

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

promossa da: **BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI**

contro: 

**N.R.G. E.I. 87/2021**  
data udienza: 01 giugno 2022

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

Custode Giudiziario: **Avv. Benedetta Muracchioli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione**

<b>Esperto alla stima:</b>	<b>Ing. Ilaria Battistini</b>
<b>Codice fiscale:</b>	BTTLRI75E47E463I
<b>Studio in:</b>	via Repubblica n°69bis Albiano Magra di Aulla
<b>Telefono:</b>	320 664 762 7
<b>Email:</b>	ing.battistiniilaria@gmail.com
<b>Pec:</b>	ilaria.battistini@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

**BENE: via Roma 15/B - Carrara (MS) - 54033**

**Lotto: 001 - Abitazione**

### 1 DATI CATASTALI

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio **42**, particella **521**

foglio **42**, particella **314**, subalterno 1

indirizzo via Roma n°15/B, piano T-1, comune Carrara, categoria A/2, classe 3, consistenza 6, superficie 127mq, rendita € €619,75

### 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4 CREDITORI ISCRITTI

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** SI BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI - CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA SPA

### 5 COMPROPRIETARI

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 7 PREZZO

**Prezzo da libero:** €168.300,00

Beni in Carrara (MS)  
Località/Frazione  
via Roma 15/B

### Lotto: 001 - Abitazione

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

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio Antonio Trotta, notaio in Pavia. Si dichiara che la Certificazione risale ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento; la sottoscritta ha provveduto a reperire le visure storiche, l'estratto di mappa e la planimetria catastale dei beni in oggetto; sono allegati alla presente i certificati storici di residenza e stato di famiglia dell'esecutato.

#### 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 via Roma 15/B

##### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

foglio 42, particella 521

foglio 42, particella 314, subalterno 1

indirizzo via Roma n°15/B, piano T-1, comune Carrara, categoria A/2, classe 3, consistenza 6, superficie 127mq, rendita € €619,75

##### Derivante da:

Atto di cessione di dritti reali a titolo oneroso notaio [REDACTED]  
Con l'atto, il cessionario [REDACTED] si è impegnato ed obbligato ad assistere vita sua natural durante la parte cedente, [REDACTED] che ha accettato, sia da sana che da malata, provvedendo la medesima di vitto, alloggio, cure mediche e occorrendo soprattutto di continua filiale assistenza.

Confini: a nord mappale 302 e 312 altra proprietà; a sud mappale 631 altra proprietà; ad est mappale 313 altra proprietà; a ovest mappali 301 e 553 altra proprietà.

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] - Stato Civile [REDACTED]

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano terra, nella parete della cucina verso il portico è presente una finestra e non una porta. Al piano primo, nel locale soprastante la cucina, è indicata erroneamente una finestra.**

**Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA di variazione per esatta rappresentazione grafica**

**Descrizione delle opere da sanare: rappresentazione grafica corretta**

**Oneri professionali e diritti : € 500,00**

**Oneri Totali: € 500,00**

**Note: non si dichiara la conformità catastale**

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

NO

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

L'immobile si trova nel centro storico di Carrara a pochi passi da tutti i servizi.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** supermercato (50m)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Cave si marmo.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus 100m

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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 CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA E LIVORNO SPA CF 01460540469 contro Frediani Luca;  
Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo fondiario;  
Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00 ;  
A rogito di Notaio in Montignoso CATTANEO Luigi in data 09/02/2005 ai nn. 10.001/2.891;  
Iscritto/trascritto a Massa in data 11/05/2005 ai nn. 1.450/266

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento; a rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa in data 09/02/2021 al n. 250 iscritto/trascritto a Massa in data 03/03/2021 ai nn. 1.978/1.581;

- **Pignoramento** a favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento; a rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa in data 22/07/2021 al n. 1.356 iscritto/trascritto a Massa in data 13/09/2021 ai nn. 9.002/7.108;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- **Ipoteca legale** CANCELLATA il 14/11/2012 a favore di EQUITALIA CERIT S.P.A. CF05141390483 contro [REDACTED] Derivante da: A NORMA ART.77 DPR 602/73; A rogito di Atto pubblico amministrativo in data 25/05/2007 ai nn. 1.144/66; Iscritto/trascritto a Massa in data 27/06/2007 ai nn. 7.772/1.901

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:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 ATTUALI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

dal [REDACTED] ad oggi (attuale proprietario).

In forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Notaio in Montignoso [REDACTED]  
[REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. 2 [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data 1 [REDACTED] ai nn.  
[REDACTED]

**Note:**

con l'atto, il cessionario, [REDACTED] si è impegnato ed obbligato ad assistere vita sua natural durante la parte cedente, [REDACTED] che ha accettato, sia da sana che da malata, provvedendo la medesima di vitto, alloggio, cure mediche e occorrendo soprattutto di continua filiale assistenza.

