

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

promossa da:

contro:

**N.R.G. E.I. 105/2022**  
data udienza: 20-03-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Francesco Isoppi**

**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 Marina di Carrara  
viale delle Pinete 15

**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> .....	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> .....	6
<b>7. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	6
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	10

**Beni in Carrara (MS)**  
**Località/Frazione Marina di Carrara**  
**viale delle Pinete 15**

**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.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marina di Carrara, viale delle Pinete 15**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio **105**, particella **1058**, subalterno **1**, indirizzo Viale delle Pinete 15, piano S1-T, comune Carrara (B832) (MS), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie Tot. 89 mq, tot escluse aree scoperte 74 mq, rendita € Euro 710,13

Derivante da: Impianto meccanografico del 30-06-1987, Sez. Urb. A fg. 85 part. 10552 sub. 2 e Sez. Urb. A fg. 85 part. 10568 interno 2 piano T-1S partita 17241

Variazione del 20-06-1986 in atti dal 25-03-1999 Chiusura terrazzo (n. 105263.1/1986)

Variazione modifica identificativo del 07-06-2010 pratica n. MS0058377 in atti dal 07-06-2010 (n. 4143.1/2010)

Variazione del 10-06-2010 pratica n. MS0060065 in atti dal 10-06-2010 per Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 4355.1/2010) Superficie d'impianto pubblicata il 09-11-2015 relativi alla planimetria presentata il 10-06-2010 prot. n. MS0060065

Confini: viale delle Pinete e mappali 716 e 1057 salvo altri

Note sulla conformità catastale: **graffato al foglio 105 part. 419 sub 12**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 d [redacted] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Viale delle Pinete 15 Carrara - Stato Civile [redacted]

[redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 26-06-2009

- Ulteriori informazioni sul debitore: In data 17-09-2021 con provvedimento del Tribunale di Massa n. 81/2021 è stata pronunciata la separazione giudiziale tra i coniugi

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: presentazione di una planimetria catastale aggiornata a seguito

Della Presentazione di SCIA in sanatoria tardiva (vedi regolarità edilizia)

**Diritti di segreteria: € 50,00**

**Tecnico: € 500,00**

**Oneri Totali: € 550,00**

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

Pignorato l'intero bene

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

L'immobile è situato all'interno di un complesso residenziale, palazzina "A", nella zona periferica di Marina di Carrara, vicino al mare e alla zona portuale. Nel Viale delle Pinete si trovano principalmente abitazioni di tipo civile mentre nell'adiacente viale Mattei sono ubicati piccoli e grandi stabilimenti industriali e artigianali. La zona, ad alto scorrimento carrabile, è molto trafficata vista la vicinanza del porto commerciale e turistico. Non ci sono residenze di pregio ma sostanzialmente condomini costruiti negli anni '70.

**Caratteristiche zona:** mista residenziale-artigianale-industriale normale

**Area urbanistica:** mista residenziale, artigianale, industriale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: zona portuale.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi alimentari

**Caratteristiche zone limitrofe:** portuali

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Litorale, monti Apuani.

**Attrazioni storiche:** Castelli della Lunigiana, sito archeologico di Luni.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus urbani

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2020 per l'importo di euro 8.160,00 annui con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Agenzia delle Entrate il 05/12/2020 a [REDACTED]

Tipologia contratto: 6 + 2, scadenza 30/11/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2026

Data di rilascio: 01/12/2020

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

## 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 [REDACTED]

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 29/06/2040 a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED]  
Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 460.000,00; Importo capitale:  
€ 230.000,00 ;  
A rogito di Notaio De Luca Tommaso in data 29/06/2010 ai nn. 13403/8264;  
Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. Massa Carrara in data 02/07/2010 ai  
nn. 6349/1146

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale:  
€ 2.999,60 ;  
A rogito di Giudice di Pace di Carrara in data 02/12/2019 ai nn. 322

