

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia del C.T.U. Geom. Romoli Riccardo, nella procedura 142/2025

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mulazzo (MS) - Frazione "Groppoli", località "Talavorno di Groppoli", via Talavorno,25, 54026, piano terra e sottotetto.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Procedura 142/2025.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.753,52	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Romoli Riccardo, con studio in Viale Europa, 7 - 51017 - Pescia (PT), email studioromoli@tin.it, PEC riccardo.romoli@geopec.it, Tel. 0572 477619, Fax 0572 477619, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mulazzo (MS) - Frazione "Groppoli", località "Talavorno di Groppoli", via Talavorno, 25, 54026, piano terra e sottotetto

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di un più ampio edificio residenziale a carattere condominiale, elevato di due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto, libero su tre lati ed in aderenza ad altro edificio residenziale sul fronte sud, corredato da area pertinenziale comune sui tre lati liberi.

La porzione in esame è costituita da un appartamento in monolocale, situato al pianterreno, accessibile da ingresso e vano scale comune segnati dal n°c°25 della via Talavorno.

L'unità abitativa è composta da un unico locale dotato di angolo cottura e terrazzo, disimpegno e bagno-wc, ed è corredato da un piccolo locale ad uso soffitta al secondo piano, quest'ultimo raggiungibile tramite il predetto vano scale condominiale.

Da precisare che attualmente il monolocale è stato diviso in due ambienti mediante elevazione di parete divisoria in cartongesso, creando zona giorno e camera. Tale divisione è stata realizzata in assenza di titoli edilizi e non risulta sanabile, in quanto il locale destinato a camera è privo di aperture verso l'esterno non rispettando pertanto i requisiti igienico-sanitari dettati dalla vigente normativa. La parete divisoria in cartongesso dovrà essere pertanto smantellata, ripristinando la situazione originaria.

Sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti alla suddetta unità immobiliare sulle parti comuni dell'edificio e delle aree pertinenziali esterne, in particolare: sul vano scale, sull'ex centrale termica e su tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 del C.C.; sulla corte e sulla viabilità comuni poste sui fronti nord, est ed ovest dell'edificio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mulazzo (MS) - Frazione "Groppoli", località "Talavorno di Groppoli", via Talavorno,25, 54026, piano terra e sottotetto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Non necessita

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Vano scale condominiale; propr.**** Omissis ****; propr.**** Omissis ****; affaccio su area condominiale; s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,70 m	TERRA
Terrazzo	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	TERRA
Soffitta	5,00 mq	6,00 mq	0,33	1,98 mq	1,90 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				44,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 27/01/2006 al 21/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 955, Sub. 10 Categoria F5
Dal 21/12/2006 al 02/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 955, Sub. 15 Categoria A2
Dal 30/07/2007 al 21/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 955, Sub. 15 Categoria A2
Dal 19/02/2008 al 10/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 955, Sub. 15 Categoria A2
Dal 09/04/2018 al 21/07/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 955, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 Superficie catastale 40 mq Rendita € 134,28 Piano TERRA-SECONDO

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	955	15		A2	3	2	40 mq	134,28 €	TERRA-SECONDO	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attualmente in atti non risponde allo stato dei luoghi. Come sopra detto infatti nel monolocale è stata realizzata una parete divisoria in cartongesso. Poiché la stessa non risulta regolarizzabile sotto il profilo urbanistico-edilizio, dovrà essere rimossa. La sua rimozione ripristinerà pertanto la conformità catastale.

Le parti comuni dell'edificio e delle aree esterne pertinenti su cui l'appartamento vanta proporzionali diritti di comproprietà, sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Mulazzo, nel foglio di mappa 13, dai mappali:

- 955 sub.12, quale vano d'ingresso e scale, bene comune non censibile ai subalterni 25, 26, 15, 16, 17, 18 e 19, nonché 27, 28, 29 e 30;

- 955 sub.24, quale locale ex centrale termica comune, bene comune non censibile ai subalterni 25, 26, 15, 16, 17, 18, 19, 27, 28, 29 e 30;
- 1551, quale corte comune, bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 15, 16, 17, 18, 19, 27, 28, 29 e 30 e al mappale 1552 sub.1;
- 1553 sub.1, quale corte comune, bene comune non censibile ai subalterni 25, 26, 15, 16, 17, 18 e 19;
- 1555 sub.1, quale corte comune, bene comune non censibile ai subalterni 24, 25, 26, 15, 16, 17, 18, 19, 27, 28, 29, 30 e al mappale 1552 sub.1.