**6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI****Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] per 1/2

[REDACTED] per 1/2

**proprietari ante ventennio al [REDACTED] 5.**

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio in Carrara Lucentini Guido, in data 05/05/2000, ai nn. 213126; trascritto a Massa, in data 11/05/2000, ai nn. 4178/2769.

**Note:**

l'atto di divisione riguarda numerosi immobili che i fratelli [REDACTED] ricevettero in eredità dal padre [REDACTED]. Con l'atto di divisione, [REDACTED] e [REDACTED] aumentarono da 1/3 a 1/2 la quota di proprietà dell'immobile pignorato.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/1 [REDACTED].

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

**Note:**

con la compravendita, [REDACTED] nato a [REDACTED] cede la quota di 1/2 alla [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**Premessa

Per la verifica della regolarità edilizia dell'immobile si sono eseguite, presso i registri del Comune di Carrara, accurate indagini che hanno tenuto conto di tutti i nominativi dei proprietari che si sono succeduti nel corso degli anni. Le ricerche hanno dato esito negativo per cui si può affermare che, negli archivi comunali, non sono reperibili pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

Premesso quanto sopra, si ritiene inevitabile riferire la verifica della conformità edilizia alla planimetria catastale.

La planimetria catastale attuale risale al 2000 e costituisce una variazione rispetto a quella di impianto del 1940.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La distribuzione interna degli ambienti risulta difforme da quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

Regolarizzabili mediante: SCIA/Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni

Sanzione e diritti comunali: € 1.200,00

Oneri professionali per la redazione della pratica comunale: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 2.400,00**

Note sulla conformità edilizia: non si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n°69/05
Zona omogenea:	A4 Edifici di impianto storico alterati o tipomorfologicamente modificati
Norme tecniche di attuazione:	sono ammessi: la manutenzione ordinaria; la manutenzione straordinaria; il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia r1 e r2 purché interessi il fronte interno del fabbricato principale. Per gli edifici fuori dal perimetro della zona omogenea A è ammessa anche la ristrutturazione edilizia r3.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Note generali sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile si trova nel centro di Carrara, si tratta di un fabbricato composto da piano terra e piano primo con portico e corte esclusiva. Al piano terra si trovano ingresso, cucina, ripostiglio ed un terzo locale. Salendo le scale ci si trova al piano primo dove sono presenti due ampi locali oltre che un grande bagno. Dal locale posto lato mare, si accede ad un grande terrazzo.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di Luca Frediani- Piena proprietà**

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

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **216,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: precedente 1940 (data presentazione planimetria catastale)

L'edificio è stato ristrutturato nel: informazione non reperibile

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

Ha un'altezza utile interna di circa m. 290cm

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

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

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>graniglia di marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</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
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a metano

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il criterio di misurazione adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per superficie esterna lorda, così come descritta dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di Tecno Borsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
  - le rampe d'accesso esterne non coperte;
  - i balconi, terrazzi e simili;
  - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
  - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
  - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale	superf. esterna lorda	116,00	1,00	116,00
Portico	superf. esterna lorda	15,00	0,45	6,75
Terrazzo	superf. esterna lorda	15,00	0,40	6,00
Corte esclusiva	superf. esterna lorda	70,00	0,25	17,50
		<b>216,00</b>		<b>146,25</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Carrara;

Ufficio tecnico di Carrara;

Altre fonti di informazione: Banca dati compravendite Stimatrix City ([www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it)).

### 8.3 Valutazione corpi:

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

Altro Metodo di Valorizzazione.

Nella presente relazione di stima la valutazione risulta conforme agli **International Valuation Standards (IVS)**, agli **European Valuation Standards (EVS)** e al **Codice delle valutazioni immobiliari** edito da Tecnoborsa. Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto "**market comparison approach**" (o metodo del confronto del mercato). Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di ag-giustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

- 1) l'analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;

5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;

6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono:

- la data del contratto;
- le superfici immobiliari principali e secondarie;
- gli impianti tecnologici;
- lo stato di manutenzione;

i servizi in dotazione all'immobile;

- il livello di piano;

Nel caso specifico, grazie alla banca dati STIMATRIXCity ([www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it)), sono stati individuati i seguenti due comparabili:

#### **Comparabile A**

Appartamento in fabbricato posto a circa 50m dal subject, sito in via VII Luglio, n°11 Carrara Catastalmente identificato al foglio 42 mapp.74 sub.9, cat. A/4, piano 1°.

