

TRIBUNALE DI MASSA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 154/2012 (+222/2012 + 107/2013 + 117/2013)

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Alberti Alessio, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n° 1260, veniva incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Pinna Elisa, nell'udienza del giorno 24-01-2021, di depositare una relazione aggiornata sullo stato dei luoghi, dell'immobile oggetto di procedura, allegando idonea documentazione fotografica.

Il C.T.U., in data 27-01-2021 alle ore 15.00, coadiuvato dal Custode giudiziario Dott. Serafini Roberto, provvedeva ad effettuare il sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento, visionando lo stato di fatto dei luoghi e redigendo un rilievo fotografico dell'immobile.

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile sito nel Comune di Massa, via del Melaro n° 4, censito al catasto fabbricati al foglio 73 mappale 743 subalterno 1 (categoria A/7) e subalterno 2 (categoria C/6), identificato con planimetria catastale del 17/06/1993, protocollo n° A497 è costituito da una villetta unifamiliare, dotata di ampia corte pertinenziale corredata da piscina scoperta.

L'immobile risulta eretto su due piani fuori terra oltre a piano seminterrato.

Lo stato di conservazione del bene, rispetto alla data della perizia, redatta in data 29-08-2013, richiede una manutenzione ordinaria/straordinaria delle facciate dell'immobile, oltre ad un generale riordino della corte pertinenziale. Internamente, il piano terra e il piano primo, si trovano in un discreto stato conservativo, contrariamente il piano seminterrato necessita di una manutenzione accurata (come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata) causato dai ripetuti

Elemento. P. ALBERTI AL ESECIO. ESECUTIVA. P. PINNA ELISA. TRIBUNALE DI MASSA CARRARA. UFFICIO ESECUCIONI IMMOBILIARI. 27/01/2021. 15.00

allagamenti recati dalle precipitazioni atmosferiche.

VALUTAZIONE IMMOBILE

Visto lo stato di fatto dell'immobile nonché l'andamento ribassista del mercato immobiliare, rispetto all'anno 2013, il sottoscritto ritiene opportuno aggiornare il valore di stima del bene:

| DESTINAZIONE | PIANO | SUP. LORDA | COEFF. | SUP. COMM. |
|-------------------|--------|------------|--------|------------------|
| Unità immobiliare | T- 1° | 257,64 mq | 1 | 257,64 mq |
| Cantina – Garage | 1 S | 197,11 mq | 0,5 | 98,55 mq |
| Porticato | T | 41,57 mq | 0,35 | 14,55 mq |
| Terrazza | 1° | 12,24 mq | 0,25 | 3,06 mq |
| Balcone | T - 1° | 33,13 mq | 0,25 | 8,28 mq |
| Corte | | 1.617 mq | 0,1 | 161,70 mq |
| TOTALE | | | | 543,78 MQ |

| VALORE DI STIMA | |
|--|--|
| Valore di stima | 543,78 mq x 2.000,00 €/mq = 1.087.560,00 € |
| Spese tecniche, sanatoria, catasto, sanzioni | - € 17.000,00 |
| TOTALE | € 1.070.000,00 arrotond. |

VALORE DI STIMA: € 1.070.000,00 (unmilionesettantamila/00)

Con quanto sopra il CTU ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del G.E.

Massa 02/02/2022

C.T.U. Geom. Alberti Alessio