PRECISAZIONI

Niente da segnalare

PATTI

Niente da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima, si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione; in particolare si segnalano problemi di infiltrazioni e ammaloramenti ai terrazzi, l'assenza di manutenzione alla corte pertinenziale.

L'appartamento si trova in normali condizioni di manutenzione e conservazione, fatta eccezione per gli impianti dei quali non è stato possibile verificare il funzionamento e che sembrano necessitare di verifiche preliminari prima di una loro riattivazione.

PARTI COMUNI

Come detto, l'appartamento in esame vanta proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio e delle aree pertinenziali esterne, ed in particolare: sul vano scale, sull'ex centrale termica e su tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 del C.C.; sulla corte e sulla viabilità comuni poste sui fronti nord, est ed ovest dell'edificio.

Non risulta costituito condominio, né nominato un amministratore condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti ipotecari svolti, è emersa una servitù di passo alla pedona e con mezzi a carico della corte comune rappresentata dai mappali 1551 e 1555 subalterno 1 del foglio 13 a favore dei beni rappresentati in Catasto Fabbricati dai subalterni 2, 4 e 23 del mappale 955 e in Catasto Terreni dai mappali 978 e 979, tutti del foglio 13, servitù costituita con atto Not.Arnaldo Di Fazio del 30.07.2007, rep.11008, racc.1398, trascritto a Massa l'01.08.2007 ai nn.5683 e 5684 di regg.partt..

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha struttura portante verticale parte in c.a. e parte in muratura di laterizio, solai in latero c.a., tetto del tipo a capanna sempre in latero c.a. protetto da manto in cotto (portoghesi); le pareti interne sono in muratura di forati di laterizio; tutte le murature, sia all'interno che all'esterno, sono rifinite con intonaco del tipo civile, tinteggiato; le pavimentazioni sono parte in gres porcellanto, parte in clinker; le scale comuni sono rivestite in marmo; gli infissi esterni sono in alluminio verniciato dotati di vetro-camera e persiane sempre in alluminio verniciato; gli infissi interni sono in legno tamburato laccato. Sono installati gli impianti: idrico, elettrico, termico del tipo a termosifone con elementi radianti in alluminio e caldaia murale esterna ubicata sul terrazzo alimentata a gas metano di rete; è inoltre installato un condizionatore con macchina esterna ubicata sul terrazzo e n°2 split interni.

Come detto non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti, in quanto l'abitazione risulta priva di utenza attive.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MULAZZO (MS) - FRAZIONE "GROPPOLI", LOCALITÀ "TALAVORNO DI GROPPOLI", VIA TALAVORNO,25, 54026, PIANO TERRA E SOTTOTETTO

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/11/1960 al 01/08/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Arnaldo Brunelli	04/11/1960	1088	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di MASSA-CARRARA	21/11/1960		1025
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/2006 al 20/02/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Di Fazio Arnaldo	27/01/2006	8144	540
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di MASSA-CARRARA	31/01/2006	1029	577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2007 al 20/02/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Di Fazio Arnaldo	30/07/2007	11008	1398
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di MASSA-CARRARA	01/08/2007	9200	5683
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/02/2008 al 10/04/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Di Fazio Arnaldo	19/02/2008	11534	1682
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di MASSA-CARRARA	20/02/2008	2009	1323
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/04/2018 al 21/07/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Di Fazio Arnaldo	09/04/2018	19665	7186
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di pubblicità Immobiliare di MASSA-CARRARA	10/04/2018	3055	2360
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Massa Carrara aggiornate al 21/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Massa Carrara il 17/09/2025
Reg. gen. 8898 - Reg. part. 7104
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
Trascritto a Massa Carrara il 18/02/2026
Reg. gen. 1478 - Reg. part. 1163
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le spese che la procedura dovrà sostenere per la cancellazione delle due formalità afflittive sopra descritte, sono pari a complessivi € 588,00.-, oltre oneri professionali.

