

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

promossa da: #####

contro: #####

N.R.G. E.I. **141/2018**  
data udienza: 05-07-2023

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

Custode Giudiziario: **Giuseppe Podestà**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Claudia Grandjacquet  
**Codice fiscale:** GRNCLD65E65A7940  
**Studio in:** Via Lungofrigido di Ponente 65 - 54100 Massa  
**Telefono:** 3474947131  
**Email:** claudia.grandjacquet.arch@gmail.com  
**Pec:** claudia.grandjacquet.arch@pec.it

---

Beni in **Carrara (MS)**  
Località/Frazione **Gragnana**  
Via Risorgimento n. 2

**INDICE**

**Lotto: 001**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	3
Corpo: A.....	3
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)</b> .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
<b>3. STATO DI POSSESSO</b> .....	4
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	4
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	5
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	5
<b>7. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	6
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	8

Beni in **Carrara (MS)**  
Località/Frazione **Gragnana**  
Via Risorgimento n. 2

### Lotto: 001

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si (fino alla data del pignoramento).  
Manca la denuncia di successione e accettazione /rifiuto dell'eredità da parte degli eredi a seguito della morte dell'esecutata successiva al pignoramento

**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 popolare [A4] sito in frazione: Gragnana, Via Risorgimento n. 2**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio **17**, particella **1495**, subalterno **2**, indirizzo Via Risorgimento, piano Terra, comune Carrara, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie totale 56 mq; Totale escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 155,45

Derivante da: Costituzione del 28-01-87 in atti dal 02-06-1992 Variazione Toponomastica del 19-11-2002 pratica n. 205780 variazione del piano tariffario del 01-01-1992 superficie d'impianto pubblicata il 09-11-2015, dati relativi alla planimetria presentata il 28-01-1986 prot. 216000

Millesimi di proprietà di parti comuni:

il sub 6 è identificato come corte comune dei sub. 1-2-3-4

il sub 7 è identificato come ingresso esclusivo dei sub. 2-3

Confini:

al piano terra: sub 5 corte esclusiva del sub. 1, sub 6, sub 7

al piano sotto strada sub. 1

al primo piano sub. 4

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di ##### - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: ##### - Stato Civile: Vedova –

Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata è deceduta il 18-11-2021, la sua quota è in attesa di successione e accettazione/rifiuto da parte degli eredi

Eventuali comproprietari: ##### - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**NOTE:** Il bene in oggetto è stato acquistato dai coniugi in regime di comunione dei beni.

Al decesso del marito Sig. ##### in data 10/12/2005 non c'è stata successione né tacita accettazione dell'eredità da parte dei legittimi eredi ##### e i figli ##### e #####.

Trascorso il tempo utile all'accettazione dell'eredità la quota di 1/2 di ##### è passata al #####

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale riporta una scala che dava accesso al piano superiore che non esiste più

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione della planimetria aggiornata

**Diritti:** € 50,00

**Tecnico:** € 500,00

**Oneri Totali:** € 550,00

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

SI - Divisione

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

Gragnana (m.219 s.l.m) è una frazione a nord del Comune di Carrara, dalla quale dista circa km 3, è raggiungibile dalla antica strada statale SP73. L'immobile è ubicato in una strada secondaria sotto monte che raggiunge solo poche case. Nel paese è presente una farmacia ed una parrocchia mentre è assente uno sportello bancario. Il traffico è scorrevole, vicino all'abitazione i posteggi sono scarsi e ubicati solo lungo la strada principale

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale/agricola/montana a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Carrara, La Spezia, Massa.

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi Apuane, Litorale, Litorale.

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana, Via Francigena, Luni, Via Francigena.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus extra urbano

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 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:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **A favore della massa dei creditori** contro #####;

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ;

A rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Massa in data 25/09/2018 ai nn. 2706/2018  
iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa Carrara in data ai nn.  
11373/8660;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

In attesa di successione e accettazione /rifiuto dell'eredità a seguito della morte  
dell'esecutata in data 18-11-2021 successiva al pignoramento

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'edificio non costituisce condominio

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** In attesa di accettazione/rifiuto dell'eredità di 1/2 di Cricca Giuseppina nei riguardi degli eredi

**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:** Nessuno

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

- **Titolare/Proprietario:** ##### 1/2 piena proprietà.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio #####, in data 12/02/1987, ai nn. 16253; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 14/02/1987, ai nn. 1339/1014.

