

---

**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



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

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

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [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

### 2. Stato di possesso

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

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

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

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

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

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno



**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

**Caratteristiche zone limitrofe:** portuali  
**Importanti centri limitrofi:** Carrara.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Lungomare Marina di Carrara.  
**Attrazioni storiche:** Centro storico di Carrara.  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED];  
[REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;  
Importo ipoteca: L. 275.000.000; Importo capitale: € 275.000.000 ; A rogito di NO-  
TAIO FRATI CARLO in data 24/10/2001 ai nn. 2536

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED];  
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO; Importo capitale: € 200.000 ; A  
rogito di NOTAIO CAROZZI ANNA MARIA in data 31/01/2008 ai nn. 39914/13120

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED];  
[REDACTED];  
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 325.000; Importo capitale: €  
230.000 ; Iscritto/trascritto a CARRARA in data 05/02/2008 ai nn. 1525/196 ; Note:  
[REDACTED] IN FORZA DI DE-  
CRETO INGIUNTIVO € 297.064,51 ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 25/09/2014 RP 858  
RG 7628 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 26/03/2015 RP 253  
RG 2395 - RESTRIZIONE DI BENI



**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 imbecca 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**

[REDACTED]

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
		<b>173,00</b>		<b>173,00</b>

**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

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di MASSA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di MASSA;

Ufficio tecnico di CARRARA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia entrate - ufficio di Massa Carrara;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1450€/mq MIN - 2000€/mq MAX.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE tipo economico	83,00	€ 1.725,00	€ 143.175,00
CORTILE ESCLUSIVO	90,00	€ 172,00	€ 15.480,00
Valore corpo			€ 158.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 158.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 158.700,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	173,00	€ 158.700,00	€ 158.700,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 23.805,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

demolizione infisso € -500,00

demolizione casottino in cortile € -500,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 130.895,00



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

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 14 / 2017  
€ 0,00

Data generazione:  
18-10-2017

L'Esperto alla stima  
**Marco Mario Bianchi**

