

TRIBUNALE DI MASSA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE :

N°245/2013

PROMOSSO DA :

CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA SPA – Avv. Michele PULVIRENTI

Contro

[REDACTED]

Prossima udienza 06.05.2015

Giudice Esecutore : Dott.ssa ELISA PINNA



PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom.Barotti Maurizio , esercente la libera professione in Massa , con studio tecnico in Via Aurelia ovest 303 , tel. 0585-833564 in qualità di C.T.U. nominato dal sig. Giudice dell'esecuzione immobiliare, prestava giuramento di rito e si impegnava a redigere relazione scritta al fine di rispondere ai seguenti quesiti.

- 1) AVVERTA QUESTO GIUDICE IN CASO DI IMPOSSIBILITA'DI ACCESSO ALL'IMMOBILE, ALLEGANDO COPIE DELLA COMUNICAZIONE INVIATA AL DEBITORE E DELLA RELATIVA RICEVUTA DI RITORNO.

La comunicazione scritta all'esecutato dell'incarico ricevuto non è stata ritirata ed è ritornata al mittente la raccomandata inviata per compiuta giacenza. Si è provveduto quindi, in collaborazione con il custode giudiziario nominato, ad affiggere la comunicazione sulla porta dell'abitazione del sig. Romiti. Solo dopo essere stato contattato dallo stesso sono stati presi gli accordi per eseguire, sempre con la presenza del custode giudiziario, le prescritte ispezioni sugli immobili oggetto del procedimento immobiliare.

- 2) IDENTIFICHI IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI; RIPORTI GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E SPECIFICHI SE LO STESSO RIGUARDI LA PROPRIETA' DELL'INTERO BENE, QUOTA DI ESSO O ALTRO DIRITTO REALE; INDICHI INOLTRE QUALI SIANO GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA, SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI.

LOTTO UNO – PONTREMOLI (MS) – Loc MOLINELLO – via Molinello n.1
diritto di proprietà per la quota di 1/1 sul seguente immobile:
abitazione di tipo popolare, posta ai piani terra e primo di un antico



fabbricato a schiera, composta da sala, cucina, quattro camere, corridoio e corte esterna con w.c. e ripostiglio.

All'Agenzia del Territorio di MS, comune di Pontremoli ,CATASTO FABBRICATI :

- fg.76 part. 388 sub.1e part. 389 sub 1, cat.A/4, cl.1, vani 7 ,pianoT-1, Loc. Molinello , RC-€ 162,68;

A giusta ditta catastale: [REDACTED]

A confine : map.835, map.387, map.385 (Pinotti Duilio) e strada pubblica via Molinello.

LOTTO DUE – PONTREMOLI (MS) – Loc MOLINELLO – diritto di proprietà per la quota di 1/1 sul seguente immobile: abitazione di tipo popolare , facente parte di un vetusto caseggiato a schiera, composta da una cucina e una camera al piano primo e locali di deposito al piano terra.

Nel lotto due si comprenderà anche la **quota di comproprietà pari a 1/4** intestata all'esecutato sopra il bene indicato all'agenzia del territorio al fg. 76 map. 395, avente qualità catastale di area rurale ma di fatto costituito da una rampa di scala in pietrame utilizzata per l'accesso al piano primo del map.394 sub.1 . A parere del sottoscritto il map. 395 del fg.76 costituisce pertinenza/accessorio anche del map. 394 sub.1, e ai sensi dell'art. 2912 c.c., in estensione del pignoramento oggetto della presente procedura, i diritti sull'immobile saranno compresi nella presente valutazione e dovranno essere oggetto di futuro trasferimento giudiziario. A carico dell'aggiudicatario saranno tutte le spese necessarie alla regolarizzazione catastale del bene.



All'Agenzia del Territorio di MS, comune di Pontremoli ,CATASTO
FABBRICATI :

- **fg.76 part. 394 sub.1, cat.A/4, cl.2, vani 3 ,pianoT-1 , Loc. Molinello
RC-€ 82,12;**

A giusta ditta catastale: [REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà di 1/1.

A confine : via Molinello, map.394 sub.4, map.395, map.396, s.s.a.

All'Agenzia del Territorio di MS, comune di Pontremoli ,CATASTO
TERRENI :

- **fg.76 part. 395 qualità area rurale di mq.10 , corte.**

A giusta ditta catastale: [REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà di 1/4 ; [REDACTED] in proprietà per
1/4; [REDACTED] in proprietà per 1/4; [REDACTED] in
proprietà per 1/4.