Tale importo è stato calcolato in base alle vigenti disposizioni attuate dai Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'edificio di cui l'appartamento oggetto di stima costituisce porzione, è stato realizzato per sopraelevazione su preesistente volumetria, quest'ultima realizzata antecedentemente al 1° settembre 1967.

Detta sopraelevazione è avvenuta in forza del Permesso di Costruire n°19 dell'11.10.2005 rilasciato dal Comune di Mulazzo alla società **** Omissis ****, successivamente volturato alla società **** Omissis **** in data 15.02.2006, nonché in forza del successivo Permesso di Costruire in Variante n°2 del 22.08.2006 rilasciato dal citato Comune alla società **** Omissis ****.

Per alcune opere di sistemazione esterna, è stata poi depositata presso il citato Comune una Denuncia di Inizio Attività in data 20.09.2006 al n°2590 di protoc.gen..

Per l'intero edificio sono state inoltre depositate presso il Comune di Mulazzo: il certificato di ultimazione e conformità in data 26.07.2007 al n°2138 di protoc.gen., e l'attestazione di abitabilità in data 28.02.2008 al n°681 di protoc.gen., entrambe a firma dell'Ing.**** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal raffronto eseguito tra i rilievi metrici svolti in loco e quando riportato sugli elaborati grafici assentiti con i citati titoli edilizi, sono emerse per l'appartamento oggetto di stima le seguenti difformità:

- 1) - realizzazione di parete divisoria interna in cartongesso, per la suddivisione in due ambienti del monolocale;
- 2) - modifiche prospettiche derivanti dalle diverse dimensioni della porta finestra del monolocale con affaccio sul terrazzo (assentite ml.1.40 x h ml.2.50, rilevate ml.1.40 x h ml.2.40) e della finestra del bagno (assentite ml.0.60 x h ml.1.50, rilevate ml.0.60 x h ml.1.35), che non vano comunque ad incidere sulle verifiche aeroilluminanti dei locali;
- 3) - diverse dimensioni interne dei locali, tra cui la profondità di bagno e antibagno (assentite ml.1.54, rilevate ml.1.68);
- 4) - diversa altezza interna in gronda del locale soffitta (assentita ml.1.60, rilevata ml.1.46).

Per quanto riguarda la difformità di cui al punto 1), la stessa, come già detto, non risulta sanabile, in quanto in contrasto con la vigente normativa igienico-sanitaria; la parete in cartongesso dovrà pertanto essere demolita e smaltita, con un costo indicativo pari a circa € 648,00.- oltre i.v.a. (mq.10.80 x e/mq.60,00).

Le difformità di cui al punto 2) e parte di quelle di cui al punto 3), rientrano nelle tolleranze previste dall'art.34-bis, comma 1-bis, lettera d)-bis del DPR 380/2001 (Testo Unico edilizia).

Per la regolarizzazione della difformità fuori tolleranza di cui al punto 3) (diversa profondità di bagno ed antibagno) e della difformità di cui al punto 4), dovrà essere depositata presso il Comune di Mulazzo idonea pratica di sanatoria edilizia ai sensi dell'art.209-bis della L.R. Toscana 65/2014, con un costo presunto pari ad € 3.500,00.- ca., comprensivo di spese tecniche, sanzioni e diritti comunali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di stima, è composto da 7 appartamenti e relativi accessori. Per lo stesso non risulta costituito formalmente un condominio né nominato un amministratore pro-tempore. Resta comunque inteso che l'appartamento in esame dovrà comunque partecipare pro-quota a tutte le spese necessarie alla manutenzione delle parti comuni del fabbricato (facciate, tetto, strutture, ingresso, vano scale) e delle citate corti comuni pertinenziali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mulazzo (MS) - Frazione "Groppoli", località "Talavorno di Groppoli", via Talavorno, 25, 54026, piano terra e sottotetto

