
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 65/2017
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/04/2018

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Francesco Rinaldi

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: Claudia Grandjacquet

Codice fiscale: GRNCLD65E65A7940

Studio in: Via Lungofrigido di Ponente 65 - 54100
Massa

Telefono: 0585-243289
3474947131

Email: claudia.grandjacquet.arch@gmail.com

Pec: claudia.grandjacquet.arch@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Francesco - Centro città - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: foglio 81, particella 15, subalterno 1, indirizzo Via San Francesco, piano T-1-2, comune Massa, categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 194 mq, totale escluse aree scoperte 172 mq, rendita € 488,05

Corpo: B

Categoria:

Dati Catastali: foglio 81, particella 15, subalterno 2, indirizzo Via San Francesco, piano Terra, comune Massa, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale 65 mq; Totale escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 216,91

2. Stato di possesso

Bene: Via San Francesco - Centro città - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Francesco - Centro città - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI al Piano Terra

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Francesco - Centro città - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

• EQUITALIA CERIT S.P.A.,

• CREDIT AGRICOLE S.p.a. già CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.p.a.

[REDACTED]



5. Comproprietari

Beni: Via San Francesco - Centro città - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietaria indivisa: [REDACTED] /2

Corpo: B

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietaria indivisa: [REDACTED] 1/2

6. Misure Penali

Beni: Via San Francesco - Centro città - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Francesco - Centro città - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Francesco - Centro città - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Prezzo da libero: €. 544.000,00



Beni in Massa (Massa Carrara)
Località Centro città
Via San Francesco

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 Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Centro città, Via San Francesco

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] 1/2 dell'intera comproprietà indivisa

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] Stato Civile:
Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: comproprietà indivisa

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 81, particella 15, subalterno 1, indirizzo Via San Francesco, piano T-1-2, comune Massa, categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 194 mq, totale escluse aree scoperte 172 mq, rendita € 488,05

Derivante da: Variazione del 09/11/15 inserimento dei dati di superficie; Variazione del quadro tariffario del 01/01/92; Variazione del 23/06/86 in atti dal 04/02/99 divisione ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni; Impianto meccanografico del 30/06/87.

Confini: Fg. 81 Part. 14 e 19

Identificativo corpo: B.

sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Centro storico, Via San Francesco

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] 1/2 dell'intera comproprietà indivisa

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via san Francesco, Massa - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: comproprietà indivisa

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 81, particella 15, subalterno 2, indirizzo Via San Francesco, piano Terra, comune Massa, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale 65 mq; Totale escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 216,91

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in misura dei dati di superficie.

Confini: Fg. 81 Part.19



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

E' opportuno precisare che l'intero bene è in comproprietà indivisa dei coniugi [redacted] coniugati in comunione dei beni [redacted]

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in pieno centro storico, alle spalle del complesso ecclesiastico del Duomo di Massa, con il quale confina. Posto all'inizio di Via San Francesco, che porta alla zona collinare della città. Nelle immediate vicinanze ci sono attività commerciali, alimentari, residenze, scuole di ogni grado.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: Residenziale e commerciale a traffico scorrevole con parcheggi con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole materne, primaria, secondaria di primo grado. Comune di Massa, ASL 1,

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale, zona collinare coltivata a vigneti

Importanti centri limitrofi: Carrara

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, Litorale,

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, Zona archeologica di Luni, Via Francigena

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea urbana ed extraurbana 800 mt., Stazione ferroviaria Massa Centro 2 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
sito in Massa (Massa Carrara), Via San Francesco
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B
sito in Massa (Massa Carrara), Via San Francesco
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 legale attiva**; A favore di EQUITALIA CERIT S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: € 10.604,92; Importo capitale: € 21.209,84 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 08/07/2018 ai nn. 7807/1602
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- **Ipoteca volontaria attiva**; A favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: ipoteca Volontaria ; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 09/06/2010 ai nn. 6014/929
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori
- contro [REDACTED]
- Derivante da: Pignoramento giudiziale ;
- A rogito di Pubblico ufficiale UNEP di Massa in data 17/04/2024 ai nn. 1199 iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa Carrara in data 17/06/2001 ai nn. 4748/3332;
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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:

Identificativo corpo: A

Sito in Massa (Massa Carrara), Via San Francesco

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile è interamente di proprietà della famiglia Quieti pertanto non costituisce condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

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



Identificativo corpo: B

sito in Massa (Massa Carrara), Via San Francesco

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile è interamente di proprietà della famiglia Quieti pertanto non costituisce condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] comproprietari indivisi dell'intero bene, coniugati in regime di comunione dei beni, **proprietari ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Guidoni, in data 11-04-1983; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data , ai nn. 2509/2106.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

• sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100, Via San Francesco

Numero pratica: 84-5-15

Intestazione: Concessione per esecuzione di opere ai sensi della Legge 28-01-1977 N. 10

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: Risanamento, parziale ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato

Presentazione in data 24/02/1984 al n. di prot. 5517

Rilascio in data 30/05/1984

Progetto approvato dall'Ufficio del Genio Civile di Massa Carrara in data 06-12-83 pratica n. 975 Prot. 6482

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

• sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100, Via San Francesco

Numero pratica: 85-7-25

Intestazione: Concessione per esecuzione di opere ai sensi della Legge 28-01-1977 N 10

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: Variante corso d'opera risanamento, parziale ristrutturazione ed ampliamento fabbricato, modifica di copertura da capanna a copertura piana calpestabile sopra il vano cucina.

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/11/1984 al n. di prot. 27195

Rilascio in data 31/07/1985

Progetto approvato dall'Ufficio del Genio Civile di Massa Carrara in data 19-04-85 pratica n. 2794 Prot. 2528

NOTE: Parere favorevole, della Comunità Montana Zona B Commissione Beni Ambientali, A CONDIZIONE che: Sul prospetto prospiciente Via san Francesco dovranno rimanere inalterati i principali elementi architettonici che caratterizzano l'edificio (gronda, soglie delle finestre etc.) l'intonaco dovrà essere del tipo civile color ocra, il tetto in cotto, gli infissi in legno.

Massa 20-04-1984, Prot. 108

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.1 Conformità edilizia:

Non sono presenti difformità rispetto alle Concessioni rilasciate

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B



7.2 Conformità urbanistica:

Non sono presenti difformità rispetto al Piano Regolatore vigente

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

Descrizione: di cui al punto A

1. Quota e tipologia del diritto

Filippo Quieti 1/2 dell'intera comproprietà indivisa

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: comproprietà indivisa

Superficie complessiva di circa mq 314,00, di cui mq 203,00 coperti, mq 60,00 di terrazzi e mq 60,00 di corte interna

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984

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

Stato di manutenzione generale: buono considerando che l'ultima ristrutturazione è avvenuta nel 1984.

L'edificio ha un impianto ad "C" con un fronte stradale di 3 piani fuori terra e due ali interne di un piano che racchiudono al loro interno una corte, in parte pavimentata in cotto e parte seminata a giardino.

Al piano terra: disimpegno d'ingresso, da cui parte la scala per i piani superiori rivestita in Cardoso, la sala pranzo/soggiorno con ampio camino, la cucina e uno studio, tutto pavimentato in cotto.

Al Primo piano: due camere da letto e bagno completo, accesso ai due grandi terrazzi che coprono le ali laterali. Pavimenti in grès porcellanato.

Al secondo piano: due camere da letto e bagno completo, si rilevano infiltrazioni di umidità nelle camere. Pavimenti in grès porcellanato.

Nel complesso non si rilevano problemi strutturali.

Gli infissi esterni ed interni sono in legno, ad eccezione di una vetrata in alluminio in sala.