**NOTE:** la Sig.ra ##### è deceduta in data 18-11-2021 si attende successione ed accettazione/rifiuto da parte degli eredi

## 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

- **Titolare/Proprietario:** ##### in comunione dei beni con la moglie ##### dal 12/02/1987 al 10/12/2005 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio #####, in data 12/02/1987, ai nn. 1653; trascritto a Conservatoria dei RR: Il. Massa Carrara, in data 14/02/1987, ai nn. 1339/1014.

**NOTE:** Il Sig. ##### è deceduto in data 10-12-2005

## 6.3 ATTUALI PROPRIETARI NON ESECUTATI (BENI INDIVISI)

- **Titolare/Proprietario:** ##### 1/2 dal 01/12/2022 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di Sentenza dell'Autorità Giudiziaria - a rogito di Tribunale di Massa, in data 01/12/2022, ai nn. 2580/2021; trascritto a Conservatoria dei RR: Il. Massa Carrara, in data 19/01/2023, ai nn. 468/368.

**NOTE:** Sentenza dell'Autorità Giudiziaria del 01-12-2022 Pubblico ufficiale del Tribunale di Massa per devoluzione allo ##### eredità giacente ex art. 586 C.C.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 39

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/03/1970 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/09/1972 al n. di prot.

**NOTE:** licenza a nome #####, la pratica non è reperibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Carrara. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Comune di Carrara con licenza n. 64 del 29-09-1972

## 7.1 Conformità edilizia:

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Carrara non è stata trovata la pratica desunta dall'atto di compravendita dell'immobile.

Non si può dare giudizio sulla conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Strumento urbanistico Adottato:	SI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

L'appartamento è situato al piano terra di una palazzina di 4 piani costruita in una stradina secondaria a Via Risorgimento lungo il declino del monte. Si accede da un ballatoio esterno in comproprietà con l'appartamento del piano di sopra.

Composto da un corridoio centrale, una camera da letto, il tinello con camino e terrazzo, un bagno completo di vasca e cucina.

L'appartamento è pavimentato in mattonelle di ceramica di varia forma e misura nei diversi ambienti. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, tapparelle in PVC.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di #####- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: #####- Residenza: ##### - Stato Civile: Vedova - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata è deceduta 18-11-2021

Eventuali comproprietari: ##### - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1970 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2;

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: scadenti

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	l'impianto non ha subito modifiche o adeguamenti dal momento della realizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stato possibile verificare se l'impianto sia a norma

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	l'impianto non ha subito modifiche o adeguamenti dal momento della realizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è stato possibile verificare se l'impianto sia a norma

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, cortili, patii, portici, tettoie aperte,..) se comunicanti con I vani principali viene computata nella misura:

del 30% fino ad una sup. di mq. 25

del 10% per la quota eccedente

Le pertinenze esclusive di ornamento : superficie scoperta, se comunicanti con I vani principali viene computata nella misura:

del 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare

del 2% per la quota eccedente

(Istruzioni della Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	66,00	1,00	66,00
terrazzi	sup lorda di pavimento	14,00	0,30	4,20
		<b>80,00</b>		<b>70,20</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: 2° semestre 2022

Zona: Carrara- semicentrale Marasio, Monteverde, Fossone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Palazzina

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.500,00

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

stima sintetica comparativa semplificata

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00/1.200,00

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.200,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	66,00	€ 1.000,00	€ 66.000,00
terrazzi	4,20	€ 1.000,00	€ 4.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.200,00
Immediatezza della vendita detrazione del 15.00%			€ -10.530,00
Valore complessivo intero			€ 70.200,00
Valore complessivo diritto e quota 1/2			€ 35.100,00

#### 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 popolare [A4]	70,20	€ 70.200,00	€ 35.100,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

€ 10.530,00

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% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 550,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non può essere diviso in natura, si procede a DIVISIONE

#### Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- A

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:**

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.  
L'edificio non costituisce condominio

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: intero</b>	<b>€ 59.120,00</b>
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: quota 1/2</b>	<b>€ 29.560,00</b>

Data generazione:  
26-05-2023

L'Esperto alla stima  
**Claudia Grandjacquet**

**ALLEGATI:**

- Perizia di stima versione privacy
- Fotografie - Planimetrie
- Allegati: documentazione catastale
- Documentazione Catastale
- Ispezioni ipotecarie aggiornate