

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

promossa da: #####

contro: #####  
#####

N.R.G. E.I. **74/2022**  
data udienza: 03-05-2023

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

Custode Giudiziario: **Laura Sorrentino**

**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 **Massa (MS)**  
Località/Frazione **SANTA LUCIA**  
VIA CAPACCOLA 72

## 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> .....	3
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	3
<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> .....	5
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	9

Beni in Massa (MS)  
Località/Frazione SANTA LUCIA  
VIA CAPACCOLA 72

**Lotto: 001**

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.**

**sito in frazione: SANTA LUCIA, VIA CAPACCOLA 72**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio **68**, particella **8**, indirizzo VIA CAPACCOLA N. 72, scala 1, piano T-1-2, comune MASSA, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie Tot. 97 mq, tot escluse aree scoperte 95 mq, rendita € 216,91

Derivante da: - sostituzione riferimenti di mappa del 02-05-1994 per errato collegamento sul Mod. 55 - Rettifica a seguito istanza 2771/94 (n. 364.1/1994) ex Sez Urb C Fg. 9999 part. 25- Variazione del 11-05-2006 Pratica n. MS0028763 variazione per presentazione planimetria mancante (n. 2176.1/2006) - Superficie di impianto pubblicata il 09-11-2015. dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11-05-2006, prot. n. MS0028763.

Confini: Via Capaccola, strada privata e proprietà Taravelli o successivi aventi causa, salvo se altri

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di ##### - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: #####- Residenza: ##### Massa - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

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

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di #####- Piena proprietà: Residenza Via ##### Massa - Stato Civile: coniugata**

Cod. Fiscale: #####

Eventuali comproprietari:

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

Note sulla conformità catastale: CONFORME

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

Pignorato l'intero bene

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

L'immobile si trova nel quartiere di Santa Lucia, nella zona a nord del centro storico di Massa. Piccolo borgo costituito da vecchi edifici in parte ristrutturati e non. Facilmente raggiungibile dal centro storico di Massa.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale 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:** scuole dell'infanzia e primaria, negozi alimentari, chiesa,

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali, commerciali e direzionali

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

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

**Attrazioni storiche:** Castello Malaspina

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea comunale 200 m

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla debitrice e dai suoi familiari (figlio minore)

### 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

attiva a favore di ##### contro #####;

Derivante da: mutuo fondiario; durata 30 anni

Importo ipoteca: € 217.000,00; Importo capitale: € 145.000,00 ;

A rogito di DE LUCA TOMMASO in data 07/11/2006 ai nn. 7305/3181;

trascritto a Conservatoria dei RR. II. Massa Carrara in data 11/11/0006 ai nn. 14365/2739

##### 4.2.2 Pignoramenti:

###### - A favore della massa dei creditori

contro #####;

Derivante da: Decreto ingiuntivo ;

A rogito di Ufficiali giudiziari Massa in data 17/07/2022 ai nn. 1427

trascritto a Conservatoria dei RR. II. Massa Carrara in data 08/08/2022 ai nn. 8401/6571;

##### 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:** casa singola, non costituisce condominio

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

**Millesimi di proprietà:** 100/100

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:** NO

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** ##### 1/2, ##### 1/2 dal 07/11/2006 ad oggi (attuali proprietari) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di DE LUCA TOMMASO, in data 07/11/2006, ai nn. 7304/3180; trascritto a Conservatoria dei RR: Il. Massa Carrara, in data 11/11/2006, ai nn. 14369/9609.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** #####1/1 dal 04/02/2000 al 07/11/2006 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di SICILIANI PAOLO, in data 04/02/2000, ai nn. 445038/21368; trascritto a Conservatoria dei RR: Il. Massa Carrara, in data 21/02/2000, ai nn. 1559/1043.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 945016

Intestazione: Rifacimento tetto

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento del tetto e solaio sottostante, realizzazione di tettuccio a sbalzo sovrastante l'ingresso.

