

TRIBUNALE DI MASSA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: 

NR.G. E.I. **87/2018**

Data udienza: 08.05.2019 ore 11,45

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

Custode Giudiziario: **Avv. Roberto Pagliuca**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Appartamento piano terra in trifamiliare
Lotto 002 - Appartamento piano primo e mansarda in trifamiliare
Lotto 003 - Capannoni industriali

Esperto alla stima: **Sara Mannini**

Codice fiscale: **MNNSRA73P56F023F**

Studio in: **Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa**

Telefono: **0585 8323063**

Email: **fra.sara-ms@libero.it/sara@uparchitettura.com**

Pec: **saramannini@ingpec.eu**



INDICE SINTETICO

BENE: Via Bassagrande n°24 - Marina di Carrara - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001 - Appartamento piano terra in trifamiliare

1 DATI CATASTALI

Corpo 1: Appartamento Fg.96 Part.246 sub.9

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

- foglio **96**,
- particella **246**,
- subalterno **9**,
- scheda catastale ---,
- indirizzo Via Bassagrande n°24,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra,
- comune Carrara,
- categoria A/2,
- classe 4,
- consistenza 9,5 vani,
- superficie 219 mq (totale aree escluse scoperte 194 mq),
- rendita € 1.152,99

Corpo 1: Lastrico solare Fg.96 Part.246 sub.9

Categoria: Lastrico solare [L]

- foglio **96**,
- particella **246**,
- subalterno **7**,
- scheda catastale ---,
- indirizzo Via Bassagrande n°24,
- scala ---,
- interno ---,
- piano terra,
- comune Carrara,
- categoria lastrico solare,
- classe ---,
- consistenza 24 mq,
- rendita € ---

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Appartamento Fg.96 Part.246 sub.9 e sub.7

Possesso: Abitazione di tipo civile [A2] + Lastrico solare [L]

Occupato [REDACTED]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MAS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



Corpo: Appartamento Fg.96 Part.246 sub.9 e sub.7
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Appartamento Fg.96 Part.246 sub.9 e sub.7
Creditori iscritti: Agenzia delle Entrate e Riscossione, Banca Monte dei paschi di Siena

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Appartamento Fg.96 Part.246 sub.9 e sub.7
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Appartamento Fg.96 Part.246 sub.9 e sub.7
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 443.049,79

Lotto: 002 - Appartamento piano primo e mansarda in trifamiliare

1 DATI CATASTALI

Corpo: Appartamento Fg.96 Part.246 sub.13

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

- foglio 96,
- particella 246,
- subalterno 12,
- scheda catastale ---,
- indirizzo Via Bassagrande n°24,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Seminterrato,
- terra, primo e secondo,
- comune Carrara,
- categoria A/2,
- classe 4,
- consistenza 10,5 vani,
- superficie 203 mq (totale escluse aree scoperte 177mq),
- rendita € 1.274,36

DOIT. SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MAS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Appartamento Fg.96 Part.246 sub.13

Possesso: Abitazione di tipo civile [A2]

Occupato da [REDACTED]

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Appartamento Fg.96 Part.246 sub.13

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Appartamento Fg.96 Part.246 sub.13

Creditori iscritti: Agenzia delle Entrate e Riscossione, Banca Monte dei paschi di Siena

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Appartamento Fg.96 Part.246 sub.13

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Appartamento Fg.96 Part.246 sub.13

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 398.545,80

BENE: via Bordigona n°snc - Massa - Massa (MS) - 54100

Libero (D7) - Capannone Industriale

1 DATI CATASTALI

Corpo: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

- foglio 110,
- particella 50,
- subalterno 3,
- indirizzo via Bordigona,
- scala ---,
- interno ---,

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • EMAIL FSA.SARA@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



- piano Terra,
- comune Massa,
- categoria D/7,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € 8.060,00

Corpo: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

- foglio 110,
- particella 54,
- subalterno 1,
- indirizzo via Bordigona,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Massa,
- categoria D/7,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € 5.746,00

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Possesso: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Libero

Corpo: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

Possesso: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Creditori iscritti: Agenzia delle Entrate e Riscossione, Banca Monte dei paschi di Siena, Banca Toscana S.P.A., Equitalia Centro S.P.A.

Corpo: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDINI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • EMAIL: FRA.SARA-MAS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



Creditori iscritti: Agenzia delle Entrate e Riscossione, Banca Monte dei paschi di Siena, Banca Toscana S.P.A., Equitalia Centro S.P.A.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 561.083,34





Lotto: 001 - Appartamento piano terra in trifamiliare

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti a Amministrazioni (Comune di Carrara, Catasto, Conservatoria, Agenzia delle Entrate).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso la Conservatoria di Massa Carrara.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo 1: Appartamento Fg.96 Part.246 sub.9

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina di Carrara, Via Bassagrande n°24

Identificato al catasto Fabbicati:

Intestazione:

- foglio 96,
- particella 246,
- subalterno 9,
- scheda catastale —,
- indirizzo Via Bassagrande n°24,
- scala —,
- interno —,
- piano terra,
- comune Carrara,
- categoria A/2,
- classe 4,
- consistenza 9,5 vani,
- superficie 219 mq (totale aree escluse scoperte 194 mq),
- rendita € 1.152,99

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
2. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 08.11.2007 prot. n. MS0130361 in atti dal 08.11.2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.5393.1/2007)
3. VARIAZIONE del 07.12.2006 prot. n. MS0082936 in atti dal 07.12.2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.6191.1/2006)
4. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01.10.2002 prot. n.127882 in atti dal 01.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.56146.1/2002)
5. VARIAZIONE del 22.03.2001 prot. n. 27132, n.27136, n.27134 i in atti dal 22.03.2001 CONVALIDA CLASSAMENTO PROPOSTO (n.1271.1/2001, n.1273.1/2001, n.1272.1/2001)
6. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12.03.2001 prot. n. 23091 in atti dal 12.03.2001 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.362.1/2001)

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F



7. VARIAZIONE del 12.03.2001 prot. n. 23073 in atti dal 12.03.2001 AMPLIAMENTO (n. 1091.1/2001)
8. VARIAZIONE del 12.03.2001 prot. n. 23078, n.23084 in atti dal 12.03.2001 VSI-AMPLIAMIN SOPRAELEVAZIONE (n.1092.1/2001, n.1093.1/2001)
9. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO 10. VARIAZIONE del 31.05.1991 in atti dal 03.04.1996 FRZ-FUS-VSI (n.2439/1991)

Millesimi di proprietà di parti comuni: --

Confini: Il mappale 246 confina a sud con via Bassagrande, a est con via Micheli, a nord con la particella 689 e 711, a ovest con i mappali 999 e 609. Il subalterno 9 confina a nord e a ovest con stesso mappale sub.12, a ovest con sub.7 e sub.13 e con part.lle 999 e 609, a sud con stesso mappale sub.13 e via Bassagrande, e a est con via Micheli. Questo appartamento è distribuito interamente sotto i sub.13 e 12.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le irregolarità riscontrate sono:

1. non è stata rappresentata la nuova tramezzatura tra il locale soggiorno e lo studio,
2. alcune finestre non sono correttamente rappresentate, sia dimensionalmente e per la loro posizione,
3. non è indicato l'ingresso che è invece rappresentato come una finestra,
4. il bagno 1, sebbene non siano riportate le dimensioni, appare più stretto di quello rilevato,
5. l'altezza interna dello spazio rialzato rispetto al resto dell'appartamento è di 2,65 m, contro i 2,50 m indicati in planimetria.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare:

Nei nuovi grafici dovranno essere corrette le seguenti irregolarità:

1. non è stata rappresentata la nuova tramezzatura tra il locale soggiorno e lo studio,
2. alcune finestre non sono correttamente rappresentate, dimensionalmente e per la loro posizione,
3. non è indicato l'ingresso che è invece rappresentato come una finestra,
4. il bagno 1, sebbene non siano riportate le dimensioni, appare più stretto di quello rilevato,
5. l'altezza interna dello spazio rialzato rispetto al resto dell'appartamento è di 2,65 m, contro i 2,50 m indicati in planimetria.

Deposito nuova planimetria catastale: € 754,55

Oneri Totali: € 754,55

Note: L'importo di € 754,55 è comprensivo di € 550,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

Identificativo corpo 2: Lostrico solare Fg.96 Part.246 sub.7

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina di Carrara, Via Bassagrande n°24

Identificato al catasto Fabbicati:

Intestazione:

- foglio 96,
- particella 246,
- subalterno 7,
- scheda catastale --,
- indirizzo Via Bassagrande n°24,
- scala --,
- interno --,
- piano terra,
- comune Carrara,

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • EMAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPECI.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



- categoria lastrico solare,
- classe ---,
- consistenza 24 mq,
- rendita € ---.

Derivante da:

1. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12.03.2001 prot.23091 in atti dal 12.03.2001 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.362.1/2001)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 246 confina a sud con via Bassagrande, a est con via Micheli, a nord con la particella 689 e 711, a ovest con i mappali 999 e 609. Il subalterno 7 confina a nord-nord-est e est con sub.9, a sud, sud-ovest e ovest con sub.12. Il lastrico solare è interamente sopra alla porzione seminterrata del sub.13.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

SI

Note: Il bene appartiene interamente al [REDACTED]

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il contesto in cui è ubicato il fabbricato eseguito fa parte della fascia retrocostiera del Comune di Carrara in località Marina di Carrara a circa 800 mt dal mare. Via Bassagrande è una delle viabilità parallele al lungomare che penetrano nel quartiere residenziale a monte dell'arteria principale, Via Felice Cavallotti, che divide il nucleo di Marina di Carrara in due parti: la porzione verso mare, dove si trovano le attività commerciali, di ristorazione, legate al turismo e al porto; e quella verso monti a vocazione prettamente residenziale. Gli edifici in prossimità del bene eseguito sono al massimo a due/tre piani fuori terra. Nelle vicinanze del fabbricato (nel raggio di un kilometro) trovano ubicazione molti servizi quali: piccoli supermercati, negozi di vario genere (abbigliamento, calzaturifici, elettrodomestici, arredamento, gioiellerie, pelletterie, etc.), ristoranti, bar e attività commerciali legate al turismo balneare, oltre al centro fieristico IMM (Internazionale Marmi e Macchine) che ospita numerose manifestazioni durante tutto l'anno. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria. Gli spazi di parcheggio sono distribuiti lungo la viabilità che costeggia le singole proprietà immobiliari e la maggior parte dei fabbricati è dotata di spazi di parcheggio privati. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria la località di Marina di Carrara ospita, scuole per l'infanzia, elementari, medie e, a circa un kilometro e mezzo dall'immobile pignorato, si trova il Liceo Linguistico e il Liceo delle Scienze Umane. A Marina di Carrara si trovano anche chiese, farmacie e il campo di atletica leggera. Da Marina di Carrara si può arrivare facilmente nella città di Carrara e nella località di Marina di Massa e di Marinella di Sarzana. A sola un'ora di tragitto è possibile percorrere i sentieri delle Alpi Apuane e visitare le famose cave di marmo di Carrara.

Caratteristiche zona: periferica residenziale.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole primarie di primo e secondo grado, scuola materna, piccoli supermercati e negozi di alimentari, attività commerciali di vario genere (abbigliamento, calzaturifici, elettrodomestici, arredamento, gioiellerie, pelletterie, etc.), locali di ristorazione e bar, centro fieristico IMM (Internazionale Marmi e Macchine) e un campo di atletica.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, turistica e portuale.

Importanti centri limitrofi: Il fabbricato è sito in Marina di Carrara, ovvero la località di affaccio al mare della città di Carrara, che confina a sud con Marina di Massa e a nord con Marinella di Sarzana.

Attrazioni paesaggistiche: Marina di Carrara si estende, tra la zona portuale e il confine con la Liguria, dispone di un'ampia spiaggia sabbiosa attrezzata con ombrelloni e cabine, che per la maggior parte dell'estensione è gestita da stabilimenti balneari privati.

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • EMAIL FRA.SARA-MAS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



Il tessuto urbano è intervallato da ampie pinete, tipiche delle città costiere della Versilia che si sviluppa a sud di questa località.

Attrazioni storiche: Carrara ospita l'Accademia delle Belle Arti, il Duomo di Sant'Andrea, la Cava museo di Fantascritti; a Massa invece si trovano Castello Malaspina, Palazzo Ducale e Teatro Guglielmi raggiungibili in pochi minuti di macchina.

Principali collegamenti pubblici: A circa 500/600 mt si trovano le fermate dell'autobus per Massa, Sarzana, Carrara e il Nuovo Ospedale Apuano.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED] dalla convivente e dai due figli minorenni della coppia, in qualità di proprietario dell'immobile

Opponibilità ai terzi: NO

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:

Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED] rogito di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Massa in data 10/05/2018 al nn. 1350 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 29/05/2018 ai nn. **4673/3567**; **Note:** La Sez.D riporta: "Il pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 310.689,65 oltre interessi e spese. Unicredit Spa elegge domicilio in Carrara(MS), viale XX Settembre 177/F2, presso l'avvocato Roberto Lazzini."

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Dati precedenti relativi al corpo 1: Appartamento Fg.96 Part. 246 sub.9

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è a piano terra ma tra l'esterno e l'interno è presente un gradino non fornito di rampa di accesso per disabili. Anche il lastrico solare non è accessibile dai diversamente abili poiché tra il piano di campagna esterno e questo spazio è presente un dislivello di 50/60 cm

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Dati precedenti relativi al corpo 1: Appartamento Fg.96 Part. 246 sub.9

Dati precedenti relativi al corpo 2: Appartamento Fg.96 Part. 246 sub.7

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 03/04/1999.

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]
• [REDACTED]
• [REDACTED]
dal 03/04/1999 al 27/11/2015. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio Marvaso Marco, in data 27/11/2015, ai nn. 12149/4769; trascritto a Massa Carrara, in data 23/12/2015, ai nn. 10841/7944.

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]
dal 27/11/2015 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Marvaso Marco, in data 27/11/2015, ai nn. 12149/4769; trascritto a Massa Carrara, in data 23/12/2015, ai nn. 10842/7945.

Note: La Sez.D riporta: "Quadro B" gli immobili sono stati assegnati, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte avente causa, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte dante causa, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessori, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, nonché con la comproprietà pro quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale quali determinati dalle leggi, dai titoli di provenienza e dagli atti catastali. Le

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • EMAIL FRA.SARA-MG@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



parti condividenti hanno dichiarato e dato atto che le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni del complesso immobiliare di cui le unità in oggetto sono porzione sono state realizzate con criterio unitario per l'intero complesso e quindi esistono le relative servitù attive e passive per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali. Al riguardo il [redacted] in ordine alle aperture esistenti sulla proprietà lui assegnata a carico della proprietà a piano terra assegnata ai [redacted] si obbligano a chiudere parzialmente le dette aperture a propria cura e a spese dei condividenti, in parti uguali tra loro, e nel termine di 10 (dieci) mesi da oggi, ad eccezione della apertura del bagno lato monti che potrà essere mantenuta, venendo pertanto ad escludersi, per le aperture da chiudersi, la costituzione di qualsivoglia servitù, il tutto come da elaborato che trovasi allegato al trascrivendo atto sotto la lettera M".

Dati precedenti relativi al corpo 1: Appartamento Fg.96 Part. 246 sub.9

Dati precedenti relativi al corpo 2: Appartamento Fg.96 Part. 246 sub.7

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: Autorizzazione n°140A/85
- Intestazione: [redacted]
- Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
- Per lavori: Manutenzione straordinaria
- Oggetto: Manutenzione straordinaria

- x Numero pratica: Concessione edilizia n°3P/86
- x Intestazione: [redacted]
- x Tipo pratica: Ampliamento
- x Per lavori: Ampliamento residenza
- x Oggetto: Ampliamento
- x Presentazione in data 12/11/1985

- ✓ Numero pratica: Autorizzazione 278A/00
- ✓ Intestazione: [redacted]
- ✓ Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- ✓ Presentazione in data 10/05/2000

- Numero pratica: DIA n°193/00
- Intestazione: [redacted]
- Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- Presentazione in data 02/06/2000 al n. di prot. 4104

- ◆ Numero pratica: Autorizzazione n°16/04
- ◆ Presentazione in data 05/07/2004

Note: Questa pratica è indicata tra i titoli abilitativi del fabbricato nella SCIA n°176/2016 ma la CTU non ha trovato riferimenti nei registri delle pratiche edilizie del Comune di Carrara e quindi non ha visionato la relativa documentazione.

- Numero pratica: DIA n°712/07
- Intestazione: [redacted]
- Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- Per lavori: Manutenzione straordinaria di edificio ad uso abitazione
- Oggetto: Manutenzione straordinaria
- Presentazione in data 23/11/2007 al n. di prot. 53794/4257
- Rilascio in data 09/12/2010 al n. di prot. 59388 (fine lavori parziale)



- Numero pratica: SCIA n°176/2016
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
- Per lavori: Modifica aperture esterne e recinzione interna alla proprietà [REDACTED]
- Presentazione in data 14/12/2016 al n. di prot. 89933/1772
- Rilascio in data 13/09/2017 al n. di prot. 66765 (fine lavori)

- x Numero pratica: Licenza Edilizia n°191/65
- x Intestazione: [REDACTED]
- x Tipo pratica: Licenza Edilizia
- x Per lavori: Ampliamento di fabbricato
- x Oggetto: Ampliamento
- x Presentazione in data 17/11/1965 al n. di prot. 29250
- x Rilascio in data 06/12/1965 al n. di prot. 77

Note: All'interno del fascicolo dei documenti relativi alla pratica è presente il certificato del sopralluogo eseguito dal tecnico del Comune di Carrara che garantisce la conformità del fabbricato al progetto depositato.

- ✓ Numero pratica: Licenza Edilizia n°9/58
- ✓ Intestazione: [REDACTED]
- ✓ Tipo pratica: Licenza Edilizia
- ✓ Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione
- ✓ Oggetto: nuova costruzione
- ✓ Rilascio in data 28/01/1958 al n. di prot. 145

Dati precedenti relativi al corpo 1: Appartamento Fg.96 Part. 246 sub.9

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La storia edilizia e urbanistica del fabbricato inizia nel 1958 con il rilascio della Licenza Edilizia n°9/1958 che prevedeva la realizzazione di una prima porzione di fabbricato ampliato nel 1965 grazie alla LE. n°191/65. Si sono poi susseguite diverse pratiche edilizie con le quali sono state eseguite, manutenzioni esterne ed interne di vario tipo, rifacimento delle coperture, variazioni dei prospetti e delle aperture, nuove distribuzioni interne e frazionamenti. La documentazione ritirata e visionata ha evidenziato una serie di discrepanze tra quanto rilevato durante il primo sopralluogo e quanto invece rappresentato nei grafici. Confrontando infatti il risultato delle misure eseguite dalla CTU e i disegni presentati con l'ultimo atto edilizio, SCIA n°176/2016, le irregolarità riscontrate sono:

1. diverse dimensioni dei locali interni sono differenti e superano la tolleranza del 2% concessa per legge,
2. alcuni infissi hanno larghezza e altezza differente da quella indicata nei grafici,
3. non è stata indicata la tramezzatura che separa soggiorno e studio,
4. l'altezza interna rilevata è 3,00/3,04 m mentre quella riportata nei disegni è 2,81 sebbene sia indicata anche H = 3,00 m. Nella sezione è stata registrata un'altezza di 2,85 m.

