

Tribunale di Massa

procedura esecutiva immobiliare n° 40/2011

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

G.E. Dott. G.Laghezza

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. G. Laghezza, in data 14 Luglio 2011, prestava giuramento di rito e si impegnava 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 Carrara, 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 Gennaio 2012

Identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastali

Proprietà

- Immobili siti in Licciana Nardi MS , via Camposagna 114 N.C.E.U.:
Fg. 50 mapp.79 sub.5 cat. A/4 cl 6 vani 9

Soggetto proprietario:

[REDACTED]

Diritto proprietà 1/1

Derivanti da :

Atto pubblico compravendita del 18/04/01 voltura 6441 1/01 in atti dal 13/06/01
rep. 51203 notaio Morichelli Vertere Aulla Ms

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

- Immobili siti in Licciana Nardi MS , via Camposagna 114 N.C.E.U.:
Fg. 50 mapp.79 sub.5 cat. A/4 cl 6 vani 9

Trattasi di immobile al piano rialzato e primo e ultimo di un fabbricato bifamigliare con ingresso indipendente a giardino su tre lati con accesso sulla strada pubblica .

Condizione locativa

Sui beni oggetto di stima sono locati dalla Titolare con il nucleo familiare

Caratteri generali e distributivi, struttura e finiture

Immobile residenziale in C.A. con tamponature in laterizio intonacato su due livelli

Internamente composto da veranda camera e servizio al piano rialzato, scale interne disimpegno, ampio soggiorno pranzo bagno, due camere matrimoniali e ripostiglio al piano primo,.

Al piano terra è presente una corte esclusiva che insiste su tre lati sud est ovest con ingresso carrabile dalla strada pubblica. Pavimenti e rivestimenti risultano di buona fattura, le porte interne sono in legno tamburato in buone condizioni gli infissi interni ed esterni sono in legno perfettamente funzionanti.

Impianti

L'immobile è dotato di impianti elettrici e idrotermosanitari perfettamente efficienti, cui viene rivolta periodica attenzione mediante manutenzione.

Consistenza

L'immobile si compone di due blocchi dalle dimensioni di ml 13 x 7,8 e 5,40 x 11,80 al piano primo e ammezzato e di un giardino di mq .235 circa

COEFFICIENTI DI VALUTAZIONE DEL PERITO

In base alla tipologia dell'immobile si è applicato un valore medio tra le quotazioni

	Descrizione	superficie	sup/vendibile	prezzo/mq	totale
Mapp. g. 50 mapp.79 sub.5 cat. A/4 cl 6 vani 9	appartamento	Mq. 160,12	Mq. 160,12	€/mq. 1.800,00	€ 288.216,00
	balconi	Mq. 12,90	Mq.(1/3) 4,39	€/mq. 1.800,00	€ 7.902,00
	giardino	Mq. 235	Mq.(1/30) 7,84	€/mq. 1.800,00	€ 14.112,00

I prezzi degli immobili sono stati verificati tramite le agenzie immobiliari operanti in zona e l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.

- STIMA DEL VALORE – Immobili siti in Licciana Nardi MS , via Camposagna 114 N.C.E.U. Fg. 50 mapp.79 sub.5 cat. A/4 cl 6 vani 9

TOTALE BENI STIMATI 310.230,00

€ (trecentodiecimiladuecentotrenta ,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

In atti presso il comune di Licciana Nardi non sono presenti elaborati grafici riguardanti il frazionamento e la distribuzione interna dell'immobile segnalati all'agenzia del territorio rispettivamente in data 30/4/88 n 225 in atti dal 27/08/91 (frazionamento, sopraelevazione, ampliamento) e successiva in data 26/07/07 n 3397 (diversa distribuzione degli spazi esterni), è presente una D.I.A. del 10/4/01 a nome [REDACTED] per lavori di : **costruzione scala a sbalzo esterna per creare accesso indipendente all'unità immobiliare**

Per regolarizzare urbanisticamente le opere di sopraelevazione e ampliamento occorre presentare una sanatoria (accertamento di conformità) al comune di Licciana Nardi e corrispondere un'oblazione riguardante il doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione che all'incirca dovrebbe corrispondere a € 7.500,00 escluse spese tecniche che si possono quantificare in € 2.000,00.

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.

non risultano presenti vincoli di alcuna natura

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;

Iscrizioni:

Nota di iscrizione reg.gen. 3528 reg. part.560, del 03/05/2001
ATTO NOTARILE PUBBLICO Del 18/04/2001 Rep. N 51204, Notaio Morichelli Vertre Aulla
c.f. MRCVTR50B01A271N
Specie: IPOTECA VOLONTARIA
Descrizione: 168 CONCESSIONE GARANZIA MUTUO

immobili in Licciana Nardi Ms:

Fg. 50 mapp.79 sub.5 cat. A/4 cl 6 vani 9

Soggetti:

a favore: Banca Toscana spa domicilio ipotecario Aulla p.zza Mazzini 15 cf 00470800483

contro:

diritto Proprietà quota 1/1

Nota di iscrizione reg.gen.6596 reg. part.1051, del 29/06/2009
ATTO GIUDIZIARIO Del 29/06/2009 Rep. N 283, Tribunale di Massa sez. Pontremoli
c.f. 00396610453
Specie: IPOTECA GIUDIZIALE
Descrizione: 281 Decreto ingiuntivo

immobili in licciana Nardi Ms:

Fg. 50 mapp.79 sub.5 cat. A/4 cl 6 vani 9

Soggetti:

a favore:

contro

Trascrizioni

Nota di trascrizione reg.gen. 1480 reg. part.1040, del 22/02/2011
ATTO GIUDIZIARIO Del 14/02/2011 Rep. N276, Tribunale di Massa c.f.80001780453
Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione: 726 PIGNORAMENTO IMMOBILI

immobili in Licciana Nardi Ms

Fg. 50 mapp.79 sub.5 cat. A/4 cl 6 vani 9

Soggetti:

a favore

contro

diritto Proprietà quota 1/1

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 all' Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Massa e Carrara - Servizio pubblicità immobiliare.

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 del bene oggetto di perizia si può affermare che può essere venduto singolarmente con la seguente descrizione:

Immobile sito in comune di Licciana Nardi Ms e censito al N.C.E.U:

Fg. 50 mapp.79 sub.5 cat. A/4 cl 6 vani 9

Posto al piano rialzato e primo con accesso da scala esterna composto da veranda camera e servizio al piano rialzato ,scale interne disimpegno, ampio soggiorno pranzo, bagno, due camere matrimoniali e ripostiglio al piano primo,. Al piano terra è presente una corte esclusiva che insiste su tre lati sud est ovest con ingresso carrabile dalla strada pubblica.

La presente relazione è stata depositata
nel Tribunale Civile
di Carrara il 27/1/12
L. G. 3.

Carrara li 19/01/2012

Perito
[Signature]

U. G. 3.
[Signature]

[Handwritten signature] 174

Arch. Massimiliano Puntelli



ELENCO DEGLI ALLEGATI

A1 RILIEVO FOTOGRAFICO

A2 NOTULA C.T.U.

