
Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N.R.G. E.I. **58/2024**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Elisa Pinna**

Custode Giudiziario: **Dott. Emiliano Abi Hayla Dominici**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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



Beni in **Mulazzo (MS)**
Località **Mulazzo**
Via Roma n. 19

Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	3
1.2 Beni indivisi (art. 600 c.p.c.)	5
2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):.....	5
3. STATO DI POSSESSO:	5
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:.....	5
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:	6
4.3 Misure Penali.....	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	7
6.1 Attuali proprietari	7
6.2 Proprietari precedenti.....	7
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	8
7.1 Conformità edilizia:.....	8
7.2 Sanabilità degli abusi.....	9
7.3 Conformità urbanistica:.....	9
8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:.....	10
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....	14
9.1 Criterio di stima:	14
9.2 Fonti di informazione:	15
9.3 Valutazione corpi:	15
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:	16
9.5 Prezzo base d'asta del lotto:	16



Beni in **Mulazzo (MS)**
Località **Mulazzo**
Via Roma n. 19

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Mulazzo (MS)

CAP: 54026 frazione: Mulazzo, Via Roma n. 19

1- Identificato al catasto Fabbricati, Comune di Mulazzo (Allegato n. 3.1):

Identificativi catastali: foglio **11**, particella **870**, subalterno **1**
categoria C/2, classe 3, consistenza mq 35, superficie mq 52,
rendita € 52,42

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Indirizzo: Comune di Mulazzo, Via Roma

Piano: Terra

Intestazione


 - Diritto di: Proprietà per 1/1

Scheda catastale: Planimetria catastale **Protocollo MS0055386 del 28/09/2005**
(foglio 11 mappale 870 subalterno 1) (Allegato n. 5.1).

2- Identificato al catasto Fabbricati, Comune di Mulazzo (Allegato n. 3.2):

Identificativi catastali: foglio **11**, particella **870**, subalterno **2**
categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie mq 60,
rendita € 144,61

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]



Indirizzo: Comune di Mulazzo, Via Roma

Piano: Primo

Intestazione

[REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/1

Scheda catastale: Planimetria catastale **Protocollo MS0055386 del 28/09/2005 (foglio 11 mappale 870 subalterno 2) (Allegato n. 5.2).**

3- Identificato al catasto Fabbricati, Comune di Mulazzo (Allegato n. 3.3):

Identificativi catastali: foglio **11**, particella **870**, subalterno **3**
categoria F/1,, consistenza mq 2, rendita € 0.00

Categoria: Area urbana [F1] - Trattasi di porzione di corte urbana (categoria F/1) censita al catasto fabbricati al foglio 11 mappale 870 subalterno 3; non risulta depositata la corrispondente planimetria catastale. La posizione e dimensione della porzione di corte urbana è riscontrabile dall'elaborato planimetrico protocollo MS0055386 del 28/05/2005 (Allegato n. 6.1) e dall'elenco dei subalterni assegnati (Allegato n. 6.2)

Indirizzo: Comune di Mulazzo, Via Roma

Piano: Terra

Intestazione

[REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/1

Scheda catastale: Non presente

Nota 1 : al catasto terreni il mappale 870 è censito quale ente urbano di mq 116 (Allegato n. 4)

Nota 2 : le unità contraddistinte dai subalterni 1, 2 e 3 del mappale 870 sono state generate dalla soppressione del mappale 870 a seguito di denuncia di variazione protocollo MS0055386 del 28/05/2005 per "DIVISIONE".

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Quota di 1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno



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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in questione è ubicato in zona montana, lungo la strada provinciale Via Roma, poco prima del borgo di Mulazzo (Allegato n. 1). L'intorno è caratterizzato da terreni ortivi o boschivi degradanti verso valle e da case isolate o disposte in piccoli gruppi a destinazione prevalente residenziale, con presenza nelle vicinanze del paese di piccole attività commerciali di vicinato. L'immobile è un fabbricato residenziale terra tetto, con annessa corte esclusiva, confinante su di un lato corto con Via Roma e sul lato ovest in aderenza a fabbricato residenziale di altra proprietà (mappale 510)

Caratteristiche zona: Frazione montana - Poco commerciale

Area urbanistica: Residenziale/agricola/montana a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Pontremoli posto a circa 10 km, Villafranca posta a circa 8 km, Aulla posta a circa 18 km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Apuane.