Dal confronto con le pratiche presentate in precedenza (2007, 2000, 1986, 1985, 1965 e 1958) emerge che l'impianto della casa è rimasto lo stesso dal momento in cui è stato approvato e realizzato l'ampliamento nel 1965. La modifica sostanziale è stata quella della sostituzione delle due coperture relative ai due volumi che costituiscono il fabbricato nel suo insieme. Non sono quindi stati riscontrati abusi volumetrici e planimetrici, anche le partizioni interne rispettano in gran parte la distribuzione realizzata più trenta anni fa. È opinione della scrivente che molte delle differenze riscontrate siano attribuibili ad errori grafici che si sono accumulati nelle varie pratiche edilizie, è infatti stato probabilmente utilizzato un disegno con delle imprecisioni quale rappresentazione della situazione di partenza e di seguito gli errori non sono stati corretti ma si sono sommati alle inesattezze che sono state introdotte nelle pratiche successive.

L'esecuzione della nuova partizione che separa soggiorno e studio potrà essere regolarizzata presentando una C.I.L.A. per opere interne tardive, che comporta una sanzione di € 1000,00 a cui va aggiunto l'onorario di un tecnico abilitato. Questa pratica potrà essere sfruttata anche per inserire le correzioni relative alle misure rilevate e discordanti da quelle indicate nella SCIA del 2016. Si fa inoltre presente che la correzione degli errori grafici



potrà comportare anche un'eventuale ricostruzione filologica che rettifichi tutti i titoli presentati precedentemente al 2016. Questa eventualità non è un obbligo poiché non essendosi riscontrati abusi planovolumetrici non è prevista alcuna sanzione da parte del Comune di Carrara ma è una casistica di difficile stima relativamente all'onorario del tecnico che eventualmente sarà incaricato di svolgere questo lavoro.

Regolarizzabili mediante: Presentazione C.I.L.A. per opere tardive che contestualmente potrà essere utilizzata anche per la correzione degli errori grafici rilevati.

Descrizione delle opere da sanare: L'intervento da regolarizzare è la realizzazione della tramezzatura che separa soggiorno e studio. Le errate misure riportate sui grafici potranno essere corrette grazie alla stessa pratica C.I.L.A.

Sanzione amministrativa per opere tardive: € 1.000,00

Onorario tecnico abilitato: € 2.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note: Questo tipo di pratica non prevede il pagamento di diritti di segreteria. Si fa inoltre presente che la correzione degli errori grafici potrà comportare anche un'eventuale ricostruzione filologica che rettifichi tutti i titoli presentati precedentemente al 2016. Questa eventualità non è un obbligo poiché non essendosi riscontrati abusi planovolumetrici non è prevista alcuna sanzione da parte del Comune di Carrara ma è una casistica di difficile stima relativamente all'onorario del tecnico che eventualmente sarà incaricato di svolgere questo lavoro.

Note: Si precisa che l'ammontare delle sanzioni è da considerarsi puramente indicativo poiché potranno essere calcolate solo alla presentazione delle necessarie pratiche edilizie; dipendono inoltre da diversi fattori che potranno mutare rispetto a quelli attualmente in vigore. Anche il presunto onorario dei tecnici che verranno incaricati della presentazione della documentazione presso Comune potrebbe variare a discrezione del professionista scelto.

Dati precedenti relativi al corpo 1: Appartamento Fg.96 Part. 246 sub.9

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento urbanistico e Variante al Piano Strutturale
In forza della delibera:	Il vigente Regolamento Urbanistico del territorio del Comune di Carrara è stato redatto a seguito di variante generale approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005 (Adozione Delibera n° 64 del 06/08/04) e successive modifiche puntuali
Zona omogenea:	Per effetto della Variante al Piano Strutturale, approvata con Delib. C.C. N°28 del 16.03.2012 Pubbl. BURT n°22 del 30.05.2012: Sistema della pianura costiera, Aree di recente formazione e paesaggi d'eccellenza. Per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. N°64 del 08.04.98 e successive modificazioni: in parte R2 Edifici eterogenei costruiti con criteri regolari e/o pianificati, in parte Sottozona H3-Verde privato.
Norme tecniche di attuazione:	<ul style="list-style-type: none"> • Il Sistema della pianura costiera UTOE n°3 Marina-Allegato A è regolato dall'art.8 delle NTA, • le Aree urbane di recente formazione sono regolate dall'art.7 comma 2 lettera e, • i Paesaggi d'eccellenza sono regolati dall'art.7 comma 2 lettera g. • R2 edifici eterogenei costruiti con criteri regolari e/o pianificati sono regolati dall'art.10 delle NTA del RU ("sono ammessi: la manutenzione ordinaria; la manutenzione straordinaria; la ristrutturazione edilizia r1 ad esclusione del rifacimento della copertura con tipologia diversa da quella preesistente, la demolizione e fedele ricostruzione r4 mantenendo la stessa sagoma. Per la sede distrettuale di Carrara centro ubicata in Piazza Sacco e Vanzetti di cui all'"Accordo di Programma per la

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • EMAIL FRA.SARA-MAS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



	<p>realizzazione del Nuovo Presidio Ospedaliero delle Apuane di modifica dell'Accordo di Programma approvato con Decreto 18 novembre 2005 n.210 del Presidente della Giunta regionale" approvato con decreto 27 maggio 2013, n. 93 del Presidente della Giunta Regionale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.79 della LR 1/05 e destinazioni d'uso previste per il per l'UTOE di appartenenza")</p> <ul style="list-style-type: none"> la sottozona H3-Verde privato è regolata dall'art.15 delle NTA dell'RU ("rientrano in tale sottozona le aree a verde privato utilizzate a giardino all'interno del perimetro del centro edificato. Sono ammessi i seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none"> la sistemazione a giardino secondo quanto indicato al successivo articolo 16; tali aree non possono essere frazionate e asservite ad altri immobili ai fini dello sfruttamento degli indici di edificabilità")
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistica:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi al corpo 1: Appartamento Fg.96 Part. 246 sub.9

Dati precedenti relativi al corpo 2: Appartamento Fg.96 Part. 246 sub.7

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La storia edilizia e urbanistica del fabbricato inizia nel 1958 con il rilascio della Licenza Edilizia n°9/1958 che prevedeva la realizzazione di una prima porzione di fabbricato ampliato nel 1965 grazie alla L.E. n°191/65. Si sono poi susseguite diverse pratiche edilizie con le quali sono state eseguite, manutenzioni esterne ed interne di vario tipo, rifacimento delle coperture, variazioni dei prospetti e delle aperture, nuove distribuzioni interne e frazionamenti. La documentazione ritirata e visionata ha evidenziato una serie di discrepanze fra quanto rilevato durante il primo sopralluogo e quanto invece rappresentato nei grafici. Confrontando infatti il risultato delle misure eseguite dalla CTU e i disegni presentati con l'ultimo atto edilizio, SCIA n°176/2016, le irregolarità riscontrate sono:

- diverse dimensioni dei locali interni sono differenti e superano la tolleranza del 2% concessa per legge,
- alcuni infissi hanno larghezza e altezza differente da quella indicata nei grafici,
- non è stata indicata la tramezzatura che separa soggiorno e studio,
- l'altezza interna rilevata è 3,00/3,04 m mentre quella riportata nei disegni è 2,81 sebbene sia indicata anche H = 3,00 m. Nella sezione è stata registrata un'altezza di 2,85 m.

Dal confronto con le pratiche presentate in precedenza (2007, 2000, 1986, 1985, 1965 e 1958) emerge che l'impianto della casa è rimasto lo stesso dal momento in cui è stato approvato e realizzata l'ampliamento nel 1965. La modifica sostanziale è stata quella della sostituzione delle due coperture relative ai due volumi che costituiscono il fabbricato nel suo insieme. Non sono quindi stati riscontrati abusi volumetrici e planimetrici, anche le partizioni interne rispettano in gran parte la distribuzione realizzata più trenta anni fa. È opinione della scrivente che molte delle differenze riscontrate siano attribuibili ad errori grafici che si sono accumulati nelle varie pratiche edilizie, è infatti stato probabilmente utilizzato un disegno con delle imprecisioni quale rappresentazione della situazione di partenza e di seguito gli errori non sono stati corretti ma si sono sommati alle inesattezze che sono state introdotte nelle pratiche successive.

L'esecuzione della nuova partizione che separa soggiorno e studio potrà essere regolarizzata presentando una C.I.L.A. per opere interne tardive, che comporta una sanzione di € 1000,00 a cui va aggiunto l'onorario di un tecnico abilitato. Questa pratica potrà essere sfruttata anche per inserire le correzioni relative alle misure rilevate e discordanti da quelle indicate nella SCIA del 2016. Si fa inoltre presente che la correzione degli errori grafici potrà comportare anche un'eventuale ricostruzione filologica che rettifichi tutti i titoli presentati precedentemente

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • EMAIL: FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F



al 2016. Questa eventualità non è un obbligo poiché non essendosi riscontrati abusi planovolumetrici non è prevista alcuna sanzione da parte del Comune di Carrara ma è una casistica di difficile stima relativamente all'onorario del tecnico che eventualmente sarà incaricato di svolgere questo lavoro.

Regolarizzabili mediante: Presentazione C.I.L.A. per opere tardive che contestualmente potrà essere utilizzata anche per la correzione degli errori grafici rilevati.

Descrizione delle opere da sanare: L'intervento da regolarizzare è la realizzazione della tramezzatura che separa soggiorno e studio. Le errate misure riportate sui grafici potranno essere corrette grazie alla stessa pratica C.I.L.A.

Sanzione amministrativa per opere tardive: € 1.000,00

Onorario tecnico abilitato: € 2.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note: Questo tipo di pratica non prevede il pagamento di diritti di segreteria. Si fa inoltre presente che la correzione degli errori grafici potrà comportare anche un'eventuale ricostruzione filologica che rettifichi tutti i titoli presentati precedentemente al 2016. Questa eventualità non è un obbligo poiché non essendosi riscontrati abusi planovolumetrici non è prevista alcuna sanzione da parte del Comune di Carrara ma è una casistica di difficile stima relativamente all'onorario del tecnico che eventualmente sarà incaricato di svolgere questo lavoro.

Note generali sulla conformità: Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta i seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico art.136 D.Lgs n°42/2004 (ex L1497/39; DCRT n°37/2015- Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, Art.14 della Disciplina di Piano e Sezione 4 Beni Paesaggistici,
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - Pericolosità da alluvione fluviale bassa - Delibere n°231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato - Appennino settentrionale
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R2 - Rischio da alluvione fluviale medio - Delibere n°231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato - Appennino settentrionale

Note: Si precisa che l'ammontare delle sanzioni è da considerarsi puramente indicativo poiché potranno essere calcolate solo alla presentazione delle necessarie pratiche edilizie, dipendono inoltre da diversi fattori che potranno mutare rispetto a quelli attualmente in vigore. Anche il presunto onorario dei tecnici che verranno incaricati della presentazione della documentazione presso Comune potrebbe variare a discrezione del professionista scelto.

Dati precedenti relativi al corpo 1: Appartamento Fg.96 Part. 246 sub.9

Descrizione dell'immobile: Appartamento Fg.96 Part. 246 sub.9 e 10

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato in località Marina di Carrara angolo via Micheli via Bassagrande con accesso pedonale dal via Micheli. L'appartamento fa parte di un fabbricato trifamiliare indipendente in cui attualmente risiedono i tre proprietari: [redacted] a cui il fabbricato è pervenuto per successione dalla [redacted]. L'edificio si sviluppa su quattro livelli:

1. piano seminterrato identificato al sub. 13
2. piano terra, in cui è distribuito interamente il sub. 9 e parzialmente il sub. 12. Il sub. 7, catastalmente rappresentato a piano terra, è un lastrico solare esterno al di sotto del quale si trovano i locali seminterrati
3. piano primo, suddiviso tra i subalterni 12 e 13
4. piano mansardato anch'esso frazionato tra sub.12 e 13.

I fabbricati in prossimità dei beni pignorati sono prevalentemente edifici a due, massimo tre, piani fuori terra a destinazione residenziale. Lungo la parallela verso mare a via Bassagrande (via dei Mille) sono state realizzate diverse palazzine che raggiungono al massimo 5 piani. Il traffico veicolare di questa zona è limitato principalmente a coloro che vivono nel quartiere. La zona fa parte della fascia retrocostiera di Marina di Carrara ed è posta a circa 800 mt dal lungomare su cui si affacciano gli stabilimenti balneari della località e le relative attività commerciali.

Nell'ultima pratica edilizia trovata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carrara datata 2016 (SCIA n°176/2016 intestata a [redacted] sono riportati i titoli edilizi che legittimano urbanisticamente il fabbricato ovvero:

- C.E. N°3 del 12.11.1985 (per ampliamento residenza e intestata [redacted])
- Autorizzazione Edilizia n°278A/00 del 10.05.2000 (intestata [redacted])
- Autorizzazione Edilizia n°16/04 del 05.07.2004 (non trovata però nell'elenco delle pratiche edilizie nei registri del Comune di Carrara)
- SCIA n°193/00 del 02.06.2000 (intestata [redacted])

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • EMAIL FRA.SARA-MAS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F

- DIA n°712/07 del 23.11.2007 (intestata [redacted])

La relazione tecnica allegata alla pratica DIA del 2007 riporta le seguenti caratteristiche dell'immobile:

"l'edificio oggetto di intervento è costituito da due piani fuori terra per una superficie coperta complessiva di 220 mq per un'altezza sottogronda di 6,80/7,50 ml.

La struttura portante è costituita in parte da muratura in doppio UNI di buona fattura dello spessore di 30 cm per il piano terra e per i piani superiori.

I solai del primo e secondo orizzontamento sono in latero-cemento con pignatte di riempimento e soletta di ripartizione di 4 cm di cls.

I balconi esistenti sono cls armato con parapetti in acciaio zincato a caldo.

Le finiture esterne sono costituite da intonaco civile di malta bastarda con pittura traspirante di colore chiaro."

Con questa pratica edilizia veniva garantito, anche all'appartamento di proprietà del [redacted] accesso carrabile da via Bassagrande. In precedenza infatti questa unità era dotata solo di accesso pedonale da via Micheli. L'accesso carrabile però non è mai stato realizzato e attualmente è utilizzato come piccolo orto.

L'appartamento è composto da:

- ampio ingresso che è stato suddiviso realizzando una porzione di ripostiglio attraverso mobili contenitori,
- tre camere da letto, di cui una matrimoniale,
- due bagni,
- ampio soggiorno all'interno del quale è stato ricavato un locale studio,
- cucina abitabile con zona pranzo,
- disimpegno,
- piccolo ripostiglio.

Sul retro del fabbricato, rispetto a via Micheli, l'abitazione si affaccia su un giardino privato, separato tramite recinzioni dalle proprietà confinanti. Sul prospetto lato via Micheli è presente un'altra area di pertinenza che si allunga su tutto il fronte del subalterno 9. Il subalterno 7 funge da copertura di parte dei locali seminterrati che fanno parte del lotto 2. Questo spazio è stato solamente impermeabilizzato e non pavimentato.

Le superfici dei locali sono:

- ingresso di netti circa 14,68 mq
- soggiorno di netti circa 34,05 mq
- studio di netti circa 12,10 mq
- cucina/zona pranzo di netti circa 20,93 mq
- camera 1 matrimoniale di netti circa 19,54 mq
- camera 2 di netti circa 19,14 mq
- camera 3 di netti circa 15,43 mq
- bagno 1 di netti circa 5,54 mq
- bagno 2 di netti circa 6,24 mq
- disimpegno di netti circa 8,37 mq
- ripostiglio di netti circa 4,53 mq
- lastrico solare

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **556,34**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: la prima pratica edilizia recuperata presso il Comune di Carrara è del 1958 e successivo ampliamento del 1965. Verificando le ortofoto storiche disponibili nel sito della regione Toscana è possibile affermare che il fabbricato è antecedente al 1978 poiché compare nella foto di quell'anno; il precedente documento fotografico del 1954 (relativamente al 1963, '65 e '68 non ci sono prese fotografiche) non è presente alcun immobile sul lotto attualmente identificato catastalmente al n°246 fg.96.

L'edificio è stato ristrutturato nel: L'ultima pratica edilizia è una SCIA del 2016 che però non prevedeva particolari lavori di manutenzione ma riguardava la modifica di due finestre a piano terra, la realizzazione della recinzione di separazione della pertinenza esterna tra sub.13 e 9.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n°24; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 m

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. due e uno mansardato e di cui interrati n. uno

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 AASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • EMAIL FRA.SARA-MAS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La CTU ha eseguito il sopralluogo durante i lavori di pitturazione dell'appartamento e, come si può vedere dalle foto del rilievo fotografico allegato, il bene era in una situazione di particolare disordine a causa dello spostamento del mobilio.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi Interni	tipologia: a battente materiale: Legno con pannello opaco condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone Note: Riferito limitatamente a: locale cucina, bagni.
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: buone Note: Riferito limitatamente a: zona notte.
Pavim. Interna	materiale: granito condizioni: buone Note: Riferito limitatamente a: soggiorno, ingresso e disimpegno.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindata condizioni: buone
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: buone Note: Riferito limitatamente a: solo nelle camere da letto
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio



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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Generatore è una caldaia a metano con terminali in alluminio
Stato impianto	Funzionante
Potenza nominale	--
Epoca di realizzazione/adeguamento	--

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Gli split sono solo nelle camere da letto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	sup lorda di pavimento	17,98	1,00	17,98
Soggiorno	sup lorda di pavimento	39,47	1,00	39,47
Studio	sup lorda di pavimento	15,70	1,00	15,70
Cucina/zona pranzo	sup lorda di pavimento	24,89	1,00	24,89
Camera 1 matrimoniale	sup lorda di pavimento	22,92	1,00	22,92
Camera 2	sup lorda di pavimento	22,60	1,00	22,60
Camera 3	sup lorda di pavimento	18,97	1,00	18,97
Bagno 1	sup lorda di pavimenta	7,42	1,00	7,42
Bagno 2	sup lorda di pavimento	7,98	1,00	7,98

DOIT,SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEL CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.LEU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F

Disimpegno 1	sup lorda di pavimento	10,24	1,00	10,24
Disimpegno 2	sup lorda di pavimento	2,43	1,00	2,43
Veranda	sup lorda di pavimento	10,30	0,35	3,61
Giardino (retro)	sup lorda di pavimento	226,47	0,10	22,65
Giardino (ingresso)	sup lorda di pavimento	98,52	0,10	9,85
Lastrico solare sub.7	sup lorda di pavimento	24,49	0,25	6,12
Ripostiglio 1	sup lorda di pavimento	5,96	1,00	5,96
556,34				
238,79				

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: 1

Zona: Marina di Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1750

Valore di mercato max (€/mq): 2500

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****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: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • EMAIL PRA.SARA-MS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.IJ • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F



- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per edifici appartenenti al settore residenziale in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 1750 €/mq di ad un massimo di 2500 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento Fg.96 Part.246 sub.9. Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ingresso	17,98	€ 2.200,00	€ 39.556,00
Soggiorno	39,47	€ 2.200,00	€ 86.834,00
Studio	15,70	€ 2.200,00	€ 34.540,00
Cucina/zona pranzo	24,89	€ 2.200,00	€ 54.758,00
Camera 1 matrimoniale	22,92	€ 2.200,00	€ 50.424,00
Camera 2	22,60	€ 2.200,00	€ 49.720,00
Camera 3	18,97	€ 2.200,00	€ 41.734,00
Bagno 1	7,42	€ 2.200,00	€ 16.324,00
Bagno 2	7,98	€ 2.200,00	€ 17.556,00
Disimpegno 1	10,24	€ 2.200,00	€ 22.528,00
Disimpegno 2	2,43	€ 2.200,00	€ 5.346,00
Veranda	3,61	€ 2.200,00	€ 7.942,00
Giardino (retro)	22,65	€ 2.200,00	€ 49.830,00
Giardino (ingresso)	9,85	€ 2.200,00	€ 21.670,00
Lastrico solare sub.7	6,12	€ 2.200,00	€ 13.464,00
Ripostiglio 1	5,96	€ 2.200,00	€ 13.112,00

<u>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</u>	€ 477.580,00
<u>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</u>	€ 525.338,00
<u>Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo</u>	€ 574.038,49
Valore Corpo	€ 525.652,16
Valore complessivo intero	€ 525.652,16
Valore complessivo diritto e quota	€ 525.652,16

Riepilogo:

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE ▽ VIA DEI CEDINI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • EMAIL FRA.SARA-MAS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F



ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento Fg.96 Part.246 sub.9 e sub.7	Abitazione di tipo civile [A2] + Lastrico solare [L]	238,79	€ 525.652,16	€ 525.652,16

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%)

€ 78.847,82

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- catasto
- sanzione amministrativa
- onorario tecnico

€ 754,55

€ 1000,00

€ 2000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 443.049,79



Lotto: 002 - Appartamento piano primo e mansarda in trifamiliare

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti e Amministrazioni (Comune di Carrara, Catasto, Conservatoria, Agenzia delle Entrate).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso la Conservatoria di Massa Carrara.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento Fg.96 Part.246 sub.13.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Morina di Carrara, Via Bassagrande n°24

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 96,
- particella 246,
- subalterno 12,
- scheda catastale ---,
- indirizzo Via Bassagrande n°24,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Seminterrato, terra, primo e secondo,
- comune Carrara,
- categoria A/2,
- classe 4,
- consistenza 10,5 vani,
- superficie 203 mq (totale escluse aree scoperte 177mq),
- rendita € 1.274,36

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 09.11.2015 (inserimento in visura dei dati di superficie)
2. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19.03.2012 prot. n. MS0024433 in atti dal 19.03.2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.3084.1/2012)
3. VARIAZIONE del 23.05.2011 prot. n. MS0066562 in atti dal 23.05.2011 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.24873.1/2011)
4. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08.11.2007 prot. n. MS0130361 in atti dal 08.11.2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.5393.1/2007)
5. VARIAZIONE del 07.12.2006 prot. n. MS0082936 in atti dal 07.12.2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.6191.1/2006)
6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01.10.2002 prot. n.127882 in atti dal 01.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.56146.1/2002)
7. VARIAZIONE del 22.03.2001 prot. n. 27132, n.27136, n.27134 i in atti dal 22.03.2001 CONVALIDA CLASSAMENTO PROPOSTO (n.1271.1/2001, n.1273.1/2001, n. 1272.1/2001)
8. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12.03.2001 prot. n. 23091 in atti dal 12.03.2001 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.362.1/2001)
9. VARIAZIONE del 12.03.2001 prot. n. 23073 in atti dal 12.03.2001 AMPLIAMENTO (n. 1091.1/2001)
10. VARIAZIONE del 12.03.2001 prot. n. 23078, n.23084 in atti dal 12.03.2001 VSI-AMPLIAMIN SOPRAELEVAZIONE (n.1092.1/2001, n.1093.1/2001)
11. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



12. VARIAZIONE del 31.05.1991 in atti dal 03.04.1996 FRZ-FUS-VSI (n.2439/1991)

Millesimi di proprietà di parti comuni: —

Confini: Il mappale 246 confina a sud con via Bassagrande, a est con via Micheli, a nord con la particella 689 e 711, a ovest con i mappali 999 e 609. Il subalterno 13 a piano seminterrato non ha confinanti; a piano terra il giardino di pertinenza confina a nord con stesso mappale sub.9 e sub.7, a ovest con stessa particella sub.9, a sud con via Bassagrande, e a est con via Micheli e sub.7; a piano primo e al piano mansarda confina a nord con sub.12. Questo appartamento è distribuito interamente sopra il sub.9.

Quota e tipologia del diritto

regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le irregolarità riscontrate sono:

a piano primo

1. l'apertura che collega zona notte e zona giorno è più ampia di quella disegnata nei grafici catastali,
2. nel bagno il box doccia è realizzato in muratura,
3. la dimensione dell'infisso del bagno è maggiore rispetto a quella rappresentata nei disegni depositati.

A piano mansarda

1. le scale indicate nella terrazza non sono in muratura ma è un elemento movibile,
2. le altezze interne indicate sono differenti rispetto a quelle rilevate.

A piano seminterrato

1. non è stata indicata la tramezzatura che ha suddiviso la cantina in due distinti locali.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare:

Nei nuovi grafici dovranno essere corrette le seguenti irregolarità:

a piano primo

1. l'apertura che collega zona notte e zona giorno è più ampia di quella disegnata nei grafici catastali,
2. nel bagno il box doccia è realizzato in muratura,
3. la dimensione dell'infisso del bagno è maggiore rispetto a quella rappresentata nei disegni depositati.

A piano mansarda

1. le scale indicate nella terrazza non sono in muratura ma è un elemento movibile,
2. le altezze interne indicate sono differenti rispetto a quelle rilevate.

A piano seminterrato

1. non è stata indicata la tramezzatura che ha suddiviso la cantina in due distinti locali.

Deposito nuova planimetria catastale: € 754,55

Oneri Totali: € 754,55

Note: L'importo di € 754,55 è comprensivo di € 550,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

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

SI

Note: Il bene appartiene interamente al [REDACTED]

2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il contesto in cui è ubicato il fabbricato esecutato fa parte della fascia retrocostiera del Comune di Carrara in località Marina di Carrara a circa 800 mt dal mare. Via Bassagrande è una delle viabilità parallele al lungomare che penetrano nel quartiere residenziale a monte dell'arteria principale, Via Felice Cavallotti, che divide il nucleo di Marina di Carrara in due parti: la porzione verso mare, dove si trovano le attività commerciali, di ristorazione, legate al turismo e al porto; e quella verso monti a vocazione prettamente residenziale. Gli edifici in prossimità del

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • EMAIL FRA.SARA@MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED]

4673/3567.

Note: La Sez.D riporta: "Il pignoramento immobiliare viene eseguito per un credito di euro 310.689,65 oltre interessi e spese. Unicredit Spa elegge domicilio in Carrara(MS), viale XX Settembre 177/F2, presso l'avvocato Roberto Lazzini."

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti 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: ---

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è a piano primo e la scala che consente l'accesso all'unità non è attrezzata con servo scala per i soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 01/10/1999.

Titolare/Proprietario:

DOCT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • EMAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



• [REDACTED]
 • [REDACTED]
 • [REDACTED]

dal 03/04/1999 al 27/11/2015. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio Marvaso Marco, in data 27/11/2015, ai nn. 75/466; trascritto a Massa Carrara, in data 23/12/2015, ai nn. 10841/7944.

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]
 dal 27/11/2015 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Marvaso Marco, in data 27/11/2015, ai nn. 12149/4769; trascritto a Massa Carrara, in data 23/12/2015, ai nn. 10842/7945.

Note: La Sez.D. riporta: "Quadro B" gli immobili sono stati assegnati, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte avente causa, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte dante causa, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessori, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, nonché con la comproprietà pro quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiale quali determinati dalle leggi, dai titoli di provenienza e dagli atti catastali. Le parti dividendi hanno dichiarato e dato atto che le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni del complesso immobiliare di cui le unità in oggetto sono porzione sono state realizzate con criterio unitario per l'intero complesso e quindi esistono le relative servitù attive e passive per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali. Al riguardo il [REDACTED] in ordine alle aperture esistenti sulla proprietà lui assegnata a carico della proprietà a piano terra assegnata ai signori [REDACTED] si obbligano a chiudere parzialmente le dette aperture a propria cura e a spese dei dividendi, in parti uguali tra loro, e nel termine di 10 (dieci) mesi da oggi, ad eccezione della apertura del bagno lato monti che potrà essere mantenuta, venendo pertanto ad escludersi, per le aperture da chiudersi, la costituzione di qualsivoglia servitù, il tutto come da elaborato che trovasi allegato al trascrivendo atto sotto la lettera M".

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: Autorizzazione n°140A/85
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
- Per lavori: Manutenzione straordinaria
- Oggetto: Manutenzione straordinari

- x Numero pratica: Concessione edilizia n°3P/86
- x Intestazione: [REDACTED]
- x Tipo pratica: Ampliamento
- x Per lavori: Ampliamento residenza
- x Oggetto: Ampliamento
- x Presentazione in data 12/11/1985

- ✓ Numero pratica: Autorizzazione 278A/00
- ✓ Intestazione: [REDACTED]
- ✓ Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- ✓ Presentazione in data 10/05/2000

- Numero pratica: DIA n°193/00
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- Presentazione in data 02/06/2000 al n. di prot. 4104

- ◆ Numero pratica: Autorizzazione n°16/04



- ◆ Presentazione in data 05/07/2004

Note: Questa pratica è indicata tra i titoli abilitativi del fabbricato nella SCIA n°176/2016 ma la CTU non ha trovato riferimenti nei registri delle pratiche edilizie del Comune di Carrara e quindi non ha visionato la relativa documentazione.

- Numero pratica: DIA n°712/07
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- Per lavori: Manutenzione straordinaria di edificio ad uso abitazione
- Oggetto: Manutenzione straordinaria
- Presentazione in data 23/11/2007 al n. di prot. 53794/4257
- Rilascio in data 09/12/2010 al n. di prot. 59388 (fine lavori parziale)

- Numero pratica: SCIA n°176/2016
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
- Per lavori: Modifica aperture esterne e recinzione interna alla proprietà [REDACTED]
- Presentazione in data 14/12/2016 al n. di prot. 89933/1772
- Rilascio in data 13/09/2017 al n. di prot. 66765 (fine lavori)

- x Numero pratica: Licenza Edilizia n°191/65
- x Intestazione: [REDACTED]
- x Tipo pratica: Ampliamento
- x Per lavori: Ampliamento di fabbricato
- x Oggetto: Ampliamento
- x Presentazione in data 17/11/1965 al n. di prot. 29250
- x Rilascio in data 06/12/1965 al n. di prot. 77

Note: All'interno del fascicolo dei documenti relativi alla pratica è presente il certificato del sopralluogo eseguito dal tecnico del Comune di Carrara che garantisce la conformità del fabbricato al progetto depositato.

- ✓ Numero pratica: Licenza Edilizia n°9/58
- ✓ Intestazione: [REDACTED]
- ✓ Tipo pratica: Licenza Edilizia
- ✓ Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione
- ✓ Oggetto: nuova costruzione
- ✓ Rilascio in data 28/01/1958 al n. di prot. 145

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La storia edilizia e urbanistica del fabbricato inizia nel 1958 con il rilascio della Licenza Edilizia n°9/1958 che prevedeva la realizzazione di una prima porzione di fabbricato ampliato nel 1965 grazie alla L.E. n°191/65. Si sono poi susseguite diverse pratiche edilizie con le quali sono state eseguite, manutenzioni esterne ed interne di vario tipo, rifacimento delle coperture, variazioni dei prospetti e delle aperture, nuove distribuzioni interne e frazionamenti. La documentazione ritirata e visionata ha evidenziato una serie di discrepanze tra quanto rilevato durante il primo sopralluogo e quanto invece rappresentato nei grafici. Confrontando infatti il risultato delle misure eseguite dalla CTU e i disegni presentati con l'ultimo atto edilizio, SCIA n°176/2016, le irregolarità riscontrate sono:

1. diverse dimensioni dei locali interni sono differenti e superano la tolleranza del 2% concessa per legge,
2. alcuni infissi hanno larghezza e altezza differente da quella indicata nei grafici, in particolare una delle finestre del soggiorno doveva essere una porta finestra con la quale si poteva accedere al terrazzo realizzato con l'intervento dichiarato alla DIA 712/2007. Questa pratica non ha visto la realizzazione di tutte le opere previste da progetto, ma nella relazione tecnica allegata alla Fine Lavori Parziale/Certificato di Conformità, nell'elenco dei lavori non eseguiti non figura la modifica di questo



- apertura.
3. è stata erroneamente disegnata una seconda finestra nella camera matrimoniale che però non esiste sul posto e che non è stata disegnata neppure nei prospetti della stessa DIA,
 4. l'apertura che collega zona notte e zona giorno è maggiore rispetto a quella disegnata nei grafici,
 5. il box doccia è realizzato in muratura,
 6. l'altezza interna rilevata è di 2,63 mt contro i 2,70 m dichiarati. Tale altezza è inferiore ai minimi di legge previsti per i locali residenziali abitabili di categoria A.
 7. le altezze interne dichiarate nel piano mansarda sono differenti da quelle misurate,
 8. il piano seminterrato non è rappresentato nella pratica del 2016, l'ultima pratica, in ordine di tempo, in cui viene riportato graficamente è la DIA 193/2000 ed oltre a riportare misure differenti da quelle rilevate, ha due ingressi, di cui uno molto più ampio e posti sulla stessa parete, non disposti come quelli attuali. Non è stata rappresentata in nessuna pratica edilizia la tramezzatura che ha suddiviso in due locali differenti il seminterrato.
 9. Il vano scala che conduce alla mansarda è realizzato diversamente da come disegnato nella pratica P.C. 3P/86 in cui il collegamento veniva realizzato grazie ad una scala a chiocciola.

Dal confronto con le pratiche presentate in precedenza (2007, 2000, 1986, 1985, 1965 e 1958) emerge che l'impianto della casa è rimasto lo stesso dal momento in cui è stato approvato e realizzato l'ampliamento nel 1965. La modifica sostanziale è stata quella della sostituzione delle due coperture relative ai due volumi che costituiscono il fabbricato nel suo insieme. Non sono quindi stati riscontrati abusi volumetrici e planimetrici, anche le partizioni interne rispettano in gran parte la distribuzione realizzata più trenta anni fa. È opinione della scrivente che molte delle differenze riscontrate siano attribuibili ad errori grafici che si sono accumulati nelle varie pratiche edilizie, è infatti stato probabilmente utilizzato un disegno con delle imprecisioni quale rappresentazione della situazione di partenza e di seguito gli errori non sono stati corretti ma si sono sommati alle inesattezze che sono state introdotte nelle pratiche successive.

La modifica da porta finestra a finestra dell'apertura in soggiorno, comporta modifiche al prospetto, sarà quindi necessario presentare una pratica di accertamento di conformità in sanatoria che comporta una sanzione amministrativa di € 1000,00. Questo tipo di intervento si configura come ristrutturazione edilizia quindi è necessario il pagamento del Costo di Costruzione che, secondo le modalità di calcolo previste dal Comune di Carrara, è di circa € 497,82. La stessa pratica potrà inoltre essere utilizzata per correggere gli errori grafici e per sanare i lavori eseguiti a piano seminterrato. In questo caso dovrà essere corrisposto anche una quota relativa al Costo di Costruzione calcolata, come in precedenza, in funzione della superficie di questi ambienti e pari a circa € 369,75. Inoltre dovrà essere presentata una pratica al Genio Civile per regolarizzare la modifica della scala che da elemento a chiocciola è stata realizzata con una struttura che ha richiesto il taglio di una porzione di solaio. La pratica sarà una sanatoria per intervento locale. Si fa inoltre presente che la correzione degli errori grafici potrà comportare anche un'eventuale ricostruzione filologica che rettifichi tutti i titoli presentati precedentemente al 2016. Questa eventualità non è un obbligo poiché non essendosi riscontrati abusi planovolumetrici non è prevista alcuna sanzione da parte del Comune di Carrara ma è una casistica di difficile stima relativamente all'onorario del tecnico che eventualmente sarà incaricato di svolgere questo lavoro. Si precisa che non è stato trovato alcun titolo abilitativo che legittimi le modifiche dell'attuale distribuzione interna. Questa però potrà essere sanata con la pratica di accertamento di conformità necessaria per la regolarizzazione delle difformità sopra descritte.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di accertamento di conformità in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare sono:

1. diverse dimensioni dei locali interni sono differenti e superano la tolleranza del 2% concessa per legge,
2. alcuni infissi hanno larghezza e altezza differente da quella indicata nei grafici, in particolare una delle finestre del soggiorno doveva essere una porta finestra con la quale si poteva accedere al terrazzo intervento realizzato grazie alla DIA 712/2007. Questa pratica non ha visto la realizzazione di tutte le opere previste da progetto, ma nella relazione tecnica allegata alla Fine Lavori Parziale/Certificato di Conformità, nell'elenco dei lavori non eseguiti non figura la modifica di questa apertura.
3. è stata erroneamente disegnata una seconda finestra nella camera matrimoniale che però non esiste sul posto e che non è stata disegnata neppure nei prospetti della stessa DIA,
4. l'apertura che collega zona notte e zona giorno è maggiore rispetto a quella disegnata nei grafici,
5. il box doccia è realizzato in muratura,
6. l'altezza interna rilevata è di 2,63 mt contro i 2,70 m dichiarati. Tale altezza è inferiore ai minimi di legge previsti per i locali residenziali abitabili di categoria A. Potrà essere richiesta anche valutazione di deroga da parte dell'Ufficiale Sanitaria,
7. le altezze interne dichiarate nel piano mansarda sono differenti da quelle misurate,
8. il piano seminterrato non è rappresentato nella pratica del 2016, l'ultima pratica, in ordine di tempo, in

DOTT.SSA SARA MANININI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • EMAIL FRA. SARA-MAS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANININI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F



cui viene riportato graficamente è la DIA 193/2000 ed oltre a riportare misure differenti da quelle rilevate, ha due ingressi, di cui uno molto più ampio e posti sulla stessa parete, non disposti come quelli attuali. Non è stata rappresentata in nessuna pratica edilizia la tramezzatura che ha suddiviso in due locali differenti il seminterrato.

9. Il vano scala che conduce alla mansarda è realizzata diversamente da come disegnato nella pratica P.C. 3P/86 in cui il collegamento veniva realizzato grazie ad una scala a chiocciola.

Sanzione amministrativa Comune di Carrara: € 1.000,00

Costo di Costruzione (per apertura piano primo): € 497,82

Costo di Costruzione (seminterrato): € 369,75

Onorario tecnico abilitato: € 2.000,00

Onorario tecnico per pratica strutturale: € 3.000,00

Diritti di segreteria Comune di Carrara: € 80,00

Bolli e diritti di segreteria per Genio Civile: € 114,00

Oneri Totali: € 7.061,57

Note: Si precisa che l'ammontare delle sanzioni è da considerarsi puramente indicativo poiché potranno essere calcolate solo alla presentazione delle necessarie pratiche edilizie, dipendono inoltre da diversi fattori che potranno mutare rispetto a quelli attualmente in vigore. Anche il presunto onorario dei tecnici che verranno incaricati della presentazione della documentazione presso Comune e Genio Civile potrebbe variare a discrezione del professionista scelto.