Il fabbricato di primo impianto è composto da una struttura di pareti portanti dello spessore di cm 55 poste su fondazioni a sacco. I solai sono costituiti da longanime in acciaio e laterizio dello spessore di cm 20.

In seguito all'intervento di ristrutturazione è stato sostituito il corpo scala, racchiuso in un vano indipendente e portante posto su fondazioni in cemento armato, una diversa distribuzione interna, rifacimento della copertura con cordolo in cemento armato, parziali rifacimenti di muratura portante e solai dove era necessario un adeguamento statico e antisismico.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1983
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 a caldaia
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	1983
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini...) 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

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

Destinazione	Parametro	Sup. reale/ potenziale	Coeff. %	Sup. equivalente
Residenziale PT	Sup. lorda	87,00	1,00	87,00
Residenziale 1° P	Sup. lorda	58,00	1,00	58,00
Residenziale 2° P	sup. lorda	58,00	1,00	58,00
Terrazzi 1° P	Sup. lorda	60,00	0,30/0,10	15,00
Corte interna	Sup. lorda	60,00	0,30/0,10	11,00
		584,00		229,00



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: MASSA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.650,00

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

Descrizione: di cui al punto B

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted] 1/2 dell'intera comproprietà indivisa

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Massa - Stato Civile:

Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: comproprietà indivisa

Superficie complessiva di circa mq 60,00

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 mt

Stato di manutenzione generale: buono

L'immobile è parte integrante dell'intero edificio. Ha un ingresso indipendente dalla strada e si sviluppa in profondità al solo piano terra costituendo l'ala lato monti. Attualmente è collegato al corpo "A" da un corridoio interno. È costituito da un vano giorno, attualmente adibito ad ufficio privato, un bagno completo, una camera ed un ripostiglio grande. Ha accesso alla corte esterna di pertinenza al corpo "A" così come il terrazzo di copertura al piano primo.

Le condizioni dell'immobile sono buone, non si rilevano problemi strutturali o da risanare.

Presenta infissi esterni ed interni in legno, pavimenti in grès porcellanato. Il bagno, pavimentato e rivestito con mattonelle in ceramica, è completo di lavabo, vaso, bidet e doccia.

Impianti: Vedi Tabella Corpo A

Destinazione	Parametro	Sup. reale/ potenziale	Coeff. %	Sup. equivalente
Residenziale PT	Sup. lorda	60,00	1,00	60,00
		60,00		60,00



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale

Vedi dati riferiti al **Corpo A**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Ufficio tecnico di Comune di Massa;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
€/mq 1.650,00/2.400,00
Agenzie immobiliari del territorio: Parametri medi di zona per destinazione
principale €/mq 1.400,00/2.600,00 molto variabile in funzione delle
caratteristiche dell'immobile, posizione, e stato di manutenzione

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): **CORPO A**

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
Residenziale	203,00	2.200,00	446.600,00
Terrazzi	15,00	2.200,00	33.000,00
Corte	11,00	2.200,00	24.200,00
	229,00		503.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 503.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 503.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): **CORPO B**

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
Residenziale	60,00	2.200,00	136.400,00
	60,00		136.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 136.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 136.400,00



Riepilogo:

ID	IMMOBILE	SUP. LORDA equivalente	Valore intero ponderale
A	Residenziale	229,00	503.800,00
B	Residenziale	60,00	136.400,00
LOTTO 1		289,00	640.200,00

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%) sull'intero bene:

€ 96.030,00

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

€ 400,00

Giudizio di comoda divisibilità: NO

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 543.770,00

Prezzo di vendita dell'intero lotto nello stato di "libero":

€ 544.000,00

Data generazione:

MASSA, 28-02-2018

L'Esperto alla stima
Claudia Grandjacquet

ALLEGATI

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- DOCUMENTI VARI: elenco sintetico visure presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare di Massa Carrara. Documentazione Catastale
- DOCUMENTI depositati presso L'UFFICIO TECNICO DI Massa relativi alle Concessioni Edilizie rilasciate

