

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

**N.R.G. E.I. 7/2019**

data udienza: 18.11.2020 ORE 10:15

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

Custode Giudiziario: **Roberto Serafini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 002**  
**Edificio Residenziale**

**Esperto alla stima:** Paola Petretti  
**Codice fiscale:** PTRPLA67T71E463O  
**Email:** petrettip@gmail.com  
**Pec:** paola.petretti@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

**BENE: Viale Galileo Galilei 25 - Marina di Carrara - Carrara (MS) - 54033**

**Lotto: 002 - Edificio Resideniale**

### 1 DATI CATASTALI

**Corpo:** A

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

foglio **78**, particella **589**, subalterno **4**, indirizzo V.le G. Galilei n° 25, piano T-1, Comune Carrara, categoria A/3, classe 4, consistenza 6.5 vani, superficie 155 mq Totale escluse le aree scoperte esterne mq 137,00, rendita € 520,33

### 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** No, adattabile previa realizzazione di servoscala.

### 4 CREDITORI ISCRITTI

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Nazionale del Lavoro spa

### 5 COMPROPRIETARI

**Corpo:** A

Comproprietari: nessuno

### 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 7 PREZZO

**Prezzo da libero:** 312.333,00

Beni in **Carrara (MS)**  
Località/Frazione **Marina di Carrara**  
Viale Galileo Galilei 25

**Lotto: 002 - Edificio Residenziale**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina di Carrara, V.le G. Galilei n° 25**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio **78**, particella **589**,  
subalterno **4**, indirizzo V.le G. Galilei n° 25, piano T-1, comune Carrara, categoria A/3, classe 4,  
consistenza 6.5 vani, superficie 155 mq Totale escluse le aree scoperte esterne mq 137,00,  
rendita € 520,33

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Confina a Nord con il mappale 546, a Sud con il V.le G. Galilei, a Ovest con Via Bassagrande e ad Est con il mappale 532.

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: no

Conformità catastale:

A seguito di C.E. 13/1987 l'immobile è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia che hanno comportato una variata distribuzione degli spazi interni, una riorganizzazione dei collegamenti verticali e il rifacimento della copertura. Le modifiche intervenute all'unità immobiliare non sono state dichiarate in catasto, mediante la presentazione di nuova planimetria catastale ivi compresa la rappresentazione del sottotetto, facente parte della stessa u.i.\*

Regolarizzabili mediante: Elaborazione DOCFA per aggiornamento planimetrico.

Rilievo, elaborazione e stesura DOCFA: a corpo € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00 (esclusi bolli e diritti)

**Nota: \* Per il motivo sopra esposto il sottotetto non risulta oggetto di specifico pignoramento e pertanto, in questa fase, verrà escluso dall'elaborato peritale.**

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

NO

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il bene esecutato, è ubicato sul V.le G.Galilei al n° 25, angolo Via Bassagrande, in località Marina di Carrara, stazione balneare della costa apuana, frazione del comune di Carrara, nota come località di villeggiatura. La frazione fa parte di un agglomerato urbano intervallato da pinete e parchi, che si estende senza soluzione di continuità tra il mare e il centro di Avenza, dove si trova la stazione ferroviaria di Carrara-Avenza, mentre a ovest si salda alla località ligure di Marinella di Sarzana. L'edificio dista circa ml 500 dal mare, il quartiere ha carattere prevalentemente residenziale, con tipologie edilizie miste; edifici monofamiliari ad uno o due piani fuori terra e edifici plurifamiliari a tre quattro piani fuori terra. Nel quartiere sono presenti attività commerciali, strutture scolastiche (dall'infanzia alle scuole secondarie di primo grado) e strutture religiose. La viabilità principale (V.le G.Galilei) ha traffico scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** scuola materna, primaria e secondaria, edifici di culto e sportivi, banche e negozi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Carrara (MS), Massa (MS), Sarzana (SP), Versilia (LU).

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Apuane, litorale costiero.