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **A favore della massa dei creditori** contro [REDACTED]  
Derivante da: Esecuzione forzata per esproprio in caso di mancato pagamento ;  
A rogito di Tribunale di Massa UNEP in data 29/11/2022 ai nn. 2487  
iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. Massa Carrara in data 27/12/2022 ai  
nn. 13235/10315;

#### 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:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Euro 1.137,62 per l'anno 2022/23.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Euro 9.986,47

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G (dato desunto dal contratto di compravendita)

**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestato di prestazione energetica deve esistere essendo l'immobile dato in locazione ma non è stato possibile reperirlo perchè al locatario non ne è

mai stata data copia e la proprietaria non è stata disponibile a fornirlo

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

#### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

l'importo delle rate scadute è riferito alla data di stesura della perizia, l'aggiudicatario dovrà verificare presso l'amministratore ulteriori aggravati dati dal prorogarsi del periodo di insolvenza

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 29/06/2010 ad oggi (attuale proprietaria).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 29/06/2010, ai nn. 13402/8263; trascritto a Conservatoria dei RR: Il. Massa Carrara, in data 02/07/2010, ai nn. 6348/4296.

Note: contro [REDACTED]

#### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] 1/1 dal 18/05/1973 al 29/06/2010.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 18/05/1973, ai nn. 15476; trascritto a Conservatoria dei RR: Il. Massa Carrara, in data 13/06/1973, ai nn. 3710/3057.

Note: Contro [REDACTED]

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 238C/96

Intestazione: Opere di ampliamento

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: tamponamento di terrazza

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/06/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 17/06/1996 al n. di prot. 2051

NOTE: struttura realizzata nel 1976 con elementi portanti in profilati di alluminio anodizzato, fissati a mezzo di ganci e viti a pressione di idonea portata, al parapetto di cemento armato e alla soletta del balcone sovrastante, e tamponatura in parte con pannelli di alluminio anodizzato e in parte in vetro.

#### 7.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

##### Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione degli spazi interni. Lo spazio giorno è stato ridotto per ricavare una camera da letto ed il corridoio.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria tardiva

Oneri della sanzione: € 1.000,00

Tecnico per la pratica: € 1.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

##### Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Costruzione di un locale ad uso abitativo realizzato in legno nel giardino dell'appartamento e n. 2 tettoie in legno uso porticato

Regolarizzabili mediante: Demolizione perché non sanabili

#### Note generali sulla conformità:

Per la costruzione dell'edificio nell'atto di compravendita si fa riferimento alla Concessione edilizia n. 227 del 27-10-1967. Presa visione di detta pratica, riferita alla palazzina D, non c'è riscontro con l'attuale edificio, visionate anche le altre pratiche riferite alle palazzine "A" e "B" è stato appurato che si tratta del complesso residenziale sito sempre in Viale delle Pinete ma costruito nelle immediate vicinanze di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] proprietari antecedenti il 1973 anche dell'immobile pignorato. Non essendo possibile, dopo più di 2 mesi di ricerche, risalire alla reale Concessione edilizia, presumibilmente rilasciata negli stessi anni, l'esperto estimatore, basandosi sulla planimetria catastale del 29-03-1986 presente nella domanda di condono identica all'attuale presentata il 10-06-2010 afferma la regolarità fino a tale data. Successivamente L'esecutata ha compiuto degli abusi come meglio specificato al Punto: Conformità edilizia

#### 7.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

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 civile [A2]** di cui al punto A

Appartamento situato nelle palazzina "A" del complesso residenziale "Irene" composto da n. 4 palazzine all'interno di un'area condominiale comune con posti auto allo scoperto.

L'immobile è ubicato al piano terra rialzato, lato prospiciente il Viale delle Pinete.

Composto da zona giorno con angolo cottura, corridoio, n. 2 camere da letto, bagno, n. 2 balconi di cui uno chiuso con regolare condono.

E' circondato su due lati da un giardino privato di pertinenza, all'interno del quale è stato realizzato, abusivamente, un locale ad uso abitativo e due tettoie. Posto auto scoperto nell'area condominiale.