Attrazioni storiche: Borghi e castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Pontremoli posto a circa 7 , Stazione ferroviaria di Pontremoli posta a circa 8 , Casello autostradale di Aulla posto a circa 17 km , Aeroporto G. Galilei di Pisa posto a circa 105 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- [REDACTED]

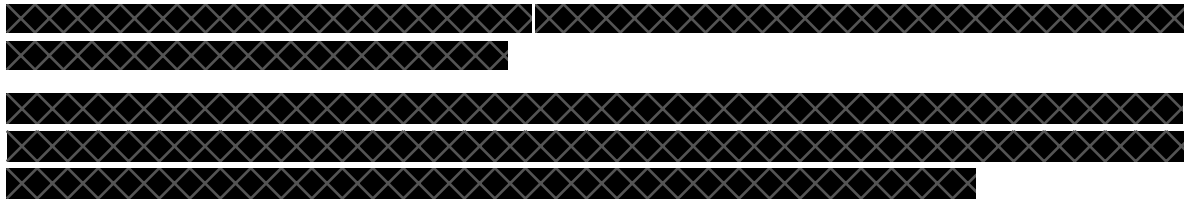
4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.





Nel contesto dell'atto di provenienza Notaio [REDACTED] è avvenuta l'"accettazione tacita di eredità", trascritta il 17/06/2004 al n. 4497 di particolare (Allegato n. 13).

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Il fabbricato originario è stato edificato prima del 01/09/1967, così come dichiarato anche sull'atto di provenienza Notaio [REDACTED].
- Numero pratica: Concessione edilizia n. 51 del 03/09/1984 (Allegato n. 9)
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione
Oggetto: Ristrutturazione ed ampliamento.

7.1 Conformità edilizia:

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1- Demolizione di setto in muratura posto al centro dell'ambiente del piano terra e primo
- 2- Piano terra - spostamento di una porta su muro portante
- 3- Piano terra - realizzazione di parete al grezzo
- 4- Piano primo - pareti del bagno realizzate in maniera diversa rispetto a quanto previsto sul titolo abilitativo
- 5- Piano primo - realizzazione di piccola finestra in corrispondenza del bagno non prevista dal titolo abilitativo (variazione prospettica)
- 6- Piano sottotetto - realizzazione di foro al grezzo per l'accesso al sottotetto e installazione di tre lucernai non previsti dal titolo abilitativo

Gli abusi sopra segnalati sono stati evidenziati con le colorazioni gialla e rossa sul grafico "RILEVAMENTO ABUSI EDILIZI" (Allegato n. 10)



Note generali sulla conformità:

- Il grafico all'interno del fascicolo riporta il timbro del comune con i riferimenti di approvazione del progetto dalla commissione edilizia, ma non il timbro di rilascio della concessione edilizia.
- All'interno del fascicolo non sono stati rinvenuti il tagliando di inizio e fine lavori o alcun certificato di conformità delle opere realizzate (la concessione edilizia, seppur valida, da quanto potuto costatare dalla documentazione disponibile, non ha completato il proprio iter procedurale)

7.2 Sanabilità degli abusi.

Gli abusi edilizi sopra segnalati possono essere in parte sanati dietro inoltro di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 LRT 65/2014, salvo approvazione degli uffici tecnici comunali.

Inoltre, essendosi realizzate abusivamente alcune modifiche strutturali, dovrà essere depositata al Genio Civile di MS, da parte di un tecnico abilitato, pratica di verifica sismica.

Il CTU ha stimato che per procedere alla regolarizzazione edilizia del bene si dovrà sostenere una spesa complessiva di € 6.000, comprensiva di spese tecniche, costi di rimozione e ripristino per le opere abusive non sanabili, diritti di segreteria e sanzioni amministrative, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

7.3 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Piano Strutturale Intercomunale
In forza della delibera:	- Regolamento Urbanistico, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 in data 14.06.2011 - Piano Strutturale Intercomunale definitivamente approvato con deliberazione del C.C. n. 11 del 09.02.2021, pubblicato sul BURT n. 44 in data 3/11/2021
Zona omogenea:	zona B2 " insediamenti localizzati ai margini dei nuclei storici e delle aree urbane"
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26, comma 4 RU



8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Fabbricato terra tetto composto da cucina, soggiorno, camera, bagno e balcone al piano primo, da locale ad uso deposito e porticato al piano terra, oltre a corte esclusiva verso est identificata sotto parte del subalterno n. 1 del mappale 870 ed altra piccola porzione di corte verso nord identificata dal subalterno n. 3 (Alleato n. 7). Si accede all'appartamento del piano primo tramite scala esterna che parte direttamente dalla Strada pubblica Via Roma.

In corrispondenza del bagno dell'appartamento del piano primo è stato praticato un foro (lasciato al grezzo) che da accesso al sottotetto; sul solaio di copertura sono stati posti in essere, abusivamente, tre lucernai per dare luce all'ambiente.

Il vano sottotetto è al grezzo, ha un'altezza media interna di ml 1.40, non risulta autorizzato all'uso dei titoli edilizi, pertanto si esclude dalla superficie commerciale che determinerà il valore dell'immobile.

La corte esterna esclusiva è pavimentata con battuto in calcestruzzo (stato conservativo scarso).