7.2 Conformità urbanistica:

Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Marina di Carrara, Via Bassagrande n°24

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento urbanistico e Variante al Piano Strutturale
In forza dello delibera:	Il vigente Regolamento Urbanistico del territorio del Comune di Carrara è stato redatto a seguito di variante generale approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005 (Adozione Delibera n° 64 del 06/08/04) e successive modifiche puntuali
Zona omogenea:	Per effetto della Variante al Piano Strutturale, approvata con Delib. C.C. N°28 del 16.03.2012 Pubbl. BURT n°22 del 30.05.2012: Sistema della pianura costiera, Aree di recente formazione e paesaggi d'eccellenza. Per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. N°64 del 08.04.98 e successive modificazioni: in parte R2 Edifici eterogenei costruiti con criteri regolari e/o pianificati, in parte Sottozona H3-Verde privato.
Norme tecniche di attuazione:	<ul style="list-style-type: none"> • Il Sistema della pianura costiera UTOE n°3 Marina-Allegato A è regolato all'art.8 delle N.T.A., • le Aree urbane di recente formazione sono regolate dall'art.7 comma 2 lettera e, • i Paesaggi d'eccellenza sono regolati dall'art.7 comma 2 lettera g. • R2 edifici eterogenei costruiti con criteri regolari e/o pianificati sono regolati dall'art.10 delle NTA del RU ("sono ammessi: la manutenzione ordinaria; la manutenzione straordinaria; la ristrutturazione edilizia r1 ad esclusione del rifacimento della copertura con tipologia diversa da quella preesistente, la demolizione e fedele ricostruzione r4 mantenendo la stessa sagoma. Per la sede distrettuale di Carrara centro ubicata in Piazza Sacco e Vanzetti di cui all'Accordo di Programma per la realizzazione del Nuovo Presidio Ospedaliero delle Apuane di modifica dell'Accordo di Programma approvato con Decreto 18 novembre 2005 n.210 del Presidente della Giunta regionale" approvato con decreto 27 maggio 2013, n 93 del



	<p>Presidente della Giunta Regionale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.79 della LR 1/05 e destinazioni d'uso previste per il per l'UTOE di appartenenza")</p> <ul style="list-style-type: none"> la sottozona H3-Verde privato è regolata dall'art.15 delle NTA dell'RU (" rientrano in tale sottozona le aree a verde privato utilizzate a giardino all'interno del perimetro del centro edificato. Sono ammessi i seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none"> la sistemazione a giardino secondo quanto indicato al successivo articolo 16; tali aree non possono essere frazionate e asservite ad altri immobili ai fini dello sfruttamento degli indici di edificabilità")
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

La storia edilizia e urbanistica del fabbricato inizia nel 1958 con il rilascio della Licenza Edilizia n°9/1958 che prevedeva la realizzazione di una prima porzione di fabbricato ampliato nel 1965 grazie alla L.E. n°191/65. Si sono poi susseguite diverse pratiche edilizie con le quali sono state eseguite, manutenzioni esterne ed interne di vario tipo, rifacimento delle coperture, variazioni dei prospetti e delle aperture, nuove distribuzioni interne e frazionamenti. La documentazione ritirata e visionata ha evidenziato una serie di discrepanze tra quanto rilevato durante il primo sopralluogo e quanto invece rappresentato nei grafici. Confrontando infatti il risultato delle misure eseguite dalla CTU e i disegni presentati con l'ultimo atto edilizio, SCIA n°176/2016, le irregolarità riscontrate sono:

- diverse dimensioni dei locali interni sono differenti e superano la tolleranza del 2% concessa per legge,
- alcuni infissi hanno larghezza e altezza differente da quella indicata nei grafici, in particolare una delle finestre del soggiorno doveva essere una porta finestra con la quale si poteva accedere al terrazzo realizzato con l'intervento dichiarato alla DIA 712/2007. Questa pratica non ha visto la realizzazione di tutte le opere previste da progetto, ma nella relazione tecnica allegata alla Fine Lavori Parziale/Certificato di Conformità, nell'elenco dei lavori non eseguiti non figura la modifica di questa apertura.
- è stata erroneamente disegnata una seconda finestra nella camera matrimoniale che però non esiste sul posto e che non è stata disegnata neppure nei prospetti della stessa DIA,
- l'apertura che collega zona notte e zona giorno è maggiore rispetto a quella disegnata nei grafici,
- il box doccia è realizzato in muratura,
- l'altezza interna rilevata è di 2,63 mt contro i 2,70 m dichiarati. Tale altezza è inferiore ai minimi di legge previsti per i locali residenziali abitabili di categoria A.
- le altezze interne dichiarate nel piano mansarda sono differenti da quelle misurate,
- il piano seminterrato non è rappresentato nella pratica del 2016, l'ultima pratica, in ordine di tempo, in cui viene riportato graficamente è la DIA 193/2000 ed oltre a riportare misure differenti da quelle rilevate, ha due ingressi, di cui uno molto più ampio e posti sulla stessa parete, non disposti come quelli attuali. Non è stata rappresentata in nessuna pratica edilizia la tramezzatura che ha suddiviso in due locali differenti il seminterrato.
- il vano scala che conduce alla mansarda è realizzato diversamente da come disegnato nella pratica P.C. 3P/86 in cui il collegamento veniva realizzato grazie ad una scala a chiocciola.

Dal confronto con le pratiche presentate in precedenza (2007, 2000, 1986, 1985, 1965 e 1958) emerge che l'impianto della casa è rimasto lo stesso dal momento in cui è stato approvato e realizzato l'ampliamento nel 1965. La modifica sostanziale è stata quella della sostituzione delle due coperture relative ai due volumi che costituiscono il fabbricato nel suo insieme. Non sono quindi stati riscontrati abusi volumetrici e planimetrici, anche le partizioni

DOCT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA@MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.BU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F



interne rispettano in gran parte la distribuzione realizzata più trenta anni fa. È opinione della scrivente che molte delle differenze riscontrate siano attribuibili ad errori grafici che si sono accumulati nelle varie pratiche edilizie, è infatti stato probabilmente utilizzato un disegno con delle imprecisioni quale rappresentazione della situazione di partenza e di seguito gli errori non sono stati corretti ma si sono sommati alle inesattezze che sono state introdotte nelle pratiche successive.

La modifica da porta finestra a finestra dell'apertura in soggiorno, comporta modifiche al prospetto, sarà quindi necessario presentare una pratica di accertamento di conformità in sanatoria che comporta una sanzione amministrativa di € 1000,00. Questo tipo di intervento si configura come ristrutturazione edilizia quindi è necessario il pagamento del Costo di Costruzione che, secondo le modalità di calcolo previste dal Comune di Carrara, è di circa € 497,82. La stessa pratica potrà inoltre essere utilizzata per correggere gli errori grafici e per sanare i lavori eseguiti a piano seminterrato. In questo caso dovrà essere corrisposto anche una quota relativa al Costo di Costruzione calcolata, come in precedenza, in funzione della superficie di questi ambienti e pari a circa € 369,75. Inoltre dovrà essere presentata una pratica al Genio Civile per regolarizzare la modifica della scala che da elemento a chiacciola è stata realizzata con una struttura che ha richiesto il taglio di una porzione di solaio. La pratica sarà una sanatoria per intervento locale. Si fa inoltre presente che la correzione degli errori grafici potrà comportare anche un'eventuale ricostruzione filologica che rettifichi tutti i titoli presentati precedentemente al 2016. Questa eventualità non è un obbligo poiché non essendosi riscontrati abusi planovolumetrici non è prevista alcuna sanzione da parte del Comune di Carrara ma è una casistica di difficile stima relativamente all'onorario del tecnico che eventualmente sarà incaricato di svolgere questo lavoro. Si precisa che non è stato trovato alcun titolo abilitativo che legittimi le modifiche dell'attuale distribuzione interna. Questa però potrà essere sanata con la pratica di accertamento di conformità necessaria per la regolarizzazione delle difformità sopra descritte.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di accertamento di conformità in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare:

Le opere da sanare sono:

1. diverse dimensioni dei locali interni sono differenti e superano la tolleranza del 2% concessa per legge,
2. alcuni infissi hanno larghezza e altezza differente da quella indicata nei grafici, in particolare una delle finestre del soggiorno doveva essere una porta finestra con la quale si poteva accedere al terrazzo intervento realizzato grazie alla DIA 712/2007. Questa pratica non ha visto la realizzazione di tutte le opere previste da progetto, ma nella relazione tecnica allegata alla Fine Lavori Parziale/Certificato di Conformità, nell'elenco dei lavori non eseguiti non figura la modifica di questa apertura.
3. è stata erroneamente disegnata una seconda finestra nella camera matrimoniale che però non esiste sul posto e che non è stata disegnata neppure nei prospetti della stessa DIA,
4. l'apertura che collega zona notte e zona giorno è maggiore rispetto a quella disegnata nei grafici,
5. il box doccia è realizzato in muratura,
6. l'altezza interna rilevata è di 2,63 mt contro i 2,70 m dichiarati. Tale altezza è inferiore ai minimi di legge previsti per i locali residenziali abitabili di categoria A. Potrà essere richiesta anche valutazione di deroga da parte dell'Ufficiale Sanitario,
7. le altezze interne dichiarate nel piano mansarda sono differenti da quelle misurate,
8. il piano seminterrato non è rappresentato nella pratica del 2016, l'ultima pratica, in ordine di tempo, in cui viene ripartato graficamente è la DIA 193/2000 ed oltre a riportare misure differenti da quelle rilevate, ha due ingressi, di cui uno molto più ampio e posti sulla stessa parete, non disposti come quelli attuali. Non è stata rappresentata in nessuna pratica edilizia la tramezzatura che ha suddiviso in due locali differenti il seminterrato.
9. Il vano scala che conduce alla mansarda è realizzato diversamente da come disegnato nella pratica P.C. 3P/86 in cui il collegamento veniva realizzato grazie ad una scala a chiocciola.

Sanzione amministrativa Comune di Carrara: € 1.000,00

Costo di Costruzione (per apertura piano primo): € 497,82

Costo di Costruzione (seminterrato): € 369,75

Onorario tecnico abilitato: € 2.000,00

Onorario tecnico per pratica strutturale: € 3.000,00

Diritti di segreteria Comune di Carrara: € 80,00

Bolli e diritti di segreteria per Genio Civile: € 114,00

Spese di sanatoria presunte: € 7.061,57

Note generali sulla conformità: Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta i seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico art.136 D.Lgs n°42/2004 (ex L.1497/39; DCRT n°37/2015- Integrazione del P.I.T.

DOIT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MAS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



- con valenza di Piano Paesaggistico, Art.14 della Disciplina di Piano e Sezione 4 Beni Paesaggistici,
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - Pericolosità da alluvione fluviale bassa - Delibere n°231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato - Appennino settentrionale
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R2 - Rischio da alluvione fluviale medio - Delibere n°231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato - Appennino settentrionale

Note: Si precisa che l'ammontare delle sanzioni è da considerarsi puramente indicativo poiché potranno essere calcolate solo alla presentazione delle necessarie pratiche edilizie e dipendono da diversi fattori che potranno mutare da quelli attualmente in vigore. Anche il presunto onorario dei tecnici che verranno incaricati della presentazione della documentazione presso Comune e Genio Civile potrebbe variare a discrezione del professionista scelto.

Pratica edilizia: Autorizzazione di Intervento (A.I.) - Comune di Carrara - Appennino Settentrionale - Foglio 1/22 n. 13

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato in località Marina di Carrara angolo via Micheli via Bassagrande con accesso pedonale dal via Micheli. L'appartamento fa parte di un fabbricato trifamiliare indipendente in cui attualmente risiedono i tre proprietari. L'edificio si sviluppa su quattro livelli:

1. piano seminterrato identificato al sub. 13
2. piano terra, in cui è distribuito interamente il sub. 9 e parzialmente il sub. 12. Il sub. 7, catastalmente rappresentato a piano terra, è un lastrico solare esterno, al di sotto del quale si trovano i locali seminterrati
3. piano primo, suddiviso tra i subalterni 12 e 13
4. piano mansardato anch'esso frazionato tra sub. 12 e 13.

I fabbricati in prossimità dei beni pignorati sono prevalentemente edifici a due, massimo tre, piani fuori terra a destinazione residenziale. Lungo la parallela verso mare a via Bassagrande (via dei Mille) sono state realizzate diverse palazzine che raggiungono al massimo 5 piani. Il traffico veicolare di questa zona è limitato principalmente a coloro che vivono nel quartiere. La zona fa parte della fascia retrocostiera di Marina di Carrara ed è posta a circa 800 mt dal lungomare su cui si affacciano gli stabilimenti balneari della località e le relative attività commerciali.

Nell'ultima pratica edilizia trovata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carrara datata 2016 (SCIA n°176/2016 intestata a [redacted]) sono riportati i titoli edilizi che legittimano urbanisticamente il fabbricato ovvero:

- C.E. N°3 del 12.11.1985 (per ampliamento residenza e intestata a [redacted])
- Autorizzazione Edilizia n°278A/00 del 10.05.2000 [redacted]
- Autorizzazione Edilizia n°16/04 del 05.07.2004 (non trovata però nell'elenco delle pratiche edilizie nei registri del Comune di Carrara)
- SCIA n°193/00 del 02.06.2000 [redacted]
- DIA n°712/07 del 23.11.2007 [redacted]

La relazione tecnica allegata alla pratica DIA del 2007 riporta le seguenti caratteristiche dell'immobile:
"l'edificio oggetto di intervento è costituito da due piani fuori terra per una superficie coperta complessiva di 220 mq per un'altezza sottogronda di 6,80/7,50 ml.

La struttura portante è costituita in parte da muratura in doppio UNI di buona fattura dello spessore di 30 cm per il piano terra e per i piani superiori.

I solai del primo e secondo orizzontamento sono in laterocemento con pignatte di riempimento e soletta di ripartizione di 4 cm di cls.

I balconi esistenti sono cls armato con parapetti in acciaio zincato a caldo.

Le finiture esterne sono costituite da intonaco civile di malta bastarda con pittura traspirante di colore chiaro."

Con questa pratica edilizia veniva garantito, anche all'appartamento di proprietà del [redacted] l'accesso carrabile da via Bassagrande. In precedenza infatti questa unità era dotata solo di accesso pedonale da via Micheli.

L'accesso carrabile però non è mai stato realizzato e attualmente è utilizzato come piccolo orto.

L'appartamento è composto a piano primo da:

- ingresso/soggiorno,
- due camere da letto, di cui una matrimoniale,
- un bagno bagni,
- cucina abitabile con zona pranzo,
- disimpegno con vano scala per accesso a piano mansarda,
- piccolo ripostiglio, ricavato nel sotto scala e accessibile dal locale cucina.

DOIT, S.SA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA@MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

A piano mansarda sono stati ricavati:

- un ampio locale attrezzato come soggiorno,
- due ambienti arredati come camere da letto,
- un bagno
- un disimpegno.

Il bene è corredato anche da due vani seminterrati attualmente inutilizzati poichè a causa di mal funzionamento delle pompe di aspirazione dell'acqua sono stati in parte allagati: uno è stato utilizzato come cantina, l'altro era originariamente arredato come cucina/taverna ma è stato poi trasformato in cantina.

L'unità ha anche un'area esterna di pertinenza utilizzata come giardino.

Le superfici dei locali sono:

piano primo

- soggiorno/ingresso di netti circa 34,32 mq
- cucina pranzo di netti circa 16,49 mq
- camera matrimoniale di netti circa 14,67 mq
- camera 2 di netti circa 14,90 mq
- bagno di netti circa 6,52 mq
- rispostiglio di netti circa 2,34 mq

mansarda

- sala giochi di netti circa 44,35 mq
- locale 1 di netti circa 13,27 mq
- locale 2 di netti circa 13,34 mq
- bagno 2 di netti circa 5,85 mq
- disimpegno di netti circa 6,10 mq

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **653,15**

E' posto al piano: Seminterrato, primo e mansarda

L'edificio è stato costruito nel: la prima pratica edilizia recuperata presso il Comune di Carrara è del 1958 e successivo ampliamento del 1965. Verificando le ortofoto storiche disponibili nel sito della regione Toscana è possibile affermare che il fabbricato è antecedente al 1978 poichè compare nella foto di quell'anno; il precedente documento fotografico del 1954 (relativamente al 1963, '65 e '68 non ci sono prese fotografiche) non è presente alcun immobile sul lotto attualmente identificato catastalmente al n°246 fg.96.

