fatto ad eccezione del piano seminterrato dove vengono rappresentate delle partizioni interne in realtà non presenti sul posto.

Regolarizzabili mediante: Procedura Docfa al Catasto Fabbricati per VSI con nuova planimetria catastale

Note sulla conformità catastale: Si precisa che l'immobile pignorato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mulazzo Foglio 7 particella n. 1372 quale area urbana di mq. 50, adiacente alla corte esclusiva del fabbricato suddetto, è di fatto già destinata ed inglobata nella viabilità comunale e pertanto lo scrivente non procede alla sua valutazione. La corte pertinenziale al fabbricato è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Mulazzo Foglio 7 particella n. 1373 sub. 1 quale bene comune non censibile ai subb. 2 (abitazione p. S1-T-1) e 3 (garage p. S1) come si evince dall'elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni in atti.

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: SI

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]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 9922/anno 1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione Edilizia n. 24 (Prat. n. 9922) rilasciata dal Comune di Mulazzo in data 27-09-1999 e successiva Concessione di Variante n. 15 rilasciata in data 13-09-2001.

Per lavori: Costruzione fabbricato unifamiliare di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 01/09/2003 al n. di prot. 3036

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel locale stenditoio al piano primo sottotetto risulta installata una cucina. Si fa presente che l'unica opera necessaria per ripristinare lo stenditoio così come concessionato è la rimozione della suddetta cucina.

Regolarizzabili mediante: Rimozione cucina

Note sulla conformità edilizia: Si fa presente che l'unica opera necessaria per ripristinare lo stenditoio così come concessionato è la rimozione della citata cucina.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

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:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **VILLA** [REDACTED]

Villa su tre livelli composta al piano terra da porticato, ampio vano con ingresso-soggiorno-pranzo, cucina abitabile, servizio igienico con anti, disimpegno della zona notte con due camere e bagno; al piano primo sottotetto da due locali, bagno e terrazza scoperta; al piano scantinato (allo stato grezzo) da ampio locale ad uso sgombero, cantina e garage. Il collegamento interno tra tutti i piani avviene a mezzo vano scala (il piano seminterrato è accessibile anche dalla rampa esterna carrabile). Il fabbricato è corredato da corte esclusiva ad uso giardino in parte non recintata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

[REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **532,00**

E' posto al piano: Terra-Primo sottotetto e Scantinato

L'edificio è stato costruito nel: Anno 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civ. 4; ha un'altezza utile interna di circa m. P.T. ml. 2,80, P.1 altezze variabili, P. 1S ml. 2,60 (al grezzo)

L'intero fabbricato è composto da n. Tre piani complessivi di cui fuori terra n. Due (compreso sottotetto) e di cui interrati n. Uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato nel suo insieme si trova in un buon stato di manutenzione.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002-2003
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Come dichiarato nell'attestazione di abitabilità del 01/09/2003

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale a gas metano
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Come dichiarato nell'attestazione di abitabilità del 01/09/2003

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE p.T	superf. esterna lorda	155,00	1,00	155,00
LOCALI ACCESSORI p.1 (sottotetto)	superf. esterna lorda	88,00	0,60	52,80
LOCALI CANTINA-GARAGE p.scantinato (allo stato grezzo)	superf. esterna lorda	230,00	0,20	46,00
PORTICO p.T	superf. esterna lorda	46,00	0,50	23,00
TERRAZZA p.1 (sottotetto)	sup lorda di pavimento	13,00	0,30	3,90
		532,00		280,70

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2017 - 1 semestre

Zona: Centrale (sede comunale)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Accessori

VILLA [REDACTED]

1. Giardino

Sviluppa una superficie complessiva di 750 circa mq

Valore a corpo: € 20.000,00

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

Valore di mercato con metodo comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Mulazzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci Immobiliari su Internet
O.M.I. Agenzia delle Entrate.**8.3 Valutazione corpi:****VILLA in Via della Costituzione n. 4. Abitazione in villini [A7] con annesso Giardino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Si precisa che il valore della quota di 1/2 dell'usufrutto pignorato al debitore [REDACTED] è calcolato moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (dall'1-1-2018 fissato nello 0,30%) e per il coefficiente moltiplicatore di 195 stabilito in base all'età del beneficiario [REDACTED]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE p.T	155,00	€ 1.350,00	€ 209.250,00
LOCALI ACCESSORI p.1 (sottotetto)	52,80	€ 1.350,00	€ 71.280,00
LOCALI CANTINA-	46,00	€ 1.350,00	€ 62.100,00

GARAGE p.scantinato (allo stato grezzo)			
PORTICO p.T	23,00	€ 1.350,00	€ 31.050,00
TERRAZZA p.1 (sotto- tetto)	3,90	€ 1.350,00	€ 5.265,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 378.945,00
Valore corpo			€ 378.945,00
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 398.945,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.691,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
VILLA [REDACTED] [REDACTED]	Abitazione in villini [A7] con annesso Giardino	280,70	€ 398.945,00	€ 116.691,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni al piano scantinato	€ -1.000,00
Rimozione cucina nel locale stenditoio al piano sottotetto	€ -500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€115.191,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€115.691,00

Allegati

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 2 (villa):

- rilievo fotografico (pdf)
- documentazione catastale (114555.pdf)
- ispezioni ipotecarie, atto di provenienza e contratto di comodato d'uso gratuito (114643.pdf)
- banca dati O.M.I. (114710.pdf)
- documentazione edilizia (114821.pdf)
- attestazione di abitabilità (114835.pdf)

Data generazione:

23-01-2018

L'Esperto alla stima
Roberto Spediacci