**Attrazioni storiche:** Castelli Malaspina di Massa (MS) e Fosdinovo (MS), Fortezza Firmafede (Sarzana-SP), sito archeologico di Luni (SP)..

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrade

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Note:** Si rileva che presso l'immobile identificato come Lotto 2 sono residenti i sigg.ri ma che lo stesso NON costituisce stabile dimora.

**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:*

*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** annotata; Derivante da: Ruolo ed avviso di addebito esecutivo; Reg. Part. 424 reg. Gen. 3338; Importo ipoteca: € 72.396,50

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento** a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro Dell'Amico Ersilia;  
Derivante da: Atto di pignoramento iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 23/01/2019 ai nn. 554/434;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** non esiste amministrazione condominiale.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** --

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non esiste amministrazione condominiale.

**Millesimi di proprietà:** --

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No, previa realizzazione di servoscala può soddisfare i requisiti di "Adattabilità".

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** ---

**Note Indice di prestazione energetica:** ---

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** La scrivente non è al corrente di cause in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** **proprietario ante ventennio** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gino Carozzi, in data 16/12/1983, ai nn. 152374; registrato a Carrara, in data 02/01/1984, ai nn. 313/1984/3, vende a (attuale proprietaria).

**7. PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: PL 13/1987

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e rifacimento tetto a fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: Ristrutturazione Edilizia

Presentazione in data 08/05/1986 al n. di prot. 14886/2498 - 1986

Rilascio in data 11/04/1987

Abitabilità/agibilità: l'agibilità non è mai stata rilasciata.

**NOTE:** All'interno del fascicolo consultato presso l'archivio del Comune di Carrara, non risultano:

- Denuncia di inizio lavori;
- Denuncia di avvenuta ultimazione dei lavori e Conformità edilizia;
- Certificato di Agibilità.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di un secondo servizio igienico.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA tardiva (art. 136 comma 2 lett. a LR 65/2014 e s.m.i.)

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di un secondo servizio igienico.

CILA tardiva SANZIONE: € 1.000,00

Fine lavori tardiva e conformità edilizia SANZIONE: € 500,00

Agibilità tardiva SANZIONE: € 167,00

CILA - Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.667,00

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico approvato con Del. Cons. n° 69 del 05.08.2005 e successive varianti
Zona omogenea:	Edifici R di recente costruzione costituiti con criteri regolari o pianificati
Norme tecniche di attuazione:	Titolo IV "Disciplina del Centro Edificato". Art. 10, comma 3
Strumento urbanistico Adottato:	
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Il Comune di Carrara rilasciava la Concessione

	Edilizia 13/87 <u>con il vincolo che i vani posti sotto le falde del tetto non avessero destinazione d'uso abitativa</u> (Atto unilaterale d'obbligo edilizio reg. part. 1344 reg. gen. 1775)
Estremi delle convenzioni:	Atto unilaterale d'obbligo edilizio reg. part. 1344 reg. gen. 1775
Obblighi derivanti:	Vedi sopra
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Se si, di che tipo?	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Note generali sulla conformità:**

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

L'edificio è composto da due piani fuori terra (Piano terra e Piano primo) e sottotetto praticabile adibito a vani accessori (escluso dalla presente relazione per la motivazione esposta nella nota di cui al p.to 1 al quale si rimanda).

Un ampio ingresso (P.T.), con antistante piccola corte esclusiva, ospita il vano scale che conduce al piano primo, con destinazione residenziale, e al sottotetto adibito ad accessori non abitabili, come risulta dall'atto di sottomissione a rogito del Notaio Dott. Anna Maria Carozzi, registrato a Massa il 04 Marzo 1987, reg. part. 1344, ma di fatto utilizzato come abitazione.

Il piano primo è composto da un'ampia zona giorno con ingresso/soggiorno e cucina abitabile e da una zona notte composta da due servizi igienici di cui uno modesto e due camere da letto. Dal soggiorno si accede ad un'ampia terrazza a loggia che prosegue in un balcone, profondo circa un metro, esteso su tutto il versante Ovest del fabbricato. Un secondo balcone è accessibile dalla cucina.