L'edificio è stato ristrutturato nel: L'ultima pratica edilizia è una SCIA del 2016 che però non prevedeva particolari lavori di manutenzione ma riguardava la modifica di due finestre a piano terra, la realizzazione della recinzione di separazione della pertinenza esterna tra sub.13 e 9.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n°24; ha un'altezza utile interna di circa m 2,63 a piano primo, un'altezza media di 1,80 m in mansarda ($H_{max} = 2,75$ m, $H_{min} = 1,16$ m verso Massa e 1,50 verso La Spezia)

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. due e uno mansardato e di cui interrotti n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **ferro**

apertura: **manuale**

condizioni: **buone**

Infissi esterni

tipologia: **anta a battente**

materiale: **legno**

DOT.T.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MG@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73PS6F023F

	protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: Legno con pannello opaco condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone Note: Riferito limitatamente a: locale cucina, bagni.
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: buone Note: Riferito limitatamente a: zona notte.
Pavim. Interna	materiale: granito condizioni: buone Note: Riferito limitatamente a: soggiorno, ingresso e disimpegno.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindata condizioni: buone
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: buone Note: Riferito limitatamente a: solo nelle camere da letto
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrica:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Generatore è una caldaia o metano con terminali in alluminio
Stato impianto	Funzionante

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FSA.SARA-MG@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.IU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F



Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adequamento	---

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Gli split sono solo nelle camere da letto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno/ingresso	sup lorda di pavimento	41,47	1,00	41,47
Cucina/pranzo	sup lorda di pavimento	19,98	1,00	19,98
Camera 1 matrimoniale	sup lorda di pavimento	18,33	1,00	18,33
Camera 2	sup lorda di pavimento	18,59	1,00	18,59
Bagno	sup lorda di pavimento	8,04	1,00	8,04
Disimpegno 1	sup lorda di pavimento	2,36	1,00	2,36
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	3,07	1,00	3,07
Sala giochi	sup lorda di pavimento	51,27	0,50	25,64
Locale 1	sup lorda di pavimento	16,66	0,50	8,33
Locale 2	sup lorda di pavimento	18,40	0,50	9,20
Bagno 2	sup lorda di pavimento	6,62	0,50	3,31
Disimpegno	sup lorda di pavimento	7,85	0,50	3,93
Terrazza 1	sup lorda di pavimento	4,87	0,35	1,70
Terrazza 2	sup lorda di pavimento	12,35	0,25	3,09



Terrazza 3	sup lorda di pavimento	10,76	0,35	3,77
Giardino	sup lorda di pavimento	361,27	0,10	36,13
Scantinato	sup lorda di pavimento	51,26	0,20	10,25
		653,15		217,18

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

Zona: Marina di Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1750

Valore di mercato max (€/mq): 2500

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****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: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per edifici appartenenti al settore residenziale in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 1750 €/mq di ad un massimo di 2500 €/mq;

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento Fg.96 Part.246 sub.13. Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno/ingresso	41,47	€ 2.200,00	€ 91.234,00
Cucina/pranzo	19,98	€ 2.200,00	€ 43.956,00
Camera 1 matrimoniale	18,33	€ 2.200,00	€ 40.326,00
Camera 2	18,59	€ 2.200,00	€ 40.898,00
Bagno	8,04	€ 2.200,00	€ 17.688,00
Disimpegno 1	2,36	€ 2.200,00	€ 5.192,00
Ripostiglio	3,07	€ 2.200,00	€ 6.754,00
Sala giochi	25,64	€ 2.200,00	€ 56.408,00
Locale 1	8,33	€ 2.200,00	€ 18.326,00
Locale 2	9,20	€ 2.200,00	€ 20.240,00
Bagno 2	3,31	€ 2.200,00	€ 7.282,00
Disimpegno	3,93	€ 2.200,00	€ 8.646,00
Terrazza 1	1,70	€ 2.200,00	€ 3.740,00
Terrazza 2	3,09	€ 2.200,00	€ 6.798,00
Terrazza 3	3,77	€ 2.200,00	€ 8.294,00
Giardino	36,13	€ 2.200,00	€ 79.486,00
Scantinato	10,25	€ 2.200,00	€ 22.550,00
<u>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</u>			€ 434.360,00
<u>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</u>			€ 477.818,00
<u>Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo</u>			€ 522.065,25
Valore Corpo			€ 478.081,08
Valore complessiva intero			€ 478.081,08
Valore complessivo diritto e quota			€ 478.081,08



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero media ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento Fg.96 Part.246 sub.13	Abitazione di tipo civile [A2]	217,18	€ 478.074,08	€ 478.074,08

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%)

€ 717.121,16

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- catasto
- urbanistica

€ 754,55

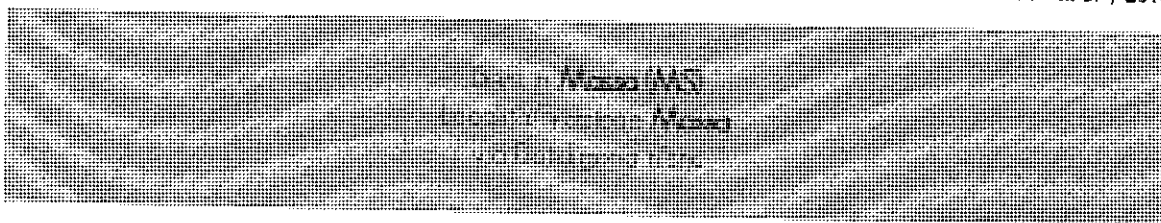
€ 7.061,57

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 398.545,80





Lotto: 003 - Capannone industriale

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti a Amministrazioni (Comune di Massa, Catasto, Conservatoria, Agenzia delle Entrate).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso la Conservatoria di Massa Carrara.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Oliveti, via Bordigona n°24

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 110,
- particella 50,
- subalterno 3,
- indirizzo via Bordigona,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Massa,
- categoria D/7,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € 8.060,00

Derivante da:

1. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/05/2013 protocollo n. MS0043756 in atti dal 15/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13269.1/2013)
2. VARIAZIONE del 18/05/2012 protocollo n. MS0043574 in atti dal 18/05/2012 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5851.1/2012)
3. VARIAZIONE del 18.05.2012 prot. n. MS0043566 in atti dal 18.05.2012 DICHIARAZ DI UIU ART.19 DL 78/2010 (n. 5850.1/2012)
4. VARIAZIONE del 15.12.2011 prot. n. MS0128230 in atti dal 15.12.2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.36695.1/2011)
5. (ALTRE) del 15.12.2011 prot. n. MS0128231 in atti dal 15.12.2011 (n. 4030.1/2011)
6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18.07.2002 prot. n.72102, 72103 in atti dal 18.07.2002 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (N. 16160.1/2002, 16161.1/2002)
7. VARIAZIONE del 27.02.2002 prot. n.17033 in atti dal 27.02.2002 RETTIF.RENDITA PER ERRATO CALCOLO (N.1420.1/2002)
8. VARIAZIONE del 19.09.1985 prot. n. 16020 in atti dal 22.02.2002 FRZ. AMPL.-VARIAZIONE DI

DOIT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • EMAIL FRA.SARA-MAS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



- CLASSAMENTO (n. 1501.1/1985)
9. VARIAZIONE del 19.09.1985 prot. n. 34067 in atti dal 29.04.2002 RETTIF. RENDITA PER ERRATO CALCOLO (n.1502.1/1985)
10. COSTITUZIONE del 31.08.1973 prot. n. 13845 in atti dal 15.02.2002 COSTITUZIONE (n.1603.1/1973)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 50 confina a nord, nord-ovest e nord-est con la part.174, a est-nord-est con mapp.234 e a sud-sud-ovest con via Bordigona. All'interno del mapp.50 risiede il mappale 447 che è un volume tecnico non oggetto di pignoramento.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La distribuzione planimetrica dei fabbricati sul lotto corrisponde a quella rappresentata nei grafici ma seguito dei sopralluoghi e delle misurazioni eseguite sono risultate le seguenti irregolarità:

1. alcune altezze indicate in planimetria sono differenti da quelle misurate sul posto sia relativamente al capannone principale sia all'interno dei volumi realizzati in aderenza alla recinzione lato strada sia nella porzione realizzata a ridosso del capannone lato monti (si fa presente che il piano di campagna esterno, rispetto al quale sono state prese le altezze durante i sopralluoghi, non è regolare e quindi le variazioni riscontrate potrebbero essere imputabili anche a questa condizione)
2. sono stati rappresentati dei fabbricati, a destinazione mensa, spogliatoi, wc e ufficio, non presenti sul posto e che dovrebbero essere ubicati in testa alla grande tettoia realizzata in aderenza al confine con la viabilità pubblica lato mare,
3. sono rappresentate anche le tettoie realizzare abusivamente, per una di esse è stata presentata istanza di rilascio di condono edilizio sebbene non perfezionato, ma l'altra è stata realizzata sul confine con la linea ferroviaria, si ritiene improbabile il rilascio di alcun permesso tale da poterla legittimare,

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria, elaborato planimetrico e aggiornamento della mappa catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Dovranno essere presentati sia l'aggiornamento della mappa catastale che un nuovo elaborato planimetrico e nuova planimetria in cui dovranno essere corrette le seguenti irregolarità:

1. le altezze dei vari fabbricati e volumi,
2. non dovranno comparire gli edifici che attualmente non risultano sul posto,
3. le tettoie presenti e non regolarmente licenziate dovranno prima essere sanate urbanisticamente o eventualmente demolite,

Deposito planimetria: € 754,55

Deposito nuovo elaborato planimetrico: € 178,10

Deposito aggiornamenti mappa catastale: € 877,60

Oneri Totali: € 1.810,25

Note: L'importo di € 754,55 è comprensivo di € 550,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali. L'importo di € 178,10 è comprensivo di € 100,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali. L'importo di € 877,60 è comprensivo di € 768,60 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 109,00 di spese catastali.

Identificativo corpo: Capannone industriale fg.110 port.54 sub.1.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Oliveti, via Bordigona n°24

Identificato al catasto Fabbricati:

DOT.T.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA@MS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



Intestazione:

- foglio 110,
- particella 54,
- subalterno 1,
- indirizzo via Bordigona,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Massa,
- categoria D/7,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € 5746,00

Derivante da:

1. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/05/2013 protocollo n. MS0043756 in atti dal 15/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13269.1/2013)
2. VARIAZIONE del 18/05/2012 protocollo n. MS0043574 in atti dal 18/05/2012 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5851.1/2012)
3. VARIAZIONE del 18.05.2012 prot. n. MS0043566 in atti dal 18.05.2012 DICHIARAZ. DI UIU ART.19 DL 78/2010 (n. 5850.1/2012)
4. VARIAZIONE del 15.12.2011 prot. n. MS0128230 in atti dal 15.12.2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.36695.1/2011)
5. (ALTRE) del 15.12.2011 prot. n. MS0128231 in atti dal 15.12.2011 (n. 4030.1/2011)
6. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18.07.2002 prot. n.72102, 72103 in atti dal 18.07.2002 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (N. 16160.1/2002, 16161.1/2002)
7. VARIAZIONE del 27.02.2002 prot. n.17033 in atti dal 27.02.2002 RETTIF.RENDITA PER ERRATO CALCOLO (N.1420.1/2002)
8. VARIAZIONE del 19.09.1985 prot. n. 16020 in atti dal 22.02.2002 FRZ. AMPL-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1501.1/1985)
9. VARIAZIONE del 19.09.1985 prot. n. 34067 in atti dal 29.04.2002 RETTIF. RENDITA PER ERRATO CALCOLO (n.1502.1/1985) 10. COSTITUZIONE del 31.08.1973 prot. n. 13845 in atti dal 15.02.2002 COSTITUZIONE (n.1603.1/1973)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 54 confina a nord, nord-ovest e nord-est con la part.174, a est-nord-est con mapp.59 e a sud-sud-ovest con via Bordigona, a ovest-sud-ovest con part.234.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. sono state rilevate alcune altezze differenti rispetto a quelle indicate in planimetria,
2. la rappresentazione della palazzina uffici è leggermente ruotata rispetto alla posizione del fabbricato rappresentato nel progetto concessionato e da quanto risulta dagli aerofotogrammetrici dell'area.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Nei nuovi grafici dovranno essere corrette alcune altezze e potrà essere aggiornata la posizione della palazzina uffici e del vano tecnico.

Deposito nuova planimetria catastale: € 754,55

Deposito nuovo elaborato planimetrico: € 178,10

Oneri Totali: € 932,65

Note: L'importo di € 754,55 è comprensivo di € 550,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5%

cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

L'imparto di € 178,10 è comprensivo di € 100,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

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

SI

Note: Il bene è interamente di proprietà dello [REDACTED]

2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I fabbricati pignorati sono ubicati in località Oliveti. Il contesto fa parte dell'area a destinazione artigianale/industriale ancora attiva della città di Massa, in questa zona infatti hanno sede numerose piccole attività artigianali che operano nel settore lapideo, nell'edilizia, nel settore chimico, metalmeccanico, etc. Lo svincolo autostradale è a circa 1,5 km dagli edifici pignorati ed è facilmente raggiungibile tramite un' ampia viabilità. Il traffico è legato alle varie attività insediate nella zona ma può definirsi in generale scorrevole. Non sono presenti aree destinate a parcheggio pubblico. Attualmente i veicoli parcheggiano lungo la strada carrabile che costeggia i mappali esecutati. Il lotto fiancheggia la ferrovia e in passato era prevista anche la possibilità di ingresso, all'interno della proprietà, di convogli ferroviari.

Caratteristiche zona: periferica industriali/artigianali.

Area urbanistica: industriale a traffico scorrevole. I beni pignorati includono un ampio spazio esterno dove poter parcheggiare, esternamente non sono previste aree di parcheggio.

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

Servizi offerti dalla zona: Svincolo autostradale a circa 1,5 km, campo sportivo, stadio di calcio, centro commerciale, chiesa, scuola per l'infanzia e farmacia.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali.

Importanti centri limitrofi: I mappali pignorati sono ubicati in posizione centrale rispetto alla zona industriale/artigianale di Massa, a circa 3,5 km dal centro città e 3 km dal litorale di Marina di Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Il litorale versiliese oltre alle attrazioni montane delle Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, Palazzo Ducale e Teatro Guglielmi siti nella città di Massa raggiungibile in pochi minuti di macchina.

Principali collegamenti pubblici: A circa 700 mt si trova la fermate dell'autobus da e per Massa.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sita in Massa (MS), via Bordigona n°24

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Massa (MS), via Bordigona n°24

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

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:

Descrizione onere: Annotazione a ipoteca (RG9503 RP1838); A rogito di Notaio Dario Dalle Luche in data 05/05/2016 ai nn. 72821/26896; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 19/05/2016 ai nn. 4361/586;

Note: La Sez. D Riporta: "Premesso che con atto ricevuto dal Notaio Rodolfo Viliar di Massa in data 2 settembre 2005 repertorio 74816/4144 registrato a Massa il 2 settembre 2005 al n.1762 serie 1T la società [redacted] ha contratto con la Banca Toscana S.p.a. un mutuo di euro 1.100.000,00 ai sensi dell'art. 38 e segg. del dlgs 1/9/1993 n. 385 da rimborsare in anni 10 mediante corresponsione di N 20 (venti) rate semestrali posticipate comprensive di capitale ed interessi scadenti il 30 e il 31 12 di ogni anno; che a garanzia di detto mutuo è stata iscritta ipoteca all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara in data 3 settembre 2005 al n. 1838 del Reg. Part.; che il detto mutuo era assistito anche da garanzia fideiussoria della società [redacted]

[redacted] che con atto [redacted] data 24 marzo 2009 Rep. n.27533 n.racc.n. 12059 registrato a Siena in data 25 marzo 2009 al N. 2040 serie 1T, la società Banca Toscana S.p.A., iscritta nel registro delle imprese di Firenze al N.05272250480, si è fusa per incorporazione nella banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., la quale è subentrata in tutte le ragioni, diritti, azioni e in tutti i rapporti giuridici in corso della incorporata; che con scambio di corrispondenza del 26 aprile 2010 tra la parte mutuatario e la banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Di comune accordo È stato pattuito di sospendere il pagamento della quota capitale di n.2 (due) rate semestrali a partire da quella con scadenza 30 giugno 2010 E sino a quella con scadenza 31 dicembre 2010 prorogando così la scadenza al 31/12/2016; che la parte mutuatario, ha chiesto nuovamente alla banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. di sospendere il pagamento della quota capitale per un massimo di numero cinque rate semestrali a partire dalla rata scadente il 31 dicembre 2014 e sino a quella scadente il 31 dicembre 2016 e quindi di prorogare la scadenza del finanziamento dal 31 dicembre 2016 al 30 giugno 2019 E che la banca ha accolto la richiesta con delibera del 19 febbraio 2016 alle condizioni e con i presupposti in seguito indicati. Detto moto è residuo dopo il pagamento della rata 30 giugno 2014 a euro 310.689,65 (trecentodiecimilaseicentottantanove virgola sessantacinque); che la banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Con deliberazione del 19 febbraio 2016 accolto la richiesta suddetta alle condizioni in essa stabilite. Tutto ciò premesso le parti di integrazione parziale modifica dell'originario contratto di finanziamento i successivi, in premessa citati, hanno convenuto quanto segue: la banca ha accordato alla parte finanziata la facoltà di sospendere il pagamento nella quota capitale per un massimo di 5 (cinque) rate semestrali per il periodo intercorrente dalla rata scadente il 31 dicembre 2014 alla rata scadente il 31 dicembre 2016 e la parte mutuatario sei impegnata per tale periodo corrispondere rate di soli interessi scadenti il 30 giugno e il 31 dicembre di ogni anno. Successivamente a partire dalla rata scadente il 30 giugno 2017 la parte mutuatario si è obbligata al rimborso del residuo capitale pari a euro 310.689,65 (trecentodiecimilaseicentottantanove virgola sessantacinque) mediante pagamento di rate semestrali composte di capitale interessi sino alla rata scadente il 30 giugno 2019. Restano ferme tutte le altre previsioni e clausole di cui all'originario contratto di finanziamento e successivi atti citati in premessa."

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.1 10 part.50 sub.3

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.1 10 part.54 sub.1

4.2 Vinctoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

ipoteca volontaria annotata a favore di **Banco Toscana SPA**; Derivante da: Concessione a

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGOPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00 ; A rogito di Notaio Rodolfo Vigliar in data 02/09/2005 ai nn. 74816/4144; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 03/09/2005 ai nn. 9503/1838; Note: La Sez.D riporta la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

Ipoteca ConcAmministrativa/Riscossione attiva a favore di **Equitalia Centro S.P.A.**; Derivante da: Ruolo; Importo ipoteca: € 4.743.382,18; Importo capitale: € 2.371.691,09 ; A rogito di Equitalia Centro S.P.A. in data 10/06/2016 ai nn. 510/6616; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 10/06/2016 ai nn. 5173/690

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Ipoteca ConcAmministrativa/Riscossione attiva a favore di **Agenzia delle Entrate-Riscossione**; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 2.350.677,82; Importo capitale: € 1.175.338,91 ; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 14/11/2017 ai nn. 726/6617; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 14/11/2017 ai nn. 10059/1348

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena SpA** contro [REDACTED] di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Massa in data 10/05/2018 ai nn. 1350 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 29/05/2018 ai nn. 4673/3567; La Sez.D riporta: "immobiliare viene eseguito per un credito di euro 310.689,65 oltre interessi e spese Unicredit S.p.A. elegge domicilio in Carrara (MS), viale XX settembre 177/F2, presso [REDACTED]"

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti* / *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese di gestione condominiale:

Identificativo carpa: Capannone industriale fg.1 10 part.50 sub.3
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Massa (MS), via Bordigana n°24
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---
Millesimi di proprietà: ---
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: ---
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---
Avvertenze ulteriori: ---

Identificativa carpa: Capannone industriale fg.1 10 part.54 sub.1
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Massa (MS), via Bordigana n°24
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---
Millesimi di proprietà: ---
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato principale è a piano terra e allo stesso livello del piano di campagna esterno. I volumi annessi sono però in alcuni casi rialzati di un gradino rispetto all'esterno e non sono muniti di rampa d'accesso per l'utilizzo da parte di persone diversamente abili.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: ---
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---
Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]
dal 30/12/1972 al 09/12/1980. In forza di atto di compravendita - a rogito [REDACTED]
Superiore di 1° classe delle Ferrovie dello Stato, in data 30/12/1972, ai nn. 153; trascritto a Massa Carrara, in data 01/02/1973, ai nn. /1039.

Note: [REDACTED]
acquistato parte dei beni con atto del [REDACTED] (p.58990/7424) registrato a La Spezia il 12.09.1973 al n°4436 e trascritto a Massa Carrara il 14.09.1973 al n°4442.

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]
con sede in via 7 Luglio n°16bis in Carrara. dal 09/12/1980 al 29/03/1984. In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] n. 5789; trascritto a Massa Carrara, in data 02/02/1981, ai nn. 616.

Note: Con questo atto la [REDACTED], 48, 49, 50, 51, 53 e 54.

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]
dal 29/03/1984 al 25/02/1988. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dario Dalle Luche, in data 29/03/1984, ai nn. 26447/6994; [REDACTED] data 02/04/1984, ai nn. 2117.

Note: Con questo atto vengono acquistati gli allora mappali 47, 48, 49 e 50 ma rimangono ancora di proprietà di [REDACTED]



Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]
• [REDACTED]
dal 03/06/1987 al 25/02/1988. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dario Dalle Luche, in data 03/06/1987, ai nn. 31771/8935; trascritto a Massa Carrara, in data 12/06/1987, ai nn. 4731/3570.
Note: Con questo atto vengono acquistati i 387/1000 degli allora mappali 54, 51 e 53.