Le caratteristiche e stato del fabbricato sono riscontrabili anche dalla documentazione fotografica in allegato (Allegato n. 8)

A Confine: Strada Via Roma, fabbricato mappale 510, terreno mappale 937, e corte mappale 512.

Quota e tipologia del diritto

██████████ - Quota di 1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: prima dell'anno 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0



Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile:

Lo stato conservativo dell'immobile, sia all'interno che all'esterno, è scarso.

L'appartamento è disabitato da tempo immemore e versa in uno stato di abbandono.

All'interno degli ambienti del piano primo si sono ravvisate estese macchie umide in alto sui muri e sul soffitto, dovute sia allo stato di incuria che a infiltrazioni provenienti, con molta probabilità, da perdite del manto di copertura.

Le problematiche sopra rilevate sono riscontrabili anche dalla documentazione fotografica in allegato (Allegato n. 8 foto nn. 8, 9, 10).

Anche gli ambienti del piano terra, porticato e locale di deposito, versano in uno stato conservativo scarso; gli intonaci e verniciature sono ammalorate, il pavimento è ricoperto da uno strato melmoso dovuto al ristagno d'acqua proveniente dall'esterno, gli infissi sono pressoché distrutti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: Falda unica inclinata materiale: Laterizio armato con travi in cemento armato
Fondazioni	tipologia: In muratura di pietrame
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura Riferito limitatamente a: Solaio del piano terra Note: Il solaio di calpestio del piano terra non ha intercapedine, è stato realizzato su terra.
Solai	tipologia: Travetti prefabbricati e pignatte in laterizio Riferito limitatamente a: Solaio del piano primo e di copertura
Strutture verticali	materiale: Muratura di pietrame Note: La porzione di fabbricato al piano primo verso la strada, corrispondente alla cucina, è stata costruita in ampliamento a metà degli anni 80, ed è stata realizzata con pareti esterne in muratura di mattoni portanti.



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: Legno con vetro singolo protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: pessime Riferito limitatamente a: Ambienti del piano primo
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: da verificare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: Mediocri Riferito limitatamente a: Cucina, soggiorno e bagno del piano primo
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: Mediocri Riferito limitatamente a: Camera del piano primo
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: pessime Riferito limitatamente a: Ambienti del piano terra
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: Portone in legno con inserti in vetro traslucido condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: scarse
Impianti:	
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: Da verificare



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985
Impianto a norma	NO
Note	Impianto sotto traccia: Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti strettamente necessari all'uso a cui è destinato, ma, gli stessi, non sono stati né testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

Criteri di calcolo della "superficie commerciale" fissati dal CTU:

- 1- Nella determinazione della superficie commerciali delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile



- inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie commerciale
- 3- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
- a- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegno,..) – Coefficiente 1;
 - b- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte di altezza superiore a mt 1.50, cantine e simili - Coefficiente 0.50 qualora comunicanti con i vani principali, 0.25 qualora non comunicanti;
 - c- Superficie dei balconi, terrazze, porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare – Coefficiente 0.25 fino a mq 25 e coeff. 0.10 per i successivi mq;
 - d- Superficie dell'area scoperta – Coefficiente 0.10 fino a mq alla superficie di copertura dell'area di sedime del fabbricato , coefficiente 0.02 per l'eccedenza

Superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano primo	sup reale lorda	59,00	1,00	59,00
Balcone piano primo	Sup. pavimento	14,00	0,25	3,50
Porticato piano terra	sup reale lorda	11,50	0,25	2,88
Locale di sgombero	sup reale lorda	43,00	0,25	10,75
Corte esclusiva	superficie	65,00	0,10	6,50
				82,63

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore.

Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, tenuto conto della mancanza dei certificati di conformità degli impianti e che gli stessi non sono stati nè testati né collaudati dallo scrivente, della mancanza del certificato di abitabilità, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio



del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante, applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Mulazzo ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona in cui è collocato l'immobile;;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta, valori OMI, Borsino Immobiliare, perizie giudiziarie i valutazione di immobili simili a quello da stimare, agenzie immobiliari che operano nel comune di Mulazzo.

9.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.972,50.

Destinazione	Superficie Equivalente mq	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano 1°	59,00	€ 750,00	€ 44.250,00
Balcone piano 1°	3,50	€ 750,00	€ 2.625,00
Porticato piano terra	2,88	€ 750,00	€ 2.160,00
Locale di sgombero	10,75	€ 750,00	€ 8.062,50
Corte esclusiva	6,50	€ 750,00	€ 4.875,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.972.50
Valore corpo			€ 61.972.50
Valore Accessori			€ 0.00
Valore complessivo intero			€ 61.972.50
Valore complessivo diritto e avota			€ 61.972.50



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	82,63	€ 61.972,50	€ 61.972,50

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € - 9.295,88

Spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene € -6.000,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 46.676,62**

Data generazione: 27/06/2024

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Bondielli