Trattasi di porzione di un più ampio edificio residenziale a carattere condominiale, elevato di due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto, libero su tre lati ed in aderenza ad altro edificio residenziale sul fronte sud, corredato da area pertinenziale comune sui tre lati liberi. La porzione in esame è costituita da un appartamento in monolocale, situato al pianterreno, accessibile da ingresso e vano scale comune segnati dal n°c°25 della via Talavorno. L'unità abitativa è composta da un unico locale dotato di angolo cottura e terrazzo, disimpegno e bagno-wc, ed è corredato da un piccolo locale ad uso soffitta al secondo piano, quest'ultimo raggiungibile tramite il predetto vano scale condominiale. Da precisare che attualmente il monolocale è stato diviso in due ambienti mediante elevazione di parete divisoria in cartongesso, creando zona giorno e camera. Tale divisione è stata realizzata in assenza di titoli edilizi e non risulta sanabile, in quanto il locale destinato a camera è privo di aperture verso l'esterno non rispettando pertanto i requisiti igienico-sanitari dettati dalla vigente normativa. La parete divisoria in cartongesso dovrà essere pertanto smantellata, ripristinando la situazione originaria. Sono compresi i proporzionali diritti di proprietà spettanti alla suddetta unità immobiliare sulle parti comuni dell'edificio e delle aree pertinenziali esterne, in particolare: sul vano scale, sull'ex centrale termica e su tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 del C.C.; sulla corte e sulla viabilità comuni poste sui fronti nord, est ed ovest dell'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 955, Sub. 15, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 37.108,97

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di stima, è situato nella frazione "Groppoli" del Comune di Mulazzo (MS), località "Talavorno di Groppoli", segnato dal n°c°25 della via Talavorno (Strada Prov.le N.31), circa 5 kmt. in direzione sud rispetto a Pontremoli, e circa 10 kmt. in direzione nord rispetto ad Aulla.

L'edificio, elevato di due piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato, comprende complessivamente sette appartamenti di civile abitazione e relative pertinenze. Esso è dotato di una corte pertinenziale sui fronti nord, est ed ovest, comune alle sette unità abitative, utilizzata dai vari aventi diritto anche come

parcheggio e spazio di manovra. L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla citata strada provinciale (via di Talavorno), attraverso un ampio passo carrabile comune.

L'edificio è privo di ascensore. La zona, servita da una sufficiente viabilità, risulta dotata di scarsi servizi pubblici e privati. Dagli accertamenti svolti in loco è emerso un mercato immobiliare in stallo, con scarso interesse e altrettanto scarse trattative e compravendite.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni descritti, viene adottato il metodo del confronto con valori di immobili simili emersi da recenti contrattazioni avvenute nella zona e in zone limitrofe ed assimilabili per caratteristiche, valori riscontrati a seguito di indagini eseguite presso agenzie immobiliari, professionisti locali operanti nel settore immobiliare, analisi di annunci immobiliari, nonché presso l'Ufficio Prov.le di Massa-Carrara dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara. In particolare dalle indagini di mercato svolte sono state riscontrati i seguenti comparabili:

- atto di compravendita ricevuto dal Not.Goglia Filippo di La Spezia in data 06.09.2024, rep.18576, trascritto a Massa-Carrara il 11.09.2024 al n°7014 reg.part., mediante il quale è stata compravenduta un'unità abitativa disposta su pianterreno e primo piano ubicata in Mulazzo (MS), via Talavorno, circa 100 metri a sud rispetto a quella in esame, per un prezzo unitario (€/mq. di superficie lorda commerciale ragguagliata) pari ad €/mq.779,00.- (€ 95.000,00 : mq.122);

- un annuncio immobiliare relativo ad un appartamento situato nel medesimo edificio ove è ubicata l'unità abitativa oggetto di stima, pubblicato dall'Agenzia Immobiliare Lunigiana 2000, codice annuncio n°48435671-571, appartamento della superficie commerciale ragguagliata di mq.100, ad un prezzo richiesto di € 95.000,00.-, e così per un prezzo unitario richiesto pari ad €/mq.950,00.-; trattandosi di prezzo richiesto, lo scrivente ritiene opportuno applicare un abbattimento del 10%, ottenendo così un valore unitario pari ad €/mq.855,00.-

Il sottoscritto ha inoltre visionato:

- i valori espressi dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per la zona in questione, classificata come "E2 - Suburbana, Arpiola-Groppoli", e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (abitazioni civili) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.700,00.- ad un massimo di €/mq.1.050,00.-;

- i valori espressi dal Borsino Immobiliare.it per la zona in questione, classificata come "Lungo sponda dx fiume Magra sede comunale" e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (abitazioni in stabili di fascia media) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.590,00.- ad un massimo di €/mq.882,00.-.

(Ved.ALL.8 - Comparabili).

Lo scrivente ha quindi ritenuto opportuno eseguire una media tra i valori unitari derivanti: dall'atto di compravendita, dall'annuncio immobiliare e dal valore massimo riportato dal Borsinoimmobiliare.it $[(779,00+855,00+882,00):3]$, ottenendo così il valore unitario medio pari ad €/mq.839,00 in c.t., che ha impiegato per la valutazione del bene.

Nell'attribuzione del valore è stato altresì tenuto conto ovviamente delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare in base ai dati rilevati e descritti nella relazione che precede, ed in particolare dello stato manutentivo dell'unità immobiliare e dell'edificio di cui fa parte, delle sue caratteristiche costruttive, dell'epoca di costruzione, della sua ubicazione e della realtà di mercato in cui è inserito.

Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del prezzo / metroquadro di superficie coperta (al lordo dei muri).

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Mulazzo (MS) - Frazione "Groppoli", località "Talavorno di Groppoli", via Talavorno, 25, 54026, piano terra e sottotetto	44,23 mq	839,00 €/mq	€ 37.108,97	100,00%	€ 37.108,97
Valore di stima:					€ 37.108,97

Valore di stima: € 37.108,97

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile	3.500,00	€
Disagi e tempi di attesa per il futuro assegnatario	5,00	%

Valore finale di stima: € 31.753,52

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato, il sottoscritto rinvia a quanto già sopra descritto nel dettaglio.

All'importo stimato sono stati detratti i costi come sopra indicativamente quantificati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile.

Tenuto conto dei meccanismi d'asta, dei tempi di attesa per l'assegnatario, degli eventuali disagi ed attese per la liberazione e la disponibilità degli immobili, il sottoscritto ritiene inoltre corretto applicare il suddetto deprezzamento pari al 5%.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'incarico assegnato all'esperto stimatore nella presente procedura ha portato a verificare che i beni oggetto di stima risultano difformi da quanto assentito da parte del Comune di Mulazzo con i sopra citati titoli edilizi.

Pertanto il sottoscritto ha proceduto a determinare i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, sia per quanto riguarda diritti e sanzioni, sia per quanto concerne competenze tecniche e relative imposte.

Circa le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto ed in ordine alle limitazioni d'indagine espresse, il sottoscritto evidenzia che per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito di idonea ed accurata istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Quanto sopra premesso, lo scrivente precisa che quanto indicato in merito alla regolarizzazione urbanistico-

edilizia ed ai relativi costi da sostenere per la sanatoria degli abusi rilevati, è da intendersi formulato in termini orientativi e presuntivi e può essere soggetto a possibili modificazioni/variazioni anche sostanziali degli importi; inoltre le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

Si precisa altresì che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che si evidenziano di seguito:

- tutte le indagini e gli accertamenti eseguiti in loco sono stati esclusivamente di carattere ricognitivo e non demolitivo, non avendone titolo nel mandato ricevuto;
- non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;
- non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici;
- non sono state eseguite verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quanto eventualmente richiamato dal D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i.) volte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle u.i.;
- non è stata esperita la misurazione dell'effettiva estensione dell'area pertinenziale dell'edificio, né la relativa riconfinazione;
- non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni e/o saggi geologici e/o geotecnici di sorta sulla predetta area;
- non è stata verificata la funzionalità del sistema di smaltimento dei reflui e la sua eventuale conformità alla relativa normativa;
- non sono state svolte indagini e verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del fabbricato (D.Lgs. 192/2005 - D.Lgs. 311/2016 - L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i e comunque riferibili alla normativa di riferimento);
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescia, li 23/07/2026

Il C.T.U.
Geom. Romoli Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL.1 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL.2 - VISURE CATASTALI