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]
dal 25/02/1988 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dario Dalle Luche, in data 25/02/1988, ai nn. 32823; trascritto a Massa Carrara, in data 02/03/1988, ai nn. 1589/1171.
Note: Con questo atto vengono acquistati i 613/1000 degli allora mappali 54, 51 e 53, che vanno a completare la proprietà dei beni [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]
dal 30/12/1972 al 09/12/1980. In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] classe delle Ferrovie dello Stato, in data 30/12/1972, ai nn. 153; trascritto a Massa Carrara, in data 01/02/1973, ai nn. 1039.
Note: [REDACTED]
acquistato parte dei beni con atto del Notaio Marcello Federici il 07.09.1973 (Rep.58990/7424) registrato a La Spezia il 12.09.1973 al n°4436 e trascritto a Massa Carrara il 14.09.1973 al n°4442.

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]
dal 09/12/1980 al 29/03/1984. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marcello Federici, in data 09/12/1980, ai nn. 26447/6994; registrato a La Spezia, in data 19/12/1980, ai nn. 5789; trascritto a Massa Carrara, in data 02/02/1981, ai nn. 616.
Note: Con questo [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]
• [REDACTED]
dal 03/06/1987 al 25/02/1988. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dario Dalle Luche, in data 03/06/1987, ai nn. 31771/8935; trascritto a Massa Carrara, in data 12/06/1987, ai nn. 4731/3570.
Note: Con questo atto vengono acquistati i 387/1000 degli allora mappali 54, 51 e 53.

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]
dal 25/02/1988 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dario Dalle Luche, in data 25/02/1988, ai nn. 32823; trascritto a Massa Carrara, in data 02/03/1988, ai nn. 1589/1171.
Note: Con questo atto vengono acquistati i 613/1000 degli allora mappali 54, 51 e 53, che vanno a completare la proprietà dei beni [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

7. PRATICHE EDILIZIE:

• Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Oliveti, via Bordigona n°24

• Numero pratica: Concessione Edilizia in sanatoria n°84-7-03 del 23.07.1984

DOIT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

- Intestazione: [REDACTED].L
- Tipo pratica: Concessione Edilizia
- Per lavori: Costruzione, a sanatoria, di capannone industriale
- Oggetto: Ristrutturazione
- Presentazione in data 18/11/1983 al n. di prot. 30372/6188
- Rilascio in data 23/07/1984 al n. di prot. 84-7-03
- L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note: La CTU ha controllato nei faldoni relativi alle agibilità e non è stato trovato alcun documento intestato ad [REDACTED] inoltre ha visionato i fascicoli intestati ad [REDACTED] e agli aventi diritto a chiedere autorizzazioni o concessioni, i documenti sono stati archiviati non in ordine e quindi non è semplice ricostruire la corretta attribuzione degli stessi ai vari fascicoli.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Oliveti, via Bordigona n°24

- x Numero pratica: Autorizzazione n°480 del 15.09.1987
- x Intestazione: [REDACTED]
- x Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
- x Per lavori: costruzione di tettoia con struttura portante verticale in profilati imbullonati al suolo che sorregge copertura in lastre in eternit, in ampliamento a capannone industriale; parziale tamponatura lato
- x Oggetto: Ampliamento
- x Presentazione in data 04/03/1987 al n. di prot. 6418/1708
- x Rilascio in data 15/09/1987 al n. di prot. 480
- x L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note: La CTU ha controllato nei faldoni relativi alle agibilità e non è stato trovato alcun documento intestato ad [REDACTED] inoltre ha visionato i fascicoli intestati ad [REDACTED] e agli aventi diritto a chiedere autorizzazioni o concessioni, i documenti sono stati archiviati non in ordine e quindi non è semplice ricostruire la corretta attribuzione degli stessi ai vari fascicoli.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Oliveti, via Bordigona n°24

- ✓ Numero pratica: Concessione in sanatoria n°89-10-34S
- ✓ Intestazione: [REDACTED]
- ✓ Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85
- ✓ Per lavori: Lavori realizzati abusivamente in via Bordigona (capannone in acciaio, fabbricati in muratura, edificio ad uso uffici)
- ✓ Oggetto: Concessione in sanatoria di opere abusive
- ✓ Presentazione al n. di prot. 11162/3284
- ✓ Rilascio in data 23/10/1989 al n. di prot. 89-10-34S

Note: La CTU ha controllato nei faldoni relativi alle agibilità e non è stato trovato alcun documento intestato ad [REDACTED] inoltre ha visionato i fascicoli intestati ad [REDACTED] e agli aventi diritto a chiedere autorizzazioni o concessioni, i documenti sono stati archiviati non in ordine e quindi non è semplice ricostruire la corretta attribuzione degli stessi ai vari fascicoli.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Oliveti, via Bordigona n°24

- Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n°94-12-01 del 02.12.1994
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Concessione Edilizia
- Per lavori: Lavori di ampliamento capannone industriale
- Oggetto: Ampliamento
- Rilascio in data 02/12/1994 al n. di prot. 94-12-01



Note: La CTU ha visionato i fascicoli intestati ad [REDACTED] e agli aventi diritto a chiedere autorizzazioni o concessioni, i documenti sono stati archiviati non in ordine e quindi non è semplice ricostruire la corretta attribuzione degli stessi ai vari fascicoli. La Concessione in oggetto fa riferimento a 3 tavole ma la CTU ne ha trovate e visionate solo 2.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Verranno descritte le irregolarità riscontrate suddividendole e specificando il volume di riferimento. Si precisa che il piano di campagna esterno rispetto al quale sono state rilevate le altezze è irregolare quindi si ritiene che alcune differenze nei valori siano imputabili anche a questa condizione.

Capannone principale sul mapp.50 (C.E. 84-7-03 del 23.07.1984):

1. il capannone è difforme dall'Autorizzazione n°480 poiché è stato realizzato un prolungamento lato Viareggio di circa 12 m,
2. Non è stata corretta la difformità presente fin dal deposito della pratica relativamente alle distanze dalla strada pubblica. Il fabbricato infatti risulta posizionato non a 10 mt dalla viabilità come da prescrizioni stabilite per il rispetto stradale,
3. non sono stati realizzati i servizi in testata al capannone lato Carrara

Tettoia in aderenza al capannone principale lato strada (Autorizzazione n°480 del 15.09.1987):

1. l'altezza massima è maggiore di quella di progetto $H_{rel} = 4,90$ m $H_{prog} = 4,75$ m
2. la tettoia ha una superficie maggiore rispetto a quella autorizzata, è stata presentata istanza per regolarizzare l'abuso all'Ufficio Condono del Comune di Massa ma la pratica ad oggi non è stata ancora perfezionata.

Volume e tettoia realizzata in aderenza al capannone principale lato monti (C.E.94-12-01 del 02.12.1994):

1. l'altezza in gronda è superiore a quella di progetto,
2. la profondità del volume rilevato è 7,83 m mentre di progetto è 7,50 m,
3. è stata realizzata una tettoia in prolungamento di questo volume che non è stata autorizzata da alcuna pratica edilizia ed è in aderenza al confine con la linea ferroviaria,
4. la partizione interna è posizionata diversamente

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il rilievo è stato eseguito relativamente alle misure esterne dei volumi poiché gli interni sono stati vandalizzati da senza tetto che frequentano questi edifici. L'obiettivo è stato quello di verificare l'impianto planimetrico e soprattutto la volumetria realizzata. Verranno descritte le irregolarità riscontrate suddividendole e specificando il volume di riferimento. Si precisa che il piano di campagna esterno rispetto al quale sono state rilevate le altezze è irregolare quindi si ritiene che alcune differenze nei valori siano imputabili anche a questa condizione. Alcune misure esterne relative ai volumi realizzati in aderenza al capannone principale e poste lato monti non sono state rilevate poiché la vegetazione impediva di raggiungere questi locali. Anche la palazzina uffici è stata rilevata solo sui due lati accessibili, la misura della base maggiore è stata dedotta dalla somma delle misure effettuate internamente ma è suscettibile di un margine di errore relativamente alle reali dimensioni esterne.

Capannone principale (C.E. 89-10-34S del 23.10.1989):

1. dal confronto tra il condono edilizio dell'89 e la successiva pratica edilizia del 1994 è stata riscontrata una difformità volumetrica posta in corrispondenza dell'angolo lato monti-Viareggio, che non è stato possibile verificare esternamente poiché posta in una porzione non raggiungibile a causa della vegetazione,
2. non sono stati realizzati alcuni volumi concessionati nel 1994 (tettoia in prolungamento lato Carrara e tettoia per carroponete che avrebbe dovuto affiancare l'intero capannone,
3. l'altezza esterna dei volumi posti sul retro è inferiore a quella di progetto 2,90 m invece di 3,00 m

Palazzina Uffici (C.E. 89-10-34S del 23.10.1989):

1. l'altezza sotto gronda rilevata è 3,30 m contro 3,20 m mentre quella all'estradosso è 3,50 m invece di 3,60 m.

Vano tecnico: Questo volume non compare in nessuna pratica edilizia ed è stato realizzato in prossimità ma non in

aderenza alla recinzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

Regolarizzabili mediante: La regolarizzazione delle varie difformità riscontrate potrà avvenire solo tramite un'unica pratica edilizia che potrà portare al rilascio di una concessione in sanatoria ai sensi dell'art.209 della LRT 65/2014.

Vista la complessità della situazione urbanistica del complesso di fabbricati non è possibile garantire la tempistica e il raggiungimento della regolarizzazione dei fabbricati eseguiti.

("Art. 209 Accertamento di conformità

1.Fermo restando quanto previsto all'articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere il permesso di costruire o l'attestazione di conformità rilasciati dal comune in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda. L'istanza di sanatoria può essere proposta:

- a) per le fattispecie di cui all'articolo 196, fino alla notifica dell'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, di cui al comma 4 del medesimo articolo;
- b) per le fattispecie di cui all'articolo 199 e 206, fino alla rimozione o demolizione delle opere abusive. In ipotesi di applicazione delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessa in pristino, anche ad avvenuto pagamento della sanzione irrogata dal comune, purché in presenza dei presupposti di cui al presente comma;
- c) per le fattispecie di cui all'articolo 200, comma 1, anche ad avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria irrogata dal comune.

2. In presenza dei presupposti di cui al comma 1, all'istanza di sanatoria consegue: a) il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per gli interventi ed opere di cui all'articolo 134, nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'articolo 135, comma 2, lettere d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001; b) il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria per gli interventi ed opere previsti dall'articolo 135, diversi da quelli di cui alla lettera a).

3. Alle istanze di sanatoria di cui al comma 1, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente. L'istanza di sanatoria deve essere corredata di tutta la documentazione di cui agli articoli 142 e 145 necessaria per le verifiche di conformità da parte del comune.

4.Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo detta domanda si intende respinta.

5. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00 (302). Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

6. Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 (302) a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

7. Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi di cui al capo I, se dovuti.

8. Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria ai sensi del presente articolo, per opere eseguite su immobili o aree soggetti a tutela paesaggistica ai sensi della parte III del Codice, è consentito esclusivamente a seguito della irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 167 del Codice medesimo.")

Non sarà quindi possibile presentare pratiche parziali destinate a sanare di volta in volta le irregolarità realizzate.

I mappali 50 e 54 devono infatti essere considerati come un unico lotto urbanistico poiché fino ad ora sono stati destinati ad un'unica attività produttiva sebbene catastalmente siano due mappali differenti. La procedura che potrà portare alla regolarizzazione di tutti gli abusi potrà avvenire solo per step successivi, infatti la presentazione della **complessiva e complessa** pratica di sanatoria prevede il preliminare completamento delle istanze di condono già presentate ma non perfezionate:

1. prot.11533 del 04.04.1995 con la quale è stato richiesto il condono di "una tettoia in struttura portante in ferro, ad uso riparo automezzi della superficie di mq 138 e di un volume di mc 325 calcolati da PRG." Di questa pratica risulta già versata la quota relativa all'oblazione, dovrà eventualmente essere verificata la possibilità di applicazione o meno dei coefficienti correttivi applicati al momento della definizione della pratica e che dipenderanno dal soggetto a cui verrà intestato il condono. Non sono ancora stati versati

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • EMAIL FRA. SARA-MG@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



gli oneri concessori che attualmente sono pari al £ 1.390.500 (calcolati al momento della presentazione dell'istanza) a cui devono essere aggiunti gli interessi pari al 10% per ogni anno maturato dall'anno di presentazione dell'istanza. La somma da versare verrà calcolata solo in sede di istruttoria ma attualmente è di circa **€ 7.073,42**

2. prot.12744 del 26.04.1995 relativa a "ampliamento di fabbricato esistente destinato all'alloggiamento delle vasche galvaniche. La struttura in ampliamento, tipologicamente uguale alla parte esistente, consta di elementi prefabbricati in acciaio, tamponati lateralmente con pannelli in c.a.p. e copertura con lastre autoportanti." Di questa pratica risulta già versata la quota relativa all'oblazione, dovrà eventualmente essere verificata la possibilità di applicazione o meno dei coefficienti correttivi applicati al momento della definizione della pratica e che dipenderanno dal soggetto a cui verrà intestato il condono. È già stata versata la prima rata relativa agli oneri concessori che ammontano complessivamente in £ 5.850.00, restano quindi da corrispondere £ 4.387.500 (calcolati al momento della presentazione dell'istanza) a cui devono essere aggiunti gli interessi pari al 10% per ogni anno maturato dall'anno di presentazione dell'istanza. La somma da versare verrà calcolata solo in sede di istruttoria, attualmente è di circa **€ 22.319,05**. Per perfezionare queste pratiche sarà necessario depositare:

- documentazione fotografica attuale degli abusi eseguiti,
- accatastamento,
- relazione tecnica redatta da tecnico abilitato,
- 2 copie di elaborati grafici,
- autocertificazione con indicata l'epoca di realizzazione delle opere,
- nullosta sismico,
- visura storica camerale.

Queste pratiche potranno essere completate solo previo rilascio di nullaosta per il vincolo di Sito Inquinato di competenza della Regione Toscana.

Questa procedura prevede l'esecuzione della caratterizzazione del suolo dei due mappali 50 e 54 a cui farà seguito la presentazione di un Piano di Caratterizzazione presso la Regione Toscana al fine di richiedere la restituzione agli usi legittimi del lotto in oggetto. In base ai risultati ottenuti dai sondaggi, la Regione Toscana si esprimerà e darà indicazioni sul proseguo delle operazioni per poter ottenere lo svincolo dei terreni dal SIR. Visto il tipo di lavorazioni eseguite in passato e l'ubicazione non è possibile attualmente fare una previsione sia in termini di spesa che di tempistiche per questo procedimento. Al perfezionamento di queste due pratiche dovrà essere affiancata la richiesta di sanzione ai sensi dell'art. 206 della L.R.T. 65/2014 relativi alla porzione di fabbricato realizzato non a distanza con via Bordigona e per la porzione di volume appartenente al corpo costruito in aderenza al capannone che insiste sul mappale 50, lato monti. La CTU ha fatto richiesta del calcolo della sanzione pecuniaria che ad oggi dovrebbe essere corrisposta per questi due abusi edilizi che risulta pari a **€ 22831,64**. Si vuole precisare quanto riportato nella circolare esplicativa firmata dal Dirigente del Settore 5 Pianificazione del territorio ed Edilizia Privata del Comune di Massa: "Le sanzioni pecuniarie alternative alla demolizione, previste dal DPR 380/2001 e dalla L.R.T.65/2001 e della L.R.T.65/2014, applicabili solo nel caso in cui gli interventi abusivi non possano essere rimossi senza pregiudizio della parte legittima, non sanano dette opere in contrasto con gli strumenti urbanistici e di pianificazione, ma rendono l'immobile commerciabile e non sottoponibile a provvedimenti demolitori; pertanto si ritiene che i successivi interventi sulle porzioni oggetto di sanzione non possano che essere limitati al solo loro mantenimento in essere ma non alla loro trasformazione, fatte salve esclusivamente le casistiche espressamente previste da leggi particolari; conseguentemente saranno ammissibili opere ed interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, eliminazione delle barriere architettoniche e ristrutturazione conservativa con l'esclusione di modifiche delle destinazioni d'uso, frazionamenti ed ampliamenti." ("Art. 206 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, comunque non superiore a centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza del comune. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00 (300).

3. Le sanzioni previste dal presente articolo si applicano anche agli interventi e alle opere di cui all'articolo 134, comma 2, nonché agli interventi e alle opere di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, eseguiti in parziale difformità dalla SCIA. (301)

4. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MAS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F



violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.")

Devono inoltre essere sanate le difformità rispetto ai titoli edilizi di riferimento di ciò che non è stato realizzato ovvero:

1. tettoia in prosecuzione del capannone ubicato sul mappale 54 e volume per carroponete affiancato a quest'ultimo (C.E. 94-12-01 del 02.12.1994): sanzione di € 1.000,00
2. locali servizi posti in testata al capannone posto sul mappale 50 (C.E. 84-7-03 del 23.07.1984): sanzione di € 1.000,00

Le difformità legate a leggere variazioni di altezza potranno essere inserite nei grafici presentati poiché non esistendo limiti legati all'altezza dovrà essere rettificato quanto non correttamente realizzato.

L'abuso edilizio relativo alla piccola difformità volumetrica posta in corrispondenza dell'angolo lato monti-Viareggio, che non è stato possibile verificare esternamente poiché posta in una porzione non raggiungibile a causa della vegetazione, se confermata in sede di verifica in assenza di vegetazione, non potrà essere sanata poiché non legittimata da alcun precedente titolo edilizio e soprattutto perché posta non a distanza rispetto alla linea ferroviaria confinante con il mappale. Infatti secondo il DPR 11 luglio 1980 n°753 lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti ad una distanza minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. La fascia di rispetto di trenta metri non si applica a tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia. In questo caso, la fascia di rispetto è di soli sei metri, anche qui da misurarsi dal piede esterno della più vicina rotaia. Quando il tratto di linea è curvo, tocca eventualmente all'Ente gestore richiedere un congruo ampliamento della fascia onde migliorare la visibilità in curva. Questo potrebbe quindi costituire ulteriore vincolo rispetto alla linea, di cui però non si conosce la natura, che insiste sul mappale 234 e che, sebbene dismessa ma che, mantiene questo tipo di servitù attiva.

Dovrà essere sanato anche il volume tecnico in cui alloggiavano alcuni dei macchinari necessari alla vecchia attività artigianale. Questo potrà essere sanato solo se leggermente modificato e realizzato in aderenza alla recinzione e questo comporterà il pagamento di una sanzione di € 1.000,00.

Questo fabbricato sono escluse dal calcolo delle volumetrie e dall'applicazione degli indici.