Compravendita del 23/09/2021 Notaio in Massa Tommaso de Luca Rep.39.654 Racc.21.745

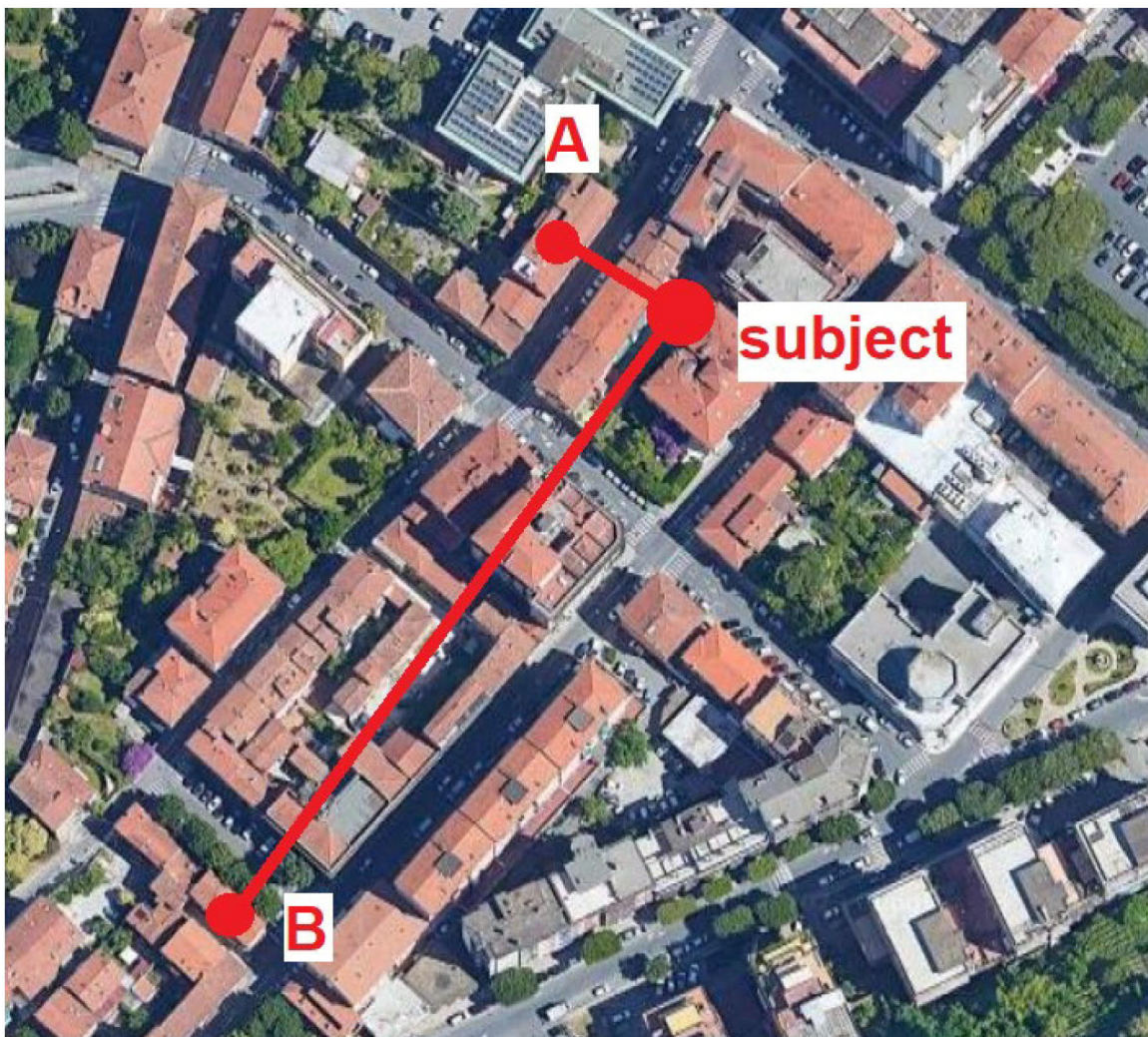
Prezzo di compravendita € 56.000,00.

#### **Comparabile B**

Appartamento in fabbricato posto a circa 170m dal subject, sito in via Puccinetta, 8 Carrara Catastalmente identificato al foglio 42 mapp.497 sub.10, cat. A/4, piano Terra e 1°.

Compravendita del 18/02/2022 Notaio in Carrara Carozzi Anna Maria Rep.48.574 Racc.19.230

Prezzo di compravendita € 67.000,00.



Negli atti notarili di compravendita sono stati rilevati i dati necessari per la comparazione eseguita con il software STIMATRIX PRO 3, ovvero la data della compravendita, il prezzo di vendita e la planimetria catastale grazie alla quale sono state calcolate le consistenze. In allegato sono riportate le tabelle di calcolo.

Valore corpo	€ 201.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 171.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 171.600,00

**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 civile [A2]	146,25	€ 171.600,00	€ 171.600,00

**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% )	€ 30.210,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.900,00

**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.

**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>€ 168.300,00</b>
	<b>arrot.</b>

Data generazione:  
22-04-2022

L'Esperto alla stima  
**Ilaria Battistini**