**LOTTO TRE – PONTREMOLI (MS) – Loc TORRANO VALLE – diritto di
proprietà per la quota di 1/1 sul seguente immobile:** porzioni di
fabbricato che formano una unità immobiliare urbana popolare ad
uso abitativo, poste ai piani primo/terra rialzato, piano terra e piano
seminterrato di un caseggiato di antica costruzione.

All'Agenzia del Territorio di MS, comune di Pontremoli ,CATASTO
FABBRICATI :

- **fg.168 part. 372 sub.3 – part. 373 sub 2 – part. 385 sub 3 – part. 387
sub 5 ., cat.A/4, cl.2, vani 5 (graffati tra loro), piano 1S-T-1 , Loc.
Torrano Valle RC-€ 136,86 .**

A giusta ditta catastale: [REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà di
1000/1000. A confine: vicolo comunale, Del Pippo Ilvo, Calani
Mirella, s.a..



PROVENIENZE

I beni sono pervenuti all'esecutato:

- LOTTO 1 e LOTTO 2 – in loc. Molinello, ai catastali fg.76 mapp.li 388/1 – 389/1 , graffati tra loro, ex sez. K n.2965-2966 ; in loc. Molinello, ai catastali fg.76 mapp. 394 sub.1 e map. 395 , ex sez.K mapp.li 619 e 622 - Per successione testamentaria in morte di [REDACTED] vulgo [REDACTED] [REDACTED] e ivi deceduta in data 22.02.1963, a seguito di testamento pubblico del 12.02.1958, verbale del not. Angella Dr. Mario del 27.03.1963 registrato a Pontremoli il 13.04.1963 al n. 662 vol. 167, denuncia di successione trascritta a Massa il 27.08.1963 al n.364 reg.part.
- LOTTO 3 – in loc. Torrano Valle, al catastale fg.168 part. 372 sub.3– part. 373 sub 2 – part. 385 sub 3 – part. 387 sub 5, per averli acquistati dalla sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita redatto dal not. Ravani Emma Maria in data 27.12.1990, rep. 1171 , registrato ad Aulla il 14.01.1991 al n.118 e trasc. a Massa il 23.01.1991 al n.675 reg.part..

I beni sono stati pignorati con atto giudiziario trascritto all'agenzia del territorio, ufficio provinciale di MS, servizio di pubblicità immobiliari, in data 16.01.2014 al n.301 del reg. part.. L'oggetto del pignoramento corrisponde al diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro gli immobili correttamente descritti.

- 3) FORNISCA UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE, RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE, CON INDICAZIONE- SE OCCUPATO DA TERZI – DEL TITOLO IN BASE AL QUALE AVVENGA L'OCCUPAZIONE CON SPECIFICA ATTENZIONE ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI AVENTI DATA CERTA ANTERIORE AL PIGNORAMENTO ED IN PARTICOLARE SE GLI STESSI SIANO REGISTRATI, IPOTESI RISPETTO ALLA QUALE EGLI DOVRA' VERIFICARE LA DATA DI REGISTRAZIONE,



LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO.

Al momento dei sopralluoghi gli immobili erano in stato di abbandono e la recente ispezione eseguita presso l'agenzia delle entrate di Massa non ha evidenziato l'esistenza di contratti di locazione.

LOTTO 1 – Pontremoli (MS) , loc. Molinello ai catastali fg.76 mapp.li 388/1 – 389/1 , graffiati tra loro.

La porzione di fabbricato pignorata ha una struttura portante mista di muratura in laterizio e pietrame, con solai orizzontali costituiti da putrelle di ferro e travetti in laterizio, con tetto a capanna in travi e travicelli di legno sormontati da manto di tegole in laterizio.

L'unità è destinata a civile abitazione ed è in scadente stato di conservazione generale: impianti tecnologici non funzionanti, finiture murarie esterne e interne formate da intonaco tradizionale in disfacimento con serramenti/infissi di legno e pavimentazioni in mattonelle di graniglia in evidente stato di degrado; tetto e solai danneggiati. **Consistenza:** l'abitazione è dotata di piccola corte sottostrada alla quale si accede direttamente da via Molinello, e dalla quale si entra nel piano terra dell'abitazione; il piano terra è costituito da camera, sala, cucina e corridoio mentre all'esterno, sulla corte, si trovano una precaria tettoia con copertura in lastre ondulate di plastica e un manufatto contenente i locali wc e ripostiglio; dal piano terra, tramite una botola con scala di legno, si raggiunge il piano primo composto di tre camere con una porta che si immette direttamente su via Molinello. Altezze nette interne variabili tra mt. 2,20 a mt. 2,55.



