
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **14/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Roberta Catapiani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Marco Mario Bianchi
Codice fiscale: BNCMCM88C08F023J
Studio in: VIA LUNENSE 79 - CARRARA
Telefono: 3339840462
Email: marco_bianchi@live.it
Pec: marcomario.bianchi@geopec.it



6. Misure Penali

Beni: Viale G.Galilei 109 TER - Marina di Carrara - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale G.Galilei 109 TER - Marina di Carrara - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale G.Galilei 109 TER - Marina di Carrara - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in Carrara (Massa Carrara)
Località/Frazione Marina di Carrara
Viale G.Galilei 109 TER

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Marina di Carrara, Viale G.Galilei 109 TER

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 78, particella 495, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo VIALE G.GALILEI 109TER, piano 1, comune CARRARA, categoria A/3, classe 5, consistenza 7, superficie 102, rendita € 668,81

Derivante da: ROGITO DOTT. FRATI CARLO SEDE CARRARA DEL 19/10/2001

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA

Descrizione delle opere da sanare: SCALA INTERNA DI COLLEGAMENTO CON ZONA NOTTE, IL BAGNO ZONA NOTTE, PORTA ACCESSO CUCINA.

Note sulla conformità catastale: PLANIMETRIA NON CONFORME ALLO STATO DI FATTO

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in un quartiere residenziale normale, vicino a quartieri di pregio, prettamente nella zona si trovano palazzi e abitazioni residenziali singole o plurifamiliari. Nelle vicinanze si trova l'entrata autostradale, CarraraFiere, alcune attività di ristorazione. Servita molto bene da autobus e taxi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Spese di gestione condominiale:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
- Millesimi di proprietà: Non specificato
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
- Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
- Indice di prestazione energetica: Non specificato
- Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
- Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 181_1967
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Note tipo pratica: durante il corso la pratica ha subito la variazione d'intestazione da [REDACTED] a [REDACTED]
 Per lavori: FABB.RESIDENZIALE
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 31/08/1967 al n. di prot. 8270/493
 Abitabilità/agibilità in data 28/06/1969 al n. di prot. 1141/san

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
 Regularizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'
 Descrizione delle opere da sanare: SCALA INTERNA DI COLLEGAMENTO CON ZONA NOTTE, IL BAGNO ZONA NOTTE, PORTA ACCESSO CUCINA.
 NUOVO ACCATASTAMENTO DISTRIBUZIONE INTERNA: € 500,00
 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA : € 2.500,00
 Oneri Totali: € 3.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO

ità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'involucro del fabbricato in perizia è conforme alla concessione edilizia del 1967 che si allega. All'interno dell'appartamento però sono state effettuate alcune modifiche in relazione alla distribuzione interna più precisamente consistenti nello spostamento degli scalini di accesso alla zona notte e di alcune porte. Tuttavia parte di queste opere sono state riportate nell'acatastamento in variazione depositato il 12/11/1990 che si allega

Regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA

Descrizione delle opere da sanare: scalini accesso zona notte, pareti interne di cucina, bagno.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

L'immobile è accessibile dal viale Galilei tramite una strada privata che serve anche altri fabbricati. L'ingresso è consentito da un cancello carrabile su un'area di proprietà esclusiva, sulla quale insiste un manufatto in legno soggetto a demolizione in quanto non regolare ai fini urbanistici. Dal cortile di proprietà si imbuca una scala esterna in ferro per raggiungere il piano primo ed entrare nell'appartamento. L'interno è composto da un piccolo ingresso, soggiorno, cucina abitabile, balcone. La zona notte è raggiungibile mediante n°5 scalini interni e consta di n°2 camere e bagno, oltre a piccolo balcone esterno sul quale insiste una chiusura in lamiera soggetta a demolizione. Lo stato di manutenzione è sufficiente, anche se risulta indispensabile una ristrutturazione almeno per quanto concerne la copertura e gli impianti tecnologici.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **173,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 296

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta con alcune problematiche nella copertura, per il resto è apparentemente in sufficienti condizioni di manutenzione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE tipo economico	superf. interna lorda	83,00	1,00	83,00
CORTILE ESCLUSIVO	sup reale netta	90,00	1,00	90,00
		173,00		173,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Marina di Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1450

Valore di mercato max (€/mq): 2000

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 0,00

Data generazione:
18-10-2017

L'Esperto alla stima
Marco Mario Bianchi