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 02/05/1994 al n. di prot. 11210

Rilascio in data 11/07/1994 al n. di prot.

NOTE: non esiste certificato di abilità, l'edificio in oggetto è stato costruito ante 1967

**7.1 Conformità edilizia:**

Note sulla conformità edilizia: l'immobile risulta conforme

**7.2 Conformità urbanistica:**

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: di cui al punto A

Edificio singolo terra tetto di tre piani, composto da una stanza per piano collegati da scala interna, Al piano terra zona giorno con angolo cottura e bagno completo, ricavato in parte nel sottoscala, al primo piano soggiorno e al piano secondo camera da letto.

All'esterno striscia di terreno pavimentato e recintato.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di #####- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: ##### Massa - Stato Civile: Sposato il [REDACTED], formalmente separato in data [REDACTED], non risulta dal certificato di stato civile del Comune di Massa.

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

**2. Quota e tipologia del diritto****1/2 di #####- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ##### - Residenza: ##### Massa - Stato Civile: Sposata il [REDACTED], formalmente separata in data [REDACTED], non risulta dal certificato di stato civile del Comune di Massa.

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

Superficie complessiva di circa mq **116,00** lordi di cui mq 20,00 di corte

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 01-09-1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 72;

ha un'altezza utile interna di circa m. ml 9,20 sotto gronda

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buone condizioni

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **Laterizio armato** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione:

scuretti interni e persiane esterne. condizioni: **buone**

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>soffietto</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: piano secondo
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio tipo Portoghesi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: bagno
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>

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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	buono
Potenza nominale	Caldaia 8 Kw (Immergas), piano cottura 8 Kw con termocoppia
Epoca di realizzazione/adequamento	sconosciuta
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Ditta: Bianchi Marco Stefano in data 28-02-2018

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	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

Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare viene computata nella misura:  
del 50% se comunicanti con i locali principali  
del 25% se non comunicanti con i locali principali

Superficie scoperta a giardino e similare

Al 10% della superficie fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrale.

Al 2% per superfici eccedenti detto limite.

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT residenziale	sup reale lorda	32,00	1,00	32,00
1 P residenziale	sup reale lorda	32,00	1,00	32,00
2° P residenziale	sup reale lorda	32,00	1,00	32,00
Corte	Sup. di pavimento lorda	6,00	0,30	1,80
Corte	Sup. di pavimento lorda	14,00	0,10	1,40
		<b>116,00</b>		<b>99,20</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: MASSA, Semicentrale/S. CARLO - CIRCONDARIO DEL CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: intero edificio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.750,00

**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:

stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di MASSA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: €/mq 900,00/1.600,00

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PT residenziale	32,00	€ 1.500,00	€ 48.000,00
1 P residenziale	32,00	€ 1.500,00	€ 48.000,00
2° P residenziale	32,00	€ 1.500,00	€ 48.000,00
Corte	1,80	€ 1.500,00	€ 2.700,00
Corte	1,4	€ 1.500,00	€ 2.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 148.800,00
immediatezza della vendita detrazione del 15.00%			€ -22.320,00

Valore corpo	€ 148.800,00
Valore complessivo intero	€ 148.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A4]	99,20	€ 148.800,00	€ 148.800,00

**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% )	€ 22.320,00
Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005 detrazione di € 200.00	€ 200,00
Giudizio di comoda divisibilità: Pignorato l'intero bene	

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

Certificato energetico presente: NO

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 126.280,00</b>
--	---------------------

Data generazione:  
23-03-2023

L'Esperto alla stima  
**Claudia Grandjacquet**

**ALLEGATI:**

- Perizia di stima versione privacy
- Fotografie - Planimetrie
- Allegati 1: Pratiche edilizie
- Allegati 2: Certificato di residenza, Certificato stato civile, atto di compravendita, Certificazioni impianti
- Documentazione Catastale
- Ispezioni ipotecarie
- Descrizione del bene