LOTTO 2 – Pontremoli (MS), loc. Molinello - ai catastali fg.76 map 394/1 e quota di ¼ del map.395.

La porzione di fabbricato pignorata ha una struttura portante in pietrame e sasso di fiume con solai a volta e tetto a capanna in travi e travicelli di legno sormontati da manto di copertura in laterizio. La vetusta costruzione, destinata ad abitazione popolare, è in cattivo stato di conservazione: priva di pavimenti e di finiture, senza impianti tecnologici, e mancante di servizio igienico; senza porte interne e con serramenti esterni fatiscenti. L'unità immobiliare fa parte di un antico caseggiato a schiera ed è composta di due locali al piano primo, indicati catastalmente come cucina e camera (altezze interne mt 1,80/2,30 – mt 3,00/4,60) con accesso da una scala esterna in pietrame posta direttamente su via Molinello, e di due piccoli vani al piano terra. I due vani al p.t., utilizzati come deposito, sono un corpo di fabbrica staccato di pochi metri dai locali ad uso residenziale e hanno altezze interne che variano da mt.1,50 a mt.2,20, con accesso diretto da via Molinello.

LOTTO 3 – Pontremoli (MS), loc. Torrano Valle - ai catastali fg.168 map.372/3 – map.373/2- map.385/3 – mp.387/5 , graffiati tra loro.

Trattasi di porzioni di fabbricato, che insieme formano una unità immobiliare destinata all'uso residenziale abitativo, che sono state oggetto di parziale ristrutturazione edilizia e che ancora, non essendo ultimati i lavori, versano allo stato grezzo, mentre due locali , uno al piano terra e l'altro al piano primo sovrastante, sono diroccati e pericolanti. Questi ultimi locali non sono stati ispezionati per motivi di sicurezza e le dimensioni si sono desunte dalla planimetria catastale. La struttura portante, prevalentemente in pietra e sasso di fiume con tratti di muratura di mattoni tipo poroton , è stata oggetto di rinforzi di calcestruzzo a cappotto mentre al piano seminterrato sono stati realizzati consolidamenti strutturali in calcestruzzo armato. Le strutture



di calpestio sono in parte costituite da solai orizzontali in laterizio armato e in parte da vetusti solai a volta. Il fabbricato è privo di impiantistica, di finiture e di serramenti. All'interno dell'edificio sono ancora accatastati i detriti e i materiali di risulta del cantiere edile ora chiuso. La copertura del piano terra rialzato è formata in parte da appartamento soprastante, costruito con materiale tradizionale in laterizio armato. Solo il corpo di fabbricato inagibile e in precarie condizioni di stabilità ha una copertura costituita di travicelli di legno con sovrastante manto di copertura in tegole di laterizio. La consistenza dell'unità immobiliare è costituita di cinque vani e terrazzo coperto al piano primo/terra rialzato oltre a cantina e legnaia ai piani sottostanti.

- 4) VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE , CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE , OVVERO, IN PARTICOLARE: DOMANDE GIUDIZIALI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI; ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITA' O DIRITTI DI PRELAZIONE; CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE, CON PRECISAZIONE DELLA RELATIVA DATA E DELLA EVENTUALE TRASCRIZIONE ; ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES.ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITU', USO , ABITAZIONE).

I fabbricati non hanno natura condominiale e l'esecutato non risulta avere vincoli coniugali/parentali in quanto celibe e senza figli.

- 5) VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE (TRA CUI ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI), CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA, CON RELATIVI ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA. INDICHI I COSTI A CIO' NECESSARI.



A carico del bene pignorato risultano le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:

- 1) IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 22.08.2008 n° 1833 di reg. part. a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, per un importo garantito di euro [REDACTED] sopra gli immobili distinti nel catasto fabbricati del comune di Pontremoli Fg 76 mapp. 394 sub 1 , Fg 76 mapp.li 388 sub 1 – 389 sub 1 ; Fg 168 mapp. 372 sub 3 – mapp 373 sub 2 – mapp 385 sub 3 – mapp 387 sub 5 . Costo per la cancellazione € 35,00 .
- 2) IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 26.03.2012 n°264 di reg. part. a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, per un importo garantito di euro [REDACTED] sopra gli immobili distinti nel catasto fabbricati del comune di Pontremoli al Fg 76 mapp. 394 sub 1 , Fg 76 mapp.li 388 sub 1 – 389 sub 1 ; Fg 168 mapp. 372 sub 3 – mapp 373 sub 2 – mapp 385 sub 3 – mapp 387 sub 5 . Costo per la cancellazione € 35,00.
- 3) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 16.01.2014 al n°301 reg.part. , a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà , sopra gli immobili distinti nel catasto fabbricati del comune di Pontremoli Fg 76 mapp. 394 sub 1 , Fg 76 mapp.li 388 sub 1 – 389 sub 1 ; Fg 168 mapp. 372 sub 3 – mapp 373 sub 2 – mapp 385 sub 3 – mapp 387 sub 5 . Costo per la cancellazione del pignoramento € 294,00.
- 6) VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO,