La pratica edilizia per ottenere parere favorevole prevede anche la verifica dei requisiti strutturali e quindi la presenza del certificato di collaudo dei vari fabbricati. L'unica concessione per la quale risulta il deposito della pratica strutturale presso il Genio Civile di Massa è la n°84-7-03 del 23.07.1984. Non risulta però depositato presso il Comune di Massa certificato di collaudo strutturale, se eventualmente tale documento fosse stato comunque presente presso il Genio Civile di Massa dovrebbe essere eseguito nuovo collaudo a seguito di ampliamento, ancora non autorizzato, ma per il quale esiste istanza di condono. Per tutti gli altri edifici non esiste nessun documento che permetta di risalire al deposito di pratiche strutturali. Dovrà quindi essere eseguita verifica strutturale atta a garantire il rispetto delle normative vigenti. Viste però le attuali condizioni degli edifici si ritiene che difficilmente potranno essere rispettati i requisiti normativi. In questo caso potrebbe aprirsi uno scenario differente che potrebbe portare all'applicazione da parte del Comune di Massa della procedura prevista all'art.182 della LRT 65/2014 ovvero:

"Art. 182 Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità

Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate o in corso di realizzazione nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito, e che risultano conformi alla normativa tecnica, l'interessato trasmette alla struttura regionale, tramite lo sportello unico (163):

a) la richiesta di autorizzazione in sanatoria oppure l'istanza di deposito in sanatoria e la documentazione tecnica relativa alle opere da sanare;

b) la certificazione di rispondenza delle opere alla normativa tecnica ed il certificato di collaudo, laddove richiesto dalla normativa medesima.

2. Nei casi di cui al comma 1, la struttura regionale competente rilascia l'autorizzazione in sanatoria entro sessanta giorni dalla data di trasmissione della relativa istanza, oppure l'attestato di avvenuto deposito in sanatoria nei quindici giorni successivi alla medesima data. Oltre che al soggetto interessato, la struttura regionale competente trasmette tali atti al comune ai fini del rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria, fermo restando quanto previsto al comma 3.

3. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate, o in corso di realizzazione, nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito e che, a seguito del procedimento di cui ai commi 1 e 2, non risultino conformi alla normativa tecnica, il comune respinge l'istanza, oppure, previo accertamento della conformità dell'intervento realizzato alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda, ed ove ritenuto tecnicamente possibile, ordina all'interessato l'adeguamento delle opere alla

DOT. SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • E-MAIL PRA.SARA-MS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F



normativa tecnica nel rispetto della disciplina edilizia ed urbanistica vigente, assegnando un termine congruo per l'esecuzione dei necessari interventi. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune respinge l'istanza di accertamento di conformità in sanatoria.

4. Ove sia stato ordinato, ai sensi del comma 3, l'adeguamento dell'opera alla normativa tecnica, l'interessato presenta alla competente struttura regionale la richiesta di autorizzazione o l'istanza di deposito per le opere di adeguamento necessarie ai fini dell'ottemperanza all'ordinanza ed il relativo progetto. Al termine dei lavori, l'interessato trasmette alla struttura regionale competente la relativa certificazione di rispondenza e, se richiesto dalla normativa, il certificato di collaudo. Accertata l'avvenuta ottemperanza all'ordinanza, il Comune rilascia il permesso di costruire o l'attestazione di conformità in sanatoria.

Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate nei comuni anteriormente alla classificazione sismica degli stessi, l'interessato trasmette al comune il certificato di idoneità statica, rilasciato dal professionista abilitato. Relativamente a tali opere, gli atti di cui al comma 1, lettere a) e b), non sono presentati." A conclusione di quanto sopra descritto si vuole ricordare che, come emerge, il procedimento che potrà portare a sanare tutte le irregolarità e gli abusi sarà molto complicato e coinvolgerà tutti gli immobili realizzati sui mappali 50 e 54. Imporrà il perfezionamento delle due istanze di condono già depositate, la procedura di svincolo dei terreni dal SIR, il pagamento di diverse sanzioni, la verifica strutturale di tutti gli edifici presenti, la probabile demolizione di un piccolo abuso volumetrico (locali servizi aderenti al capannone del mappale 54) ma dovranno risultare verificati anche i parametri relativi all'area di parcheggio, e quello relativo al verde privato. Sarà necessario acquisire anche l'eventuale parere dall'Ufficio Strade relativamente all'ubicazione degli accessi all'area. Si vuole inoltre specificare che le varie sanzioni e gli onorari definiti sono solo indicazioni di massima poiché variabili in funzione di numerose condizioni che preliminarmente non sono di semplice definizione poiché legate al momento in cui verrà perfezionata la pratica edilizia. Si ricorda inoltre che attualmente è in via di approvazione il Regolamento Urbanistico che potrebbe modificare alcune delle condizioni da rispettare per l'area di appartenenza dei mappali eseguiti.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

Descrizione delle opere da sanare:

Capannone principale su mapp.50 (C.E. 84-7-03 del 23.07.1984):

1. Il capannone è difforme dall'Autorizzazione n°480 poiché è stato realizzato un prolungamento lato Viareggio di circa 12 m,
2. Non è stata corretta la difformità presente fin dal deposito della pratica relativamente alle distanze dalla strada pubblica. Il fabbricato infatti risulta posizionato non a 10 mt dalla viabilità come da prescrizioni stabilite per il rispetto stradale,
3. non sono stati realizzati i servizi in testata al capannone lato Carrara

Tettoia in aderenza al capannone principale lato strada (Autorizzazione n°480 del 15.09.1987):

1. l'altezza massima è maggiore di quella di progetto $H_{rel} = 4,90$ m $H_{prog} = 4,75$ m
2. la tettoia ha una superficie maggiore rispetto a quella autorizzata, è stata presentata istanza per regolarizzare l'abuso all'Ufficio Condono del Comune di Massa ma la pratica ad oggi non è stata ancora perfezionata.

Volume e tettoia realizzata in aderenza al capannone principale lato monti (C.E.94-12-01 del 02.12.1994):

1. l'altezza in gronda è superiore a quella di progetto,
2. la profondità del volume rilevato è 7,83 m mentre di progetto è 7,50 m,
3. è stata realizzata una tettoia in prolungamento di questo volume che non è stata autorizzata da alcuna pratica edilizia ed è in aderenza al confine con la linea ferroviaria,
4. la partizione interna è posizionata diversamente

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Capannone principale mapp.54 (C.E. 89-10-34S del 23.10.1989):

1. dal confronto tra il condono edilizio dell'89 e la successiva pratica edilizia del 1994 è stata riscontrata una piccola difformità volumetrica posta in corrispondenza dell'angolo lato monti-Viareggio, che non è stato possibile verificare esternamente poiché posta in una porzione non raggiungibile a causa della vegetazione,
2. non sono stati realizzati alcuni volumi concessionati nel 1994 (tettoia in prolungamento lato Carrara e tettoia per carroponte che avrebbe dovuto affiancare l'intero capannone,
3. l'altezza esterna dei volumi posti sul retro è inferiore a quella di progetto 2,90 m invece di 3,00 m

DOIT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F

Palazzina Uffici (C.E. 89-10-34S del 23.10.1989):

1. l'altezza sotto gronda rilevata è 3,30 m contro 3,20 m mentre quella all'estradosso è 3,50 m invece di 3,60 m.

Vano tecnico

1. Questo volume non compare in nessuna pratica edilizia ed è stato realizzato in prossimità ma non in aderenza alla recinzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

Oneri concessori perfezionamento condono prot.11533 del 04.04.1995: € 7.073,42

Oneri concessori perfezionamento condono prot.12744 del 26.04.1995: € 22.319,05

Sanzione pecuniaria per abusi edilizi capannone su mapp.50 e relativa tettoia lato monti: € 22.831,64

Sanzione per opere non realizzate: € 2.000,00

Locale tecnico: € 1.000,00

Onerario Tecnico Abilitato per redazione pratiche urbanistiche (art.209, condoni, art.206): € 40.000,00

Onerario Tecnico Abilitato per redazione progetto strutturale capannone mapp.54 e collaudi strutturali dei restanti fabbricati: € 35.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 130.224,11

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

Note:

Non è possibile stabilire in questa fase l'ammontare complessiva (onorario tecnico abilitato ed eventuali spese) relativo alla pratica per lo svincolo delle aree dal SIR e le relative spese per l'esecuzione della bonifica, è stata inclusa solo la cifra per la presentazione del primo step presso la Regione Toscana.

È stato invece calcolato (sebbene si ribadisce la difficoltà di stabilire una cifra precisa visto la complessità dell'iter da seguire) l'onorario per la presentazione della pratica in sanatoria (art.209) che prevede la definizione dei due condoni e dei relativi nullasto sismici, dell'art.206, la richiesta dei Vincoli Idrogeologici per il mapp.50 e il rilievo strumentale dell'intero complesso di fabbricati. Visto l'attuale condizione del capannone ubicato sul mapp.54 non è realistico immaginare la possibilità di un adeguamento strutturale, per questo, si è ipotizzato l'onorario di un tecnico che provvederà alla progettazione strutturale di un nuovo fabbricato che comunque si ricorda dovrà essere realizzato o seguito dell'eventuale richiesta, da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune, di adeguamento ai sensi dell'art.182. Queste opere dovranno tenere in considerazione della particolare posizione dell'attuale fabbricato in relazione alle linee ferroviarie.

Si ricorda inoltre che la somma stimata per la regolarizzazione dei fabbricati non tiene in considerazione:

1. l'eventuale direzione dei lavori delle opere.
2. la cifra relativa all'intervento.

Indispensabili per rendere utilizzabili i fabbricati. È stata solo ipotizzata la spesa (al netto del completamento dello svincolo dal SIR) per raggiungere la legittimità dei volumi presenti.

Nota: Si precisa che alcune delle coperture dei fabbricati sono in pannelli di amianto che andranno opportunamente bonificati e smaltiti. È stato richiesto un preventivo ad una ditta specializzata ed è stata stimata una spesa di circa € 16.105,00 al netto delle spese legate a opere di sicurezza necessarie alle operazioni di smontaggio. Il ponteggio si renderà sicuramente necessario per lavorare sulla copertura del capannone posto sul mappale 54. La stima della messa in opera di questo apprestamento è indicativa e potrebbe essere di circa € 30.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

7.2 Conformità urbanistica:

Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Oliveti, via Bordigona n°24

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MAS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



	rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla LR. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo le norme del Regolamento Urbanistico il mappale ricade in Zona Industriale/Artigianale, soggetto in parte a Fascia di rispetto ferroviaria. L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale del C.Z.I.A. (approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n°821 del 06.02.1980) ha la seguente destinazione: parte Industrie Manifatturiere in Genere e parte Zona di rispetto Stradale.
Norme tecniche di attuazione:	Le norme dell'R.U. che regolano la Zona "Industriale/Artigianale" sono gli artt. 46-52 mentre la "Fascia di rispetto ferroviaria" è normata dall'art.137. Le N.T.A. del Piano Regolatore Generale del C.Z.I.A. regolano le "Industrie Manifatturiere in Genere" all'art.8 e la "Zona di rispetto Stradale" all'art.14.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	50,00%
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	La norma che regola la zona di appartenenza del fabbricato riporta i seguenti coefficienti di utilizzazione del suolo: Rc = 50% Sm = 1/2 Sc P = 1/10 volume virtuale VP = 1/40 volume reale sono esclusi dal calcolo delle volumetrie i volumi tecnici che rientrano nel perimetro della costruzione, nonché le incastellature ed i macchinari, anche infissi al suolo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Note sulla conformità:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Verranno descritte le irregolarità riscontrate suddividendole e specificando il volume di riferimento. Si precisa che il piano di campagna esterno rispetto al quale sono state rilevate le altezze è irregolare quindi si ritiene che alcune differenze nei valori siano imputabili anche a questa condizione.

Capannone principale sul mapp.50 (C.E. 84-7-03 del 23.07.1984):

4. Il capannone è difforme dall'Autorizzazione n°480 poiché è stato realizzato un prolungamento lato Viareggio di circa 12 m,
5. Non è stata corretta la difformità presente fin dal deposito della pratica relativamente alle distanze dalla strada pubblica. Il fabbricato infatti risulta posizionato non a 10 mt dalla viabilità come da prescrizioni stabilite per il rispetto stradale,
6. non sono stati realizzati i servizi in testata al capannone lato Carrara

Tettoia in aderenza al capannone principale lato strada (Autorizzazione n°480 del 15.09.1987):

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • EMAIL FRA.SARA-MAS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.IU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



1. l'altezza massima è maggiore di quella di progetto $H_{rel} = 4,90$ m $H_{prog} = 4,75$ m
2. la tettoia ha una superficie maggiore rispetto a quella autorizzata, è stata presentata istanza per regolarizzare l'abuso all'Ufficio Condono del Comune di Massa ma la pratica ad oggi non è stata ancora perfezionata.

Volume e tettoia realizzata in aderenza al capannone principale lato monti (C.E.94-12-01 del 02.12.1994):

1. l'altezza in gronda è superiore a quella di progetto,
2. la profondità del volume rilevato è 7,83 m mentre di progetto è 7,50 m,
3. è stata realizzata una tettoia in prolungamento di questo volume che non è stata autorizzata da alcuna pratica edilizia ed è in aderenza al confine con la linea ferroviaria,
4. la partizione interna è posizionata diversamente

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il rilievo è stato eseguito relativamente alle misure esterne dei volumi poiché gli interni sono stati vandalizzati da senza tetto che frequentano questi edifici. L'obiettivo è stato quello di verificare l'impianto planimetrico e soprattutto la volumetria realizzata. Verranno descritte le irregolarità riscontrate suddividendole e specificando il volume di riferimento. Si precisa che il piano di campagna esterno rispetto al quale sono state rilevate le altezze è irregolare quindi si ritiene che alcune differenze nei valori siano imputabili anche a questa condizione. Alcune misure esterne relative ai volumi realizzati in aderenza al capannone principale e poste lato monti non sono state rilevate poiché la vegetazione impediva di raggiungere questi locali. Anche la palazzina uffici è stata rilevata solo sui due lati accessibili, la misura della base maggiore è stata dedotta dalla somma delle misure effettuate internamente ma è suscettibile di un margine di errore relativamente alle reali dimensioni esterne.

Capannone principale (C.E. 89-10-34S del 23.10.1989):

1. dal confronto tra il condono edilizio dell'89 e la successiva pratica edilizia del 1994 è stata riscontrata una difformità volumetrica posta in corrispondenza dell'angolo lato monti-Viareggio, che non è stato possibile verificare esternamente poiché posta in una porzione non raggiungibile a causa della vegetazione,
2. non sono stati realizzati alcuni volumi concessionati nel 1994 (tettoia in prolungamento lato Carrara e tettoia per carroponte che avrebbe dovuto affiancare l'intero capannone,
3. l'altezza esterna dei volumi posti sul retro è inferiore a quella di progetto 2,90 m invece di 3,00 m

Palazzina Uffici (C.E. 89-10-34S del 23.10.1989):

1. l'altezza sotto gronda rilevata è 3,30 m contro 3,20 m mentre quella all'estradosso è 3,50 m invece di 3,60 m.

Vano tecnico: Questo volume non compare in nessuna pratica edilizia ed è stato realizzato in prossimità ma non in aderenza alla recinzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

Regolarizzabili mediante: La regolarizzazione delle varie difformità riscontrate potrà avvenire sola tramite un'unica pratica edilizia che potrà portare al rilascio di una concessione in sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.RT 65/2014. **Vista la complessità della situazione urbanistica del complesso di fabbricati non è possibile garantire la tempistica e il raggiungimento della regolarizzazione dei fabbricati eseguiti.**

(*Art. 209 Accertamento di conformità*)

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere il permesso di costruire o l'attestazione di conformità rilasciati dal comune in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda. L'istanza di sanatoria può essere proposta:

- a) per le fattispecie di cui all'articolo 196, fino alla notifica dell'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, di cui al comma 4 del medesimo articolo;
- b) per le fattispecie di cui all'articolo 199 e 206, fino alla rimozione o demolizione delle opere abusive. In ipotesi di applicazione delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessa in pristino, anche ad avvenuto pagamento della sanzione irrogata dal comune, purché in presenza dei presupposti di cui al presente comma;
- c) per le fattispecie di cui all'articolo 200, comma 1, anche ad avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria irrogata dal comune.

2. In presenza dei presupposti di cui al comma 1, all'istanza di sanatoria consegue: a) il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per gli interventi ed opere di cui all'articolo 134, nonché per gli interventi di ristrutturazione

DOSS. SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA@MSUBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

edilizia conservativa di cui all'articolo 135, comma 2, lettere d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001; b) il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria per gli interventi ed opere previsti dall'articolo 135, diversi da quelli di cui alla lettera a).

3. Alle istanze di sanatoria di cui al comma 1, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente. L'istanza di sanatoria deve essere corredata di tutta la documentazione di cui agli articoli 142 e 145 necessaria per le verifiche di conformità da parte del comune.

4. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo detta domanda si intende respinta.

5. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00 (302). Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

6. Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 (302) a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

7. Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi di cui al capo I, se dovuti.

8. Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria ai sensi del presente articolo, per opere eseguite su immobili o aree soggetti a tutela paesaggistica ai sensi della parte III del Codice, è consentito esclusivamente a seguito della irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 167 del Codice medesimo.)

Non sarà quindi possibile presentare pratiche parziali destinate a sanare di volta in volta le irregolarità realizzate. I mappali 50 e 54 devono infatti essere considerati come un unico lotto urbanistico poiché fino ad ora sono stati destinati ad un'unica attività produttiva sebbene catastalmente siano due mappali differenti. La procedura che potrà portare alla regolarizzazione di tutti gli abusi potrà avvenire solo per step successivi, infatti la presentazione della complessiva e complessa pratica di sanatoria prevede il preliminare completamento delle istanze di condono già presentate ma non perfezionate:

1. prot.11533 del 04.04.1995 con la quale è stato richiesto il condono di "una tettoia in struttura portante in ferro, ad uso riparo automezzi della superficie di mq 138 e di un volume di mc 325 calcolati da PRG." Di questa pratica risulta già versata la quota relativa all'oblazione, dovrà eventualmente essere verificata la possibilità di applicazione o meno dei coefficienti correttivi applicati al momento della definizione della pratica e che dipenderanno dal soggetto a cui verrà intestato il condono. Non sono ancora stati versati gli oneri concessori che attualmente sono pari al £ 1.390.500 (calcolati al momento della presentazione dell'istanza) a cui devono essere aggiunti gli interessi pari al 10% per ogni anno maturato dall'anno di presentazione dell'istanza. La somma da versare verrà calcolata solo in sede di istruttoria ma attualmente è di circa **€ 7.073,42**
2. prot.12744 del 26.04.1995 relativa a "ampliamento di fabbricato esistente destinato all'alloggiamento delle vasche galvaniche. La struttura in ampliamento, tipologicamente uguale alla parte esistente, consta di elementi prefabbricati in acciaio, tamponati lateralmente con pannelli in c.a.p. e copertura con lastre autoportanti." Di questa pratica risulta già versata la quota relativa all'oblazione, dovrà eventualmente essere verificata la possibilità di applicazione o meno dei coefficienti correttivi applicati al momento della definizione della pratica e che dipenderanno dal soggetto a cui verrà intestato il condono. È già stato versata la prima rata relativa agli oneri concessori che ammontano complessivamente in £ 5.850,00, restano quindi da corrispondere £ 4.387.500 (calcolati al momento della presentazione dell'istanza) a cui devono essere aggiunti gli interessi pari al 10% per ogni anno maturato dall'anno di presentazione dell'istanza. La somma da versare verrà calcolata solo in sede di istruttoria, attualmente è di circa **€ 22319,05**. Per perfezionare queste pratiche sarà necessario depositare:
 - documentazione fotografica attuale degli abusi eseguiti,
 - accatastamento,
 - relazione tecnica redatta da tecnico abilitato,
 - 2 copie di elaborati grafici,
 - autocertificazione con indicata l'epoca di realizzazione delle opere,
 - nullosa sismico,
 - visura storica camerale.

Queste pratiche potranno essere completate solo previa rilascio di nullaosta per il vincolo di Sito Inquinato di competenza della Regione Toscana Questa procedura prevede l'esecuzione della caratterizzazione del suolo dei

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F



due mappali 50 e 54 a cui farà seguito la presentazione di un Piano di Caratterizzazione presso la Regione Toscana al fine di richiedere la restituzione agli usi legittimi del lotto in oggetto. In base ai risultati ottenuti dai sondaggi, la Regione Toscana si esprimerà e darà indicazioni sul proseguo delle operazioni per poter ottenere lo svincolo dei terreni dal SIR. Visto il tipo di lavorazioni eseguite in passato e l'ubicazione non è possibile attualmente fare una previsione sia in termini di spesa che di tempistiche per questo procedimento. Al perfezionamento di queste due pratiche dovrà essere affiancata la richiesta di sanzione ai sensi dell'art. 206 della L.R.T. 65/2014 relativi alla porzione di fabbricato realizzato non a distanza con via Bordigona e per la porzione di volume appartenente al corpo costruito in aderenza al capannone che insiste sul mappale 50, lato monti. La CTU ha fatto richiesta del calcolo della sanzione pecuniaria che ad oggi dovrebbe essere corrisposta per questi due abusi edilizi che risulta pari a € 22.831,64. Si vuole precisare quanto riportato nella circolare esplicativa firmata dal Dirigente del Settore 5 Pianificazione del territorio ed Edilizia Privata del Comune di Massa: "Le sanzioni pecuniarie alternative alla demolizione, previste dal DPR 380/2001 e dalla L.R.T.65/2001 e della L.R.T.65/2014, applicabili solo nel caso in cui gli interventi abusivi non possano essere rimossi senza pregiudizio della parte legittima, non sanano dette opere in contrasto con gli strumenti urbanistici e di pianificazione, ma rendono l'immobile commerciabile e non sottoponibile a provvedimenti demolitori; pertanto si ritiene che i successivi interventi sulle porzioni oggetto di sanzione non possano che essere limitati al solo loro mantenimento in essere ma non alla loro trasformazione, fatte salve esclusivamente le casistiche espressamente previste da leggi particolari; conseguentemente saranno ammissibili opere ed interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, eliminazione delle barriere architettoniche e ristrutturazione conservativa con l'esclusione di modifiche delle destinazioni d'uso, frazionamenti ed ampliamenti." ("Art. 206 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, comunque non superiore a centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza del comune. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00 (300).

3. Le sanzioni previste dal presente articolo si applicano anche agli interventi e alle opere di cui all'articolo 134, comma 2, nonché agli interventi e alle opere di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, eseguiti in parziale difformità dalla SCIA. (301)

4. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.")

Devono inoltre essere sanate le difformità rispetto ai titoli edilizi di riferimento di ciò che non è stato realizzato ovvero:

1. tettoia in prosecuzione del capannone ubicato sul mappale 54 e volume per carroponete affiancato a quest'ultimo (C.E. 94-12-01 del 02.12.1994): sanzione di € 1.000,00
2. locali servizi posti in testata al capannone posto sul mappale 50 (C.E. 84-7-03 del 23.07.1984): sanzione di € 1.000,00

Le difformità legate a leggere variazioni di altezza potranno essere inserite nei grafici presentati poiché non esistendo limiti legati all'altezza dovrà essere rettificato quanto non correttamente realizzato.

L'abuso edilizio relativo alla piccola difformità volumetrica posta in corrispondenza dell'angolo lato monti-Viareggio, che non è stato possibile verificare esternamente poiché posta in una porzione non raggiungibile a causa della vegetazione, se confermata in sede di verifica in assenza di vegetazione, non potrà essere sanata poiché non legittimata da alcun precedente titolo edilizio e soprattutto perché posta non a distanza rispetto alla linea ferroviaria confinante con il mappale. Infatti secondo il DPR 11 luglio 1980 n°753 lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti ad una distanza minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. La fascia di rispetto di trenta metri non si applica a tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia. In questo caso, la fascia di rispetto è di soli sei metri, anche qui da misurarsi dal piede esterno della più vicina rotaia. Quando il tratto di linea è curvo, tocca eventualmente all'Ente gestore richiedere un congruo ampliamento della fascia anche migliorare la visibilità in curva. Questo potrebbe quindi costituire ulteriore vincolo rispetto alla linea, di cui però non si conosce la natura, che insiste sul mappale 234 e che, sebbene dismessa ma che, mantiene questo tipo di servitù attiva.

Dovrà essere sanato anche il volume tecnico in cui alloggiavano alcuni dei macchinari necessari alla vecchia attività artigianale. Questo potrà essere sanato solo se leggermente modificato e realizzato in aderenza alla recinzione e

DOIT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA@MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F

questo comporterà il pagamento di una sanzione di € 1.000,00.

Questo fabbricato sono escluse dal calcolo delle volumetrie e dall'applicazione degli indici.

La pratica edilizia per ottenere parere favorevole prevede anche la verifica dei requisiti strutturali e quindi la presenza del certificato di collaudo dei vari fabbricati. L'unica concessione per la quale risulta il deposito della pratica strutturale presso il Genio Civile di Massa è la n°84-7-03 del 23.07.1984. Non risulta però depositato presso il Comune di Massa certificato di collaudo strutturale, se eventualmente tale documento fosse stato comunque presente presso il Genio Civile di Massa dovrebbe essere eseguito nuovo collaudo a seguito di ampliamento, ancora non autorizzato, ma per il quale esiste istanza di condono. Per tutti gli altri edifici non esiste nessun documento che permetta di risalire al deposito di pratiche strutturali. Dovrà quindi essere eseguita verifica strutturale atta a garantire il rispetto delle normative vigenti. Viste però le attuali condizioni degli edifici si ritiene che difficilmente potranno essere rispettati i requisiti normativi. In questo caso potrebbe aprirsi uno scenario differente che potrebbe portare all'applicazione da parte del Comune di Massa della procedura prevista all'art.182 della LRT 65/2014 ovvero:

"Art. 182 Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità

Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate o in corso di realizzazione nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito, e che risultano conformi alla normativa tecnica, l'interessato trasmette alla struttura regionale, tramite lo sportello unico (163):

a) la richiesta di autorizzazione in sanatoria oppure l'istanza di deposito in sanatoria e la documentazione tecnica relativa alle opere da sanare;

b) la certificazione di rispondenza delle opere alla normativa tecnica ed il certificato di collaudo, laddove richiesto dalla normativa medesima.

2. Nei casi di cui al comma 1, la struttura regionale competente rilascia l'autorizzazione in sanatoria entro sessanta giorni dalla data di trasmissione della relativa istanza, oppure l'attestato di avvenuto deposito in sanatoria nei quindici giorni successivi alla medesima data. Oltre che al soggetto interessato, la struttura regionale competente trasmette tali atti al comune ai fini del rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria, fermo restando quanto previsto al comma 3.

3. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate, o in corso di realizzazione, nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito e che, a seguito del procedimento di cui ai commi 1 e 2, non risultino conformi alla normativa tecnica, il comune respinge l'istanza, oppure, previo accertamento della conformità dell'intervento realizzato alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda, ed ove ritenuto tecnicamente possibile, ordina all'interessato l'adeguamento delle opere alla normativa tecnica nel rispetto della disciplina edilizia ed urbanistica vigente, assegnando un termine congruo per l'esecuzione dei necessari interventi. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune respinge l'istanza di accertamento di conformità in sanatoria.

4. Ove sia stato ordinato, ai sensi del comma 3, l'adeguamento dell'opera alla normativa tecnica, l'interessato presenta alla competente struttura regionale la richiesta di autorizzazione o l'istanza di deposito per le opere di adeguamento necessarie ai fini dell'ottemperanza all'ordinanza ed il relativo progetto. Al termine dei lavori, l'interessato trasmette alla struttura regionale competente la relativa certificazione di rispondenza e, se richiesto dalla normativa, il certificato di collaudo. Accertata l'avvenuta ottemperanza all'ordinanza, il Comune rilascia il permesso di costruire o l'attestazione di conformità in sanatoria.

Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate nei comuni anteriormente alla classificazione sismica degli stessi, l'interessato trasmette al comune il certificato di idoneità statica, rilasciato dal professionista abilitato. Relativamente a tali opere, gli atti di cui al comma 1, lettere a) e b), non sono presentati." A conclusione di quanto sopra descritto si vuole ricordare che, come emerge, il procedimento che potrà portare a sanare tutte le irregolarità e gli abusi sarà molto complicato e coinvolgerà tutti gli immobili realizzati sui mappali 50 e 54. Imporrà il perfezionamento delle due istanze di condono già depositate, la procedura di svincolo dei terreni dal SIR, il pagamento di diverse sanzioni, la verifica strutturale di tutti gli edifici presenti, la probabile demolizione di un piccolo abuso volumetrico (locali servizi aderenti al capannone del mappale 54) ma dovranno risultare verificati anche i parametri relativi all'area di parcheggio, e quello relativo al verde privato. Sarà necessario acquisire anche l'eventuale parere dall'Ufficio Strade relativamente all'ubicazione degli accessi all'area. Si vuole inoltre specificare che le varie sanzioni e gli onorari definiti sono solo indicazioni di massima poiché variabili in funzione di numerose condizioni che preliminarmente non sono di semplice definizione poiché legate al momento in cui verrà perfezionata la pratica edilizia. Si ricorda inoltre che attualmente è in via di approvazione il Regolamento Urbanistico che potrebbe modificare alcune delle condizioni da rispettare per l'area di appartenenza dei mappali eseguiti.

DOIT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • EMAIL FRA.SARA-MC@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

Descrizione delle opere da sanare:

Capannone principale su mapp.50 (C.E. 84-7-03 del 23.07.1984):

1. Il capannone è difforme dall'Autorizzazione n°480 poiché è stato realizzato un prolungamento lato Viareggio di circa 12 m,
2. Non è stata corretta la difformità presente fin dal deposito della pratica relativamente alle distanze dalla strada pubblica. Il fabbricato infatti risulta posizionato non a 10 mt dalla viabilità come da prescrizioni stabilite per il rispetto stradale,
3. non sono stati realizzati i servizi in testata al capannone lato Carrara

Tettoia in aderenza al capannone principale lato strada (Autorizzazione n°480 del 15.09.1987):

1. l'altezza massima è maggiore di quella di progetto $H_{ni} = 4,90$ m $H_{prog} = 4,75$ m
2. la tettoia ha una superficie maggiore rispetto a quella autorizzata, è stata presentata istanza per regolarizzare l'abuso all'Ufficio Condono del Comune di Massa ma la pratica ad oggi non è stata ancora perfezionata.

Volume e tettoia realizzata in aderenza al capannone principale lato monti (C.E.94-12-01 del 02.12.1994):

1. l'altezza in gronda è superiore a quella di progetto,
2. la profondità del volume rilevato è 7,83 m mentre di progetto è 7,50 m,
3. è stata realizzata una tettoia in prolungamento di questa volume che non è stata autorizzata da alcuna pratica edilizia ed è in aderenza al confine con la linea ferroviaria,
4. la partizione interna è posizionata diversamente

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Capannone principale mapp.54 (C.E. 89-10-34S del 23.10.1989):

1. dal confronto tra il condono edilizio dell'89 e la successiva pratica edilizia del 1994 è stata riscontrata una piccola difformità volumetrica posta in corrispondenza dell'angolo lato monti-Viareggio, che non è stato possibile verificare esternamente poiché posta in una porzione non raggiungibile a causa della vegetazione,
2. non sono stati realizzati alcuni volumi concessionati nel 1994 (tettoia in prolungamento lato Carrara e tettoia per carroponte che avrebbe dovuto affiancare l'intero capannone,
3. l'altezza esterna dei volumi posti sul retro è inferiore a quella di progetto 2,90 m invece di 3,00 m

Palazzina Uffici (C.E. 89-10-34S del 23.10.1989):

1. l'altezza sotto gronda rilevata è 3,30 m contro 3,20 m mentre quella all'estradosso è 3,50 m invece di 3,60 m.

Vano tecnico

1. Questo volume non compare in nessuna pratica edilizia ed è stato realizzato in prossimità ma non in aderenza alla recinzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

Oneri concessori perfezionamento condono prot.11533 del 04.04.1995: € 7.073,42

Oneri concessori perfezionamento condono prot.12744 del 26.04.1995: € 22.319,05

Sanzione pecuniaria per abusi edilizi capannone su mapp.50 e relativa tettoia lato monti: € 22.831,64

Sanzione per opere non realizzate: € 2.000,00

Locale tecnico: € 1.000,00

Onerario Tecnico Abilitato per redazione pratiche urbanistiche (art.209 condoni, art.206): € 40.000,00

Onerario Tecnico Abilitato per redazione progetto strutturale capannone mapp.54 e collaudi strutturali dei restanti fabbricati: € 35.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 130.224,11

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

Note:

Non è possibile stabilire in questa fase l'ammontare complessivo (onorario tecnico abilitato ed eventuali spese)

DOT.T.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MAS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

relativo alla pratica per lo svincolo delle aree dal SIR e le relative spese per l'esecuzione della bonifica, è stata inclusa solo la cifra per la presentazione del primo step presso la Regione Toscana.
È stato invece calcolato (sebbene si ribadisce la difficoltà di stabilire una cifra precisa vista la complessità dell'iter da seguire) l'onorario per la presentazione della pratica in sanatoria (art.209) che prevede la definizione dei due condoni e dei relativi nullaosta sismici, dell'art.206, la richiesta dei Vincoli Idrogeologici per il mapp.50 e il rilievo strumentale dell'intero complesso di fabbricati. Vista l'attuale condizione del capannone ubicato sul mapp.54 non è realistica immaginare la possibilità di un adeguamento strutturale, per questo, si è ipotizzata l'onorario di un tecnico che provvederà alla progettazione strutturale di un nuovo fabbricato che comunque si ricorda dovrà essere realizzato a seguito dell'eventuale richiesta, da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune, di adeguamento ai sensi dell'art.182. Queste opere dovranno tenere in considerazione della particolare posizione dell'attuale fabbricato in relazione alle linee ferroviarie.

Si ricorda inoltre che la somma stimata per la regolarizzazione dei fabbricati non tiene in considerazione:

1. l'eventuale direzione dei lavori delle opere
2. la cifra relativa all'intervento

indispensabili per rendere utilizzabili i fabbricati. È stata sola ipotizzata la spesa (al netto del completamento dello svincolo dal SIR) per raggiungere la legittimità dei volumi presenti.

Nota: Si precisa che alcune delle coperture dei fabbricati sono in pannelli di amianto che andranno opportunamente bonificati e smaltiti. È stata richiesta un preventivo ad una ditta specializzata ed è stata stimata una spesa di circa € 16.105,00 al netto delle spese legate a opere di sicurezza necessarie alle operazioni di smontaggio. Il ponteggio si renderà sicuramente necessaria per lavorare sulla copertura del capannone posto sul mappale 54. La stima della messa in opera di questo apprestamento è indicativa e potrebbe essere di circa € 30.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

Note generali sulla conformità: Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta i seguenti vincoli: l'area ricade in ambito di Sito Inquinato di competenza di Regione Toscana, ai sensi del D.M. N°312 del 29.10.2013. Inoltre si trascrive interamente quanto ricordato a pag.2 del C.D.U.: "Il piano strutturale, ai sensi dell'art. 62 della L. R. Toscana n° uno/2005, individua e sintetizza nell'elaborato di quadro conoscitivo A_22.1 le aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e le aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata. Il Piano stesso, ai sensi dell'art. 9, comma 1, del PAI, individua inoltre nell'elaborato di quadro conoscitivo A_22.3 le "aree di pertinenza fluviale". Premesso che sono venute meno le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LRT n°65/2014, il RU adottato contiene la disciplina di tali aree al Titolo Settimo delle proprie NTA." Il mappale 50 è classificato in parte a Pericolosità idraulica elevata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3

Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Oliveti, via Bordigona n°24

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla
Zona omogenea:	Secondo le norme del Regolamento Urbanistico il mappale ricade in Zona Industriale/Artigianale, soggetto in parte a Fascia di rispetto ferroviaria. L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale del
Norme tecniche di attuazione:	Le norme dell'R.U. che regolano la Zona "Industriale/Artigianale" sono gli artt. 46-52 mentre la "Fascia di rispetto ferroviaria" è normata dall'art.137. Le N.T.A. del Piano Regolatore Generale del C.Z.I.A. regolano le "Industrie Manifatturiere in Genere" all'art.8 e la "Zona di rispetto Stradale" all'art.14.

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	La norma che regola la zona di appartenenza del fabbricato riporta i seguenti coefficienti di utilizzazione del suolo: Rc = 50% Sm = 1/2 Sc P = 1/10 volume virtuale VP = 1/40 volume reale sono esclusi dal calcolo delle volumetrie i volumi tecnici che rientrano nel perimetro della costruzione, nonché le incastellature ed i macchinari, anche infissi al suolo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta i seguenti vincoli: l'area ricade in ambito di Sito Inquinato di competenza di Regione Toscana, ai sensi del D.M. N°312 del 29.10.2013.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze Industriali [D7] di cui al punto Capannone Industriale fg.110 part.50 sub.3**

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato in località Oliveti in via Bordigona n°24. La zona ha una vocazione prettamente artigianale e nelle aree limitrofe hanno sede piccole imprese che operano in vari settori: lapideo, metalmeccanico, chimico, etc. L'area è prospiciente via Bordigona e su di essa si affaccia infatti l'accesso carrabile, verso monti invece il mappale è confinante con la linea ferroviaria. A nord-nord-est il mappale confina con la particella 234 di proprietà delle Ferrovie dello Stato, su di essa è ubicata una linea ferroviaria attiva fino a circa 10 anni fa e che veniva utilizzata per l'ingresso di convogli destinati al trasporto di materiali all'interno della zona industriale. Questo mappale divide le particelle 50 e 54. Via Bordigona è una traversa di via Oliveti, un'ampia viabilità che conduce allo svincolo autostradale posto a circa 1,5 Km dal bene pignorato. Il traffico del quartiere è piuttosto scorrevole e legato principalmente ai veicoli che transitano in zona a servizio delle varie attività che si trovano in prossimità del bene esecutato. Sul mappale in oggetto sono stati edificati diversi fabbricati:

1. un capannone industriale,
2. dei volumi realizzati in aderenza alla recinzione prospiciente via Bordigona,
3. varie tettoie.

La cabina elettrica posta in testata ai fabbricati edificati sul confine con la viabilità pubblica esterna è identificata da un altro mappale che non è incluso in questa esecuzione immobiliare.

I fabbricati sono abbandonati da molti anni e sono stati oggetto di numerosi atti vandalici che hanno notevolmente degradato gli immobili. Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa sono state ricercate le pratiche edilizie che legittimano gli immobili esistenti ed è stato trovato il condono edilizio n°3284 intestato

relativo ad opere abusive realizzate sui mappali all'epoca catastalmente identificati al "Fg.110 Part. 51, 52, 53, 54, 56, 234, 285, 312 e 313". La pratica ha ottenuto il rilascio di Concessione n°89-10-34S il 23.10.1989 ed ha sanato parte dei volumi posti in aderenza alla recinzione prