

Tribunale di Massa

procedura esecutiva immobiliare n° 40/14

PROMOSSA DA

MEDIO CREDITO ITALIANO SPA

CONTRO

[REDACTED]

G.E. Dott.ssa S. FARINI

Il sottoscritto **Architetto Puntelli Massimiliano**, esercente la professione di architetto, con studio professionale in Carrara, viale XX Settembre 52, iscritto all'Ordine professionale degli Architetti della provincia di Massa e Carrara al n° 351, in qualità di C.T.U. nominato dal sig. Giudice Esecutore Dott.ssa S. FARINI, in data 11 Dicembre 2014, prestava giuramento di rito e si impegnavo a redigere relazione tecnica estimativa

Esaminati i relativi fascicoli, eseguite le utili e necessarie indagini presso la Conservatoria dei RR.II. l'ufficio del Territorio di Massa-Carrara, l'ufficio del Registro e il Comune di Massa, effettuati i necessari sopralluoghi all'immobile, il C.T.U. è in grado di dichiarare quanto segue:

Si precisa che il momento di riferimento della presente stima è il mese di Aprile 2015

Identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastali

Proprietà



**immobili siti in Filattiera via Pala 69 Ms N.C.E.U. fg. 30 mapp 108 sub. 10
Cat. A/4 cl 6 vani 8 rendita 433,82**

Soggetto proprietario:

[redacted], cf. [redacted]
Diritto proprietà 1/2

Derivanti da :

Atto Pubblico del 6/08/85 in atti dal 20/08/85 rep. N°3382 notaio Faggioni Giulio(compravendita).



**immobili siti in Filattiera Ms N.C.T. fg. 30 mapp 295
Semi irr Cl 1 mq 42**

Soggetto proprietario:

[redacted], cf. [redacted]
Diritto proprietà 1/2

Derivanti da :

Atto Pubblico del 6/08/85 in atti dal 20/08/85 rep. N°3382 notaio Faggioni Giulio(compravendita).



**immobili siti in Filattiera Ms N.C.T. fg. 30 mapp 109
Semi irr Cl 1 mq 43**

Soggetto proprietario:

[redacted], cf. [redacted]
Diritto proprietà 1/2

Derivanti da :

Atto Pubblico del 6/08/85 in atti dal 20/08/85 rep. N°3382 notaio Faggioni Giulio(compravendita).

Descrizione del bene, anche mediante rilievi fotografici, con indicazione dello stato di possesso, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento quindi esaminato i luoghi ed eseguiti gli accertamenti opportuni anche presso i pubblici uffici determini quale sia il valore di mercato del bene immobile oggetto di pignoramento.

Ubicazione, confini e accessibilità

**Filattiera via Pala 69 Ms N.C.E.U. fg. 30 mapp 108 sub. 10
Cat. A/4 cl 6 vani 8 rendita 433,82**

Trattasi di porzione di fabbricato in pietra ristrutturato posto al piano primo e secondo con accesso da scale condominiali al piano primo si trova l'ingresso con scale di accesso al piano secondo composto da corridoio centrale con a sud soggiorno sala da pranzo e cucina a nord due camere matrimoniali ed una camera singola disimpegno e bagno, centralmente al corridoio e presente un secondo bagno. Gli infissi esterni sono in buone condizioni l'appartamento è stato ristrutturato nel 1988, attualmente risulta locato

Condizione locativa

I beni oggetto di stima sono locati

**Filattiera Ms N.C.T. fg. 30 mapp 295
Semi irr Cl 1 mq 42**

Trattasi di terreno di circa mq 42 su cui è presente parte di fabbricato in muratura portante a un piano con altezza media ml 3 delle dimensioni totali di ml 6.4x11.15 che insiste anche sul mapp 109 con accesso da strada comunale confinante con i mapp.109 a OVEST, mapp-110 a EST e strada statale a NORD.

Condizione locativa

I beni oggetto di stima sono utilizzati dal proprietario

**Filattiera Ms N.C.T. fg. 30 mapp 109
Semi irr Cl 1 mq 43**

Trattasi di terreno di circa mq 43 su cui è presente parte di fabbricato in muratura portante a un piano con altezza media ml 3 delle dimensioni totali di ml 6.4x11.15 che insiste anche sul mapp 295 con accesso da strada comunale confinante con i mapp.295 EST, mapp 100 a OVEST e strada statale a Nord.

Condizione locativa

I beni oggetto di stima sono utilizzati dal proprietario

COEFFICIENTI DI VALUTAZIONE DEL PERITO

In base alla tipologia dell'immobile si è applicato un valore medio tra le quotazioni verificate tramite le agenzie immobiliari operanti in zona e l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio. per il calcolo della superficie vendibile si è applicata una percentuale del 15% sulla superficie utile per l'incidenza dei muri perimetrali.

STIMA DEL VALORE – N.C.E.U Filattiera Ms fg. 30 mapp 108 sub. 10

	superficie (mq)	superficie vendibile	VALUTAZIONE €/mq	TOTALE
ABITAZIONE N.C.E.U Filattiera Ms fg. 30 mapp 108 sub. 10	Mq. 188,7	Mq. 188,7	€/mq.1.500,00	€ 283.050,00

STIMA DEL VALORE – N.C.T Filattiera fg. 30 mapp 295 – 109 L'IMMOBILE CHE INSISTE SUI DUE MAPPALI E' UN VANO UNICO ADIBITO A MAGAZZINO/VENDITA VISTA LA TIPOLOGIA SI RITIENE DI VALUTARE I DUE MAPPALI IN UN UNICO LOTTO

	superficie (mq)	superficie vendibile	VALUTAZIONE €/mq	TOTALE
LOCALE DEPOSITO N.C.T Filattiera fg. 30 mapp 295 – 109	Mq. 73,83	Mq. 73,83	€/mq.600,00	€ 44.298,00

TOTALE BENI STIMATI

€ 327.348,00 (TRECENTOVENTISETTEMILATRECENTOQUARANTOTTO ,00)

- *Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della prescritta abitabilità o agibilità richiedendo, se del caso, copie di progetti e comunque, quanto altro ritenuto necessario, dica altresì, se gli stessi beni siano condonabili o meno ai sensi della norma applicabile alla fattispecie.*

Situazione urbanistica ed edilizia

N.C.E.U Filattiera Ms fg. 30 mapp 108 sub. 10

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione nel 1988 con concessione edilizia n° 46/88 per miglioramento igienico funzionale con rifacimento di pavimenti intonaci infissi creazione di due servizi igienici consolidamento statico dei solai

N.C.T Filattiera fg. 30 mapp 295 – 109

Sui due mappali accatastati al nuovo catasto terreni, è stato realizzato un fabbricato ad uso deposito-vendita abusivo delle dimensioni di ml 6,40 x 11,15, è stato sottoposto ad ingiunzione di demolizione n°1/92 del 02/03/93 e successivo diniego di concessione in sanatoria n° 1.336 del 16/04/93, il 28/02/95 in base al D.L. 724/94 è stata ripresentata concessione in Sanatoria a nome [REDACTED] con prot. N° 703, accolta con applicazione di sanzione pecuniaria pari a £ 35.000,00 ovvero € 18.075,99 tale sanzione non risulta ancora pagata, per poter concludere la pratica occorre riformulare l'istanza in sanatoria (art. 209 L.R.T. 10/11/2014 n° 65) comprendente pratica alla regione toscana servizio zone sismiche, accatastamento N.C.E.U., dichiarazioni conformità degli impianti, tali pratiche possono essere quantificate approssimativamente in € 6.000,00 +iva e cnpa da sommarsi ad € 18.075,00 di sanzione e circa € 500 tra bolli e diritti di segreteria per un totale generale di € 24.575,00

Elenco dell'esistenza di formalità, vincoli oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti, incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico ed artistico.

E' presente una domanda in Sanatoria presso il comune di Filattiera sui terreni al fg 30 mapp.259/109 per realizzazione di Fabbricato abusivo.

Verifica dei titoli di provenienza del bene pignorato e dell'esistenza di formalità, vincoli oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o comunque che risulteranno non opponibili all'acquirente;

11/08/09 Verbale di pignoramento immobiliare n 1126/09 Ufficiale Giudiziario Massa
Trascritto R.I. MS 16/11/09 n 11766/8182 a favore [REDACTED]
Sede Firenze c.f. 00438000481 contro [REDACTED]

11/05/09 decreto ingiuntivo ipoteca giudiziale n 3948/09 tribunale di Brescia iscritto R.I.Massa 7/10/09
n 10198/1620 a favore [REDACTED]
sede Brescia c.f. 0158297172 [REDACTED]

13/05/08 atto pubblico amministrativo ipoteca legale (art 77 D.P.R. 29/09/73 n 602) [REDACTED]
n 1012/66 Scandicci Fi c.f. 05141390483 contro [REDACTED]

7/11/06 atto pubblico amministrativo ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo n 5691/06 (art 77 D.P.R.
29/09/73 n 602) tribunale FI [REDACTED] Scandicci Fi c.f. 05141390483 contro
[REDACTED]

29/11/97 Verbale pignoramento immobiliare n 2045 tribunale Ms trascritto R.I. Ms 23/12/97 a favore
[REDACTED] n 10706/8144 sede Fi c.f. 00470800483 contro [REDACTED]

31/08/87 ipoteca con atto notaio Giovanni Carlo Federici La Spezia R.I. Ms 3/09/87 n 6738/1061
A favore [REDACTED] nato [REDACTED]
contro [REDACTED] e [REDACTED]

Preciso che: gli Atti su citati sono stati da me visionati in forma di copia conforme all'originale, presenti nel fascicolo rilasciato dal tribunale di Massa relativamente a certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. notaio in Carrara Matteucci Alessandro

Valutazione sulla divisibilità dei beni , ed in caso affermativo formazione dei lotti relativi e quindi, in foglio separato, descrizione del bene, del bando di vendita e relativa ordinanza

Vista la tipologia dei beni oggetto di perizia si può affermare che i beni sono divisibili e venduti con la seguente descrizione:

N.C.E.U Filattiera Ms fg. 30 mapp 108 sub. 10 porzione di fabbricato in pietra ristrutturato posto al piano primo e secondo con accesso da scale condominiali, al piano primo si trova l'ingresso con scale di accesso al piano secondo composto da corridoio centrale con a sud soggiorno sala da pranzo e cucina a nord due camere matrimoniali ed una camera singola disimpegno e bagno, centralmente al corridoio e presente un secondo bagno

N.C.T Filattiera fg. 30 mapp 295 – 109 fabbricato ad uso deposito- vendita abusivo delle dimensioni di ml 6,40 x 11,15 in muratura portante a un piano con altezza media ml 3 con accesso diretto da strada pubblica.

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del G.D. per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Carrara lì Aprile 2015

Arch. Massimiliano Puntelli

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A1 RILIEVO FOTOGRAFICO
- A2 C.D.U COMUNE DI FILATTIERA
- A3 VISURE CATASTALI
- A4 ESTRATTO DI MAPPA
- A5 NOTULA C.T.U.