ALLEGATO N° 1

Immagine 1

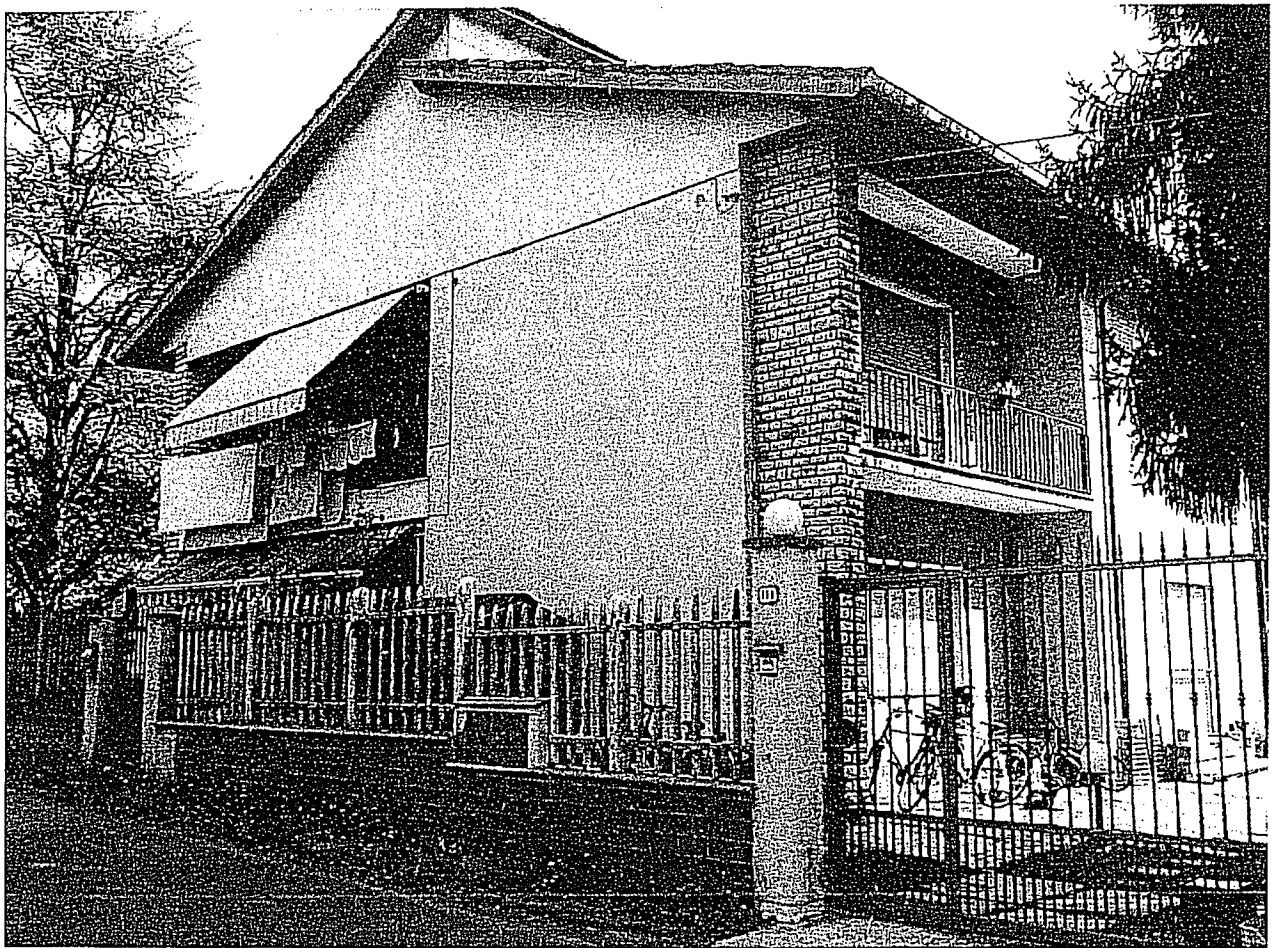


Immagine 2

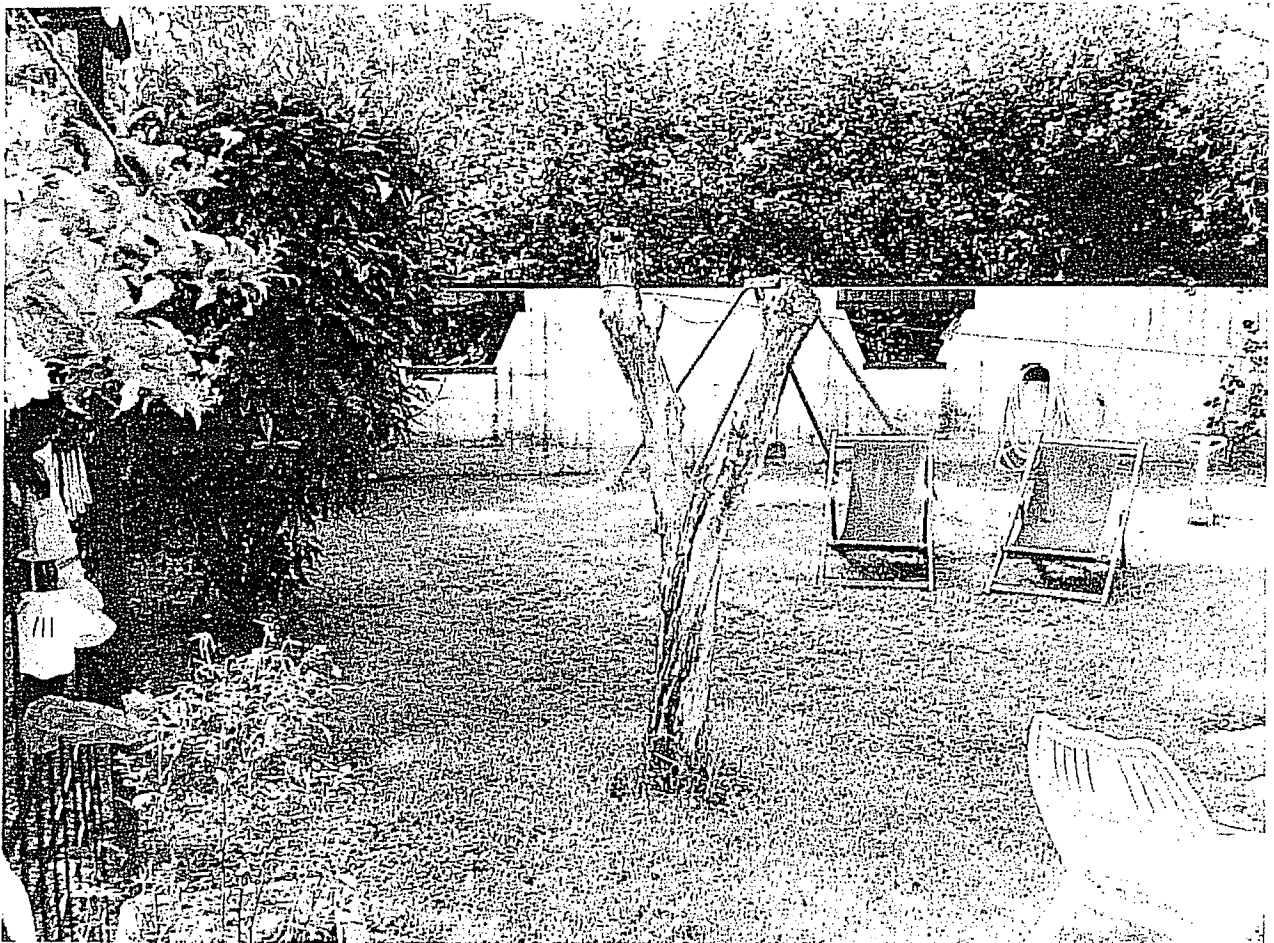


Immagine 3