Dalla relazione tecnica depositata presso il Genio Civile di Massa, si evince che il fabbricato ha struttura portante mista parte in muratura e parte in cemento armato, con pareti in mattoni in laterizio dello spessore di 30 cm e con una trave e due pilastri in cemento armato nella parte centrale dell'edificio, al piano terra. I solai sono in laterizio e travetti gettati in opera tipo SAP. La copertura in laterocemento con gronda in cemento armato. Il vano scale è stato realizzato in cemento armato ammorsato alla muratura esistente.

Finiture.

Pavimenti e rivestimenti prevalentemente in gress porcellanato, infissi e sistemi oscuranti (avvolgibili) esterni in PVC, porte interne e portoni di ingresso in legno.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario con allaccio alla rete idraulica comunale, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, alimentato a gas metano con caldaia di tipo tradizionale indipendente e corpi radianti distribuiti negli ambienti abitativi. L'allontanamento delle acque nere avviene mediante allaccio alla rete fognaria comunale. Nulla può essere riferito circa l'adeguatezza degli impianti presenti (elettrico e termico) in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **207,00**

E' posto al piano: Terra-primo e sottotetto (quest'ultimo non oggetto della presente).

L'edificio è stato costruito nel: ---

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero 25; ha un'altezza utile interna al P.T. di circa ml 3.20, P.1° circa ml 2.80.

L'intero fabbricato è composto da: piano terra, primo e sottotetto.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni conservative dell'immobile appaiono complessivamente discrete, mediocri quelle igieniche. I locali posti al piano primo appaiono utilizzati come ambienti di sgombero e al loro interno sono ospitati animali domestici appartenenti all'esecutata.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Si presume che l'impianto sia contemporaneo all'anno di ristrutturazione dell'immobile (1987)
Note	Nulla può essere riferito circa l'adeguatezza dell'impianto elettrico, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto di tipo tradizionale: caldaia murale alimentata a metano con corpi radianti (termosifoni)
Stato impianto	Non valutabile
Potenza nominale	Dato non rinvenuto
Epoca di realizzazione/adeguamento	Si presume che l'impianto sia contemporaneo all'anno di ristrutturazione dell'immobile (1987)
Note	Nulla può essere riferito circa l'adeguatezza dell'impianto



	di riscaldamento, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.
--	---

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale (P.T.)	superf. esterna lorda	31,00	1,00	31,00
Residenziale (P.I°)	superf. esterna lorda	146,00	1,00	146,00
Balconi	superf. esterna lorda	30,00	0,30	9,00
		<b>207,00</b>		<b>186,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia degli immobili in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

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 del Territorio.

Il consulente immobiliare "Edizioni il Sole 24 ore".;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2019 - semestre 2

Provincia: Carrara

Fascia/zona: Suburbana/Marina di Carrara

Microzona catastale n° 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni Civili: Valore Min €/mq 1750,00 - Max €/mq 2.500,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 372.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale (P.T.)	31,00	€ 2.000,00	€ 62.000,00
Residenziale (P.I°)	146,00	€ 2.000,00	€ 292.000,00
Balconi	9,00	€ 2.000,00	€ 18.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 372.000,00
Valore corpo			€ 372.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 372.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 372.000,00

#### 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]	186,00	€ 372.000,00	€ 372.000,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 316.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- € 3.867,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

**€ 312.333,00**

### 8.6 Regime fiscale della vendita: esente IVA

**ALLEGATI:**

**Allegato A:**

Documentazione fotografica

**Allegato B:**

Visure ipocatastali

Stralcio catastale 1:2000

Planimetria catastale 1:200

Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

**Allegato C**

C.E.13/1987

Data generazione:

19-10-2020

L'Esperto alla stima

**Paola Petretti**