Al piano interrato, cantina di circa 8 mq.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] Residenza: Viale delle Pinete 15 Carrara - Stato Civile [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: In data 17-09-2021 con provvedimento del Tribunale di Massa n. 81/2021 è stata pronunciata la separazione giudiziale tra i coniugi

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **299,00** (mq 81 appartamento, mq 12,00 terrazzo scoperto, mq 206,00 circa di giardino)

E' posto al piano: 1S - T

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: presumibilmente nel 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15;

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni, fatto salvo l'usura del tempo.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Ferro** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato e/o vetro**, condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **gres porcellanato e giardino a verde con piantumazioni** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **marmo** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **marmo** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **scarse**  
Note: Il citofono su strada non è funzionante

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori** condizioni: **da ristrutturare**  
Riferito limitatamente a: solo nella zona giorno e una camera

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Fognatura recapito: **collettore o rete comunale**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----



Epoca di realizzazione/adeguamento	Parziale adeguamento nel 2011 a seguito dei lavori di ristrutturazione, con conseguente suddivisione degli ambienti interni
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è possibile dichiarare se l'impianto è a norma non essendo stata trovata la dichiarazione di conformità. L'impianto risulta funzionante ad eccezione del giardino

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	discreto
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è possibile dichiarare se l'impianto è a norma non essendo stata trovata la dichiarazione di conformità. L'impianto risulta funzionante

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	In sala e camera da letto sono presenti gli split per l'aria condizionata ma i locatari non hanno mai acceso l'impianto dal 2020.

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	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 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
appartamento	sup reale lorda	81,00	1,00	81,00
terrazzo scoperto	sup lorda di pavimento	12,00	0,30	3,60
giardino	sup lorda di pavimento	206,00	0,10	20,60
		<b>299,00</b>		<b>105,20</b>

**Criteria 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° - 2023

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione in condominio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

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

Valore di mercato max (€/mq): 2.400,00

**Accessori**

A

1. Cantina Identificato al n. 15  
Posto al piano Interrato  
Composto da 1 vano  
Sviluppa una superficie complessiva di circa 8 mq  
Valore a corpo: € 5.000,00

A

2. Posto auto Posto al piano terra  
Sviluppa una superficie complessiva di circa 10,00 mq  
Valore a corpo: € 2.500,00  
Note: Posto auto esterno senza copertura, situato all'interno dell'area di pertinenza della residenza Irene

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

Stima sintetica comparativa parametrica (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.): Euro/mq 1.800,00/2.500,00

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 217.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	81,00	€ 2.000,00	€ 162.000,00
terrazzo scoperto	3,60	€ 2.000,00	€ 7.200,00
giardino	20,60	€ 2.000,00	€ 41.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 210.400,00
Valore Accessori			€ 7.500,00
Valore complessivo intero			€ 217.900,00

#### 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 [A2] con annesso giardino, Cantina, e posto auto scoperto	105,20	€ 217.900,00	€ 217.900,00

### 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% ) € 32.685,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.050,00

demolizione opere abusive € 5.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: pignorato l'intero bene

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

- A

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: G

L'attestato di prestazione energetica deve esistere essendo l'immobile dato in locazione ma non è stato possibile reperirlo perché al locatario non ne è mai stata data copia e la proprietaria non è stata disponibile a fornirlo

**Pendenze condominiali:**

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Euro 9.986,47

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 177.165,00**

Data generazione:

10-01-2024

L'Esperto alla stima  
**Claudia Grandjacquet**

**ALLEGATI**

- Perizia versione privacy
- Documentazione fotografica e planimetria
- Succinta descrizione del bene
- Check list dei controlli effettuati: ispezioni ipotecarie
- Dati catastali rtf
- ALLEGATI 1: Documentazione Condomo edilizio
- ALLEGATI 2: contratto d'affitto, registrazione contratto, Certificato di residenza e stato civile, estratto di matrimonio, atto di compravendita, spese condominiali.
- ALLEGATI 3: estratto di mappa, planimetria catastale, visure catastali