SEGNALANDO EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI. OVE CONSTI L'ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, SI PRONUNCI SULL'EVENTUALE SANABILITA' AI SENSI DELLE LEGGI N.47/85 E N.724/94 E SUCCESSIVE E SUI RELATIVI COSTI. FORNISCA LE NOTIZIE DI CUI ALL'ART.40 DELLA L.47/85 ED ALL'ART.46 DEL D.LVO 378/01: INDICHI IN PARTICOLARE GLI ESTREMI DELLA CONCESSIONE/LICENZA AD EDIFICARE O IL PERMESSO I COSTRUIRE E DELLA EVENTUALE CONCESSIONE/PERMESSO IN SANATORIA (CON INDICAZIONE DEI RELATIVI COSTI), OVVERO DICHIARI CHE LA COSTRUZIONE E' INIZIATA PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967.

Le porzioni di fabbricato oggetto della presente procedura fanno parte di nuclei urbani di antica formazione e si presume, quindi, edificati prima del 1° settembre 1967. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Pontremoli risulta che il fabbricato del **LOTTO 3** è stato oggetto di una concessione edilizia dopo la richiesta, da parte dell'esecutato, di eseguire lavori urgenti per l'eliminazione di una situazione di pericolo (prot.1819 del 12.02.97). La c.e. è stata rilasciata dal sindaco del comune di Pontremoli in data 22.12.1998, pratica n.3142 anno 1998 prot.n.2492, e prevede la realizzazione di una ristrutturazione del fabbricato per il consolidamento delle strutture portanti sia orizzontali che verticali e il rifacimento della copertura. La pratica sismica è stata depositata presso l'ufficio del genio civile di Massa in data 29.04.1999, pratica S n.191. Detti lavori furono sospesi per motivi economici , come risulta da comunicazione effettuata dal direttore dei lavori al comune di Pontremoli in data 18.06.2003 di prot. gen..e all'ufficio del genio civile in data 8.10.03 al n.15304 di prot.gen. del 15.10.03. La destinazione di piano regolatore generale, come indicata nell'allegato certificato: Zona B – Aree urbane parzialmente o totalmente edificate, prevalentemente residenziali ; zona B – NTA art 12 , comprende i tessuti consolidati e saturi delle frazioni .



-LOTTO 2 - risulta rilasciata autorizzazione edilizia dal comune di Pontremoli, in data 6.5.85 prot. n.1810, per eseguire lavori di manutenzione del manto di copertura . La destinazione urbanistica di piano regolatore generale, come indicata nell'allegato certificato: Zona A1 – NTA art.10 - Aree parzialmente o totalmente edificate, caratterizzate da tessuto edilizio di valore storico-ambientale nell'ambito delle frazioni.

LOTTO 1 – Le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Pontremoli non hanno evidenziato l'esistenza di titoli edilizi abilitanti la costruzione del fabbricato in oggetto. Una parte del fabbricato risulta comunque di antica formazione con l'aggiunta di un successivo modesto ampliamento, che da informazioni assunte dall'esecutato risulterebbe a epoca antecedente il settembre 1967. Quanto asserito dall'esecutato risulterebbe anche dall'esame delle foto aeree messe a disposizione dalla regione nel sito: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/cartoteca.html>.

Il valore della tettoia precaria, costituita da montanti di ferro e copertura con lastre ondulate di plastica, è modesto e trascurabile e pertanto, qualora la struttura fosse illegittima, si prevede prudenzialmente la sua demolizione. La destinazione di piano regolatore generale, come indicata nell'allegato certificato: zona E1f – NTA art.21 – Aree agricole di tipo fluviale.

- 7) FORNISCA LE INDICAZIONI CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE PIGNORATO CIRCA LA PRESENZA O MENO: A) DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DI CUI AL D.LGS 192 DEL 19.8.2005 ATTUATIVA DELLA DIRETTIVA CE N.2002/91; DELLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI DI CUI AL D.M. MINISTRO SVILUPPO ECONOMICO DEL 22/1/2008 N.37, ACQUISENDO COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE EVENTUALMENTE ESISTENTE.



I fabbricati oggetto della procedura esecutiva sono stati costruiti prima del D.LGS 192 del 19.8.2005 e ove presenti gli impianti tecnologici non risultano adeguati alle normative vigenti. Tra la documentazione amministrativa e tecnica recuperata presso il comune di Pontremoli lo scrivente non ha trovato documenti in materia di installazione di impianti né i certificati di abitabilità.

- 8) INDICHI IL VALORE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO. NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, FORNISCA LA VALUTAZIONE ANCHE DELLA SOLA QUOTA. ALLEGHI INOLTRE ALLA RELAZIONE: A) L'ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI, NONCHE' DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE ; B) LA DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO; C) FOTOGRAFIE ESTERNE ED INTERNE DEL BENE, NONCHE' LA RELATIVA PLANIMETRIA; GLI AVVISI DI RICEVIMENTO DELLE RACCOMANDATE DI CUI AL PUNTO 1 (AVVISI DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI); E) DEPOSITI, OLTRE ALL'ORIGINALE DELL'ELABORATO, UNA COPIA SEMPLICE E UNA COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO (IN FORMATO WINWORD VERSIONE ALMENO '96). PROVVEDA ALMENO 45 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA A DEPOSITARE LA RELAZIONE SCRITTA IN CANCELLERIA UNENDO ALL'ORIGINALE UNA COPIA SEMPLICE E UNA COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO E AD INVIARE COPIA AI CREDITORI PROCEDENTI, AI CREDITORI INTERVENUTI E AL DEBITORE ANCHE SE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA O POSTA ELETTRONICA. ALLEGHI ALL'ORIGINALE DELLA PERIZIA L'ATTESTAZIONE DI AVERE PROCEDUTO AI SUDDETTI INVII. AVVERTA IL CREDITORE PROCEDENTE IN CASO DI IMPOSSIBILITA' ALL'ACCESSO DELL'IMMOBILE. FORMULI TEMPESTIVA ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI RISPETARE IL TERMINE CONCESSO.

VALUTAZIONE

Il valore si basa sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per immobili con caratteristiche simili o analoghe, risultanti da indagini di mercato, nonché da conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. Con riferimento agli



immobili nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con tutti gli annessi e connessi , accessori e pertinenze , servitù attive e passive , usi e ragioni . In particolare, considerando e comprendendo i seguenti deprezzamenti nella valutazione immobiliare: lotto 3 – eventuali pratiche per le regolarizzazioni catastali , urbanistiche e nei confronti del genio civile per i lavori già eseguiti, compresi possibili ripristini dello stato legittimo; lotto 2 – regolarizzazioni catastali del map 395; lotto 1 – eventuale demolizione della tettoia.

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, per la proprietà, valutato nel mese di marzo 2015 , a corpo e non a misura , sulla scorta della documentazione reperita presso i pubblici uffici , fatte le dovute proporzioni e le detrazioni, è pari ad un prezzo di vendita per l'incanto di :

LOTTO UNO

Unità abitativa di mq. 114.40 Sup.lorda circa +
superfici accessorie (balcone e corte esclusiva)
mq. 16.00 circa x 1/3 = 5.33 mq
x €/mq. 450,00

= Euro 54.000,00 (cinquantaquattromila\00) in c.t.

Valore della proprietà

LOTTO DUE

Residenziale di mq. 28.60 Sup.lorda circa
Cantina di mq. 21.00 circa + ¼ scala mq.6 ,00 circa x 1/3 = 7,50 mq
x €/mq. 300,00

= Euro 11.000,00 (undicimila\00) in c.t.

Valore della proprietà



LOTTO TRE

residenziale di mq. 94,00 Sup.lorda circa
non residenziale (terrazzo coperto) mq. 8. circa + cantina mq.12,20
+ locale legnaia mq.13,10 = x $\frac{1}{4}$ = mq 8,33
x €/mq. 350,00
= Euro 36.000,00 (trentaseimila\00) in c.t.

Valore della proprietà

Tanto si doveva per la verità.

Si allegano: 1)Repertorio fotografico, estratto di mappa, visure storiche catastali ,
planimetrie catastali, rilievo stato di fatto; 2) copia concessione edilizia,
autorizzazione edilizia, certificato di dest.urbanist.; 3) contratto di provenienza ,
copia nota di successione, estratto di nascita 4) quotazioni OMI., ispezione
ipotecaria, raccomandata a.r. comunicazione accesso, comunicazioni ctu.

Massa, li 16.03.2015

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Maurizio BAROTTI