- ✓ Altri allegati - ALL.3 - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL.4 - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ Altri allegati - ALL.5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL.6 - TITOLO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - ALL.7 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALL.8 - COMPARABILI

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mulazzo (MS) - Frazione "Groppoli", località "Talavorno di Groppoli", via Talavorno, 25, 54026, piano terra e sottotetto

Trattasi di porzione di un più ampio edificio residenziale a carattere condominiale, elevato di due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto, libero su tre lati ed in aderenza ad altro edificio residenziale sul fronte sud, corredato da area pertinenziale comune sui tre lati liberi. La porzione in esame è costituita da un appartamento in monolocale, situato al pianterreno, accessibile da ingresso e vano scale comune segnati dal n°c°25 della via Talavorno. L'unità abitativa è composta da un unico locale dotato di angolo cottura e terrazzo, disimpegno e bagno-wc, ed è corredato da un piccolo locale ad uso soffitta al secondo piano, quest'ultimo raggiungibile tramite il predetto vano scale condominiale. Da precisare che attualmente il monolocale è stato diviso in due ambienti mediante elevazione di parete divisoria in cartongesso, creando zona giorno e camera. Tale divisione è stata realizzata in assenza di titoli edilizi e non risulta sanabile, in quanto il locale destinato a camera è privo di aperture verso l'esterno non rispettando pertanto i requisiti igienico-sanitari dettati dalla vigente normativa. La parete divisoria in cartongesso dovrà essere pertanto smantellata, ripristinando la situazione originaria. Sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti alla suddetta unità immobiliare sulle parti comuni dell'edificio e delle aree pertinenziali esterne, in particolare: sul vano scale, sull'ex centrale termica e su tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 del C.C.; sulla corte e sulla viabilità comuni poste sui fronti nord, est ed ovest dell'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 955, Sub. 15, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 31.753,52

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 142/2025**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.753,52**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mulazzo (MS) - Frazione "Groppoli", località "Talavorno di Groppoli", via Talavorno, 25, 54026, piano terra e sottotetto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 955, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	44,23 mq
Stato conservativo:	L'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima, si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione; in particolare si segnalano problemi di infiltrazioni e ammaloramenti ai terrazzi, l'assenza di manutenzione alla corte pertinenziale. L'appartamento si trova in normali condizioni di manutenzione e conservazione, fatta eccezione per gli impianti dei quali non è stato possibile verificare il funzionamento e che sembrano necessitare di verifiche preliminari prima di una loro riattivazione.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di un più ampio edificio residenziale a carattere condominiale, elevato di due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto, libero su tre lati ed in aderenza ad altro edificio residenziale sul fronte sud, corredato da area pertinenziale comune sui tre lati liberi. La porzione in esame è costituita da un appartamento in monolocale, situato al pianterreno, accessibile da ingresso e vano scale comune segnati dal n°c°25 della via Talavorno. L'unità abitativa è composta da un unico locale dotato di angolo cottura e terrazzo, disimpegno e bagno-wc, ed è corredato da un piccolo locale ad uso soffitta al secondo piano, quest'ultimo raggiungibile tramite il predetto vano scale condominiale. Da precisare che attualmente il monolocale è stato diviso in due ambienti mediante elevazione di parete divisoria in cartongesso, creando zona giorno e camera. Tale divisione è stata realizzata in assenza di titoli edilizi e non risulta sanabile, in quanto il locale destinato a camera è privo di aperture verso l'esterno non rispettando pertanto i requisiti igienico-sanitari dettati dalla vigente normativa. La parete divisoria in cartongesso dovrà essere pertanto smantellata, ripristinando la situazione originaria. Sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti alla suddetta unità immobiliare sulle parti comuni dell'edificio e delle aree pertinenziali esterne, in particolare: sul vano scale, sull'ex centrale termica e su tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 del C.C.; sulla corte e sulla viabilità comuni poste sui fronti nord, est ed ovest dell'edificio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Massa Carrara il 17/09/2025

Reg. gen. 8898 - Reg. part. 7104

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Massa Carrara il 18/02/2026

Reg. gen. 1478 - Reg. part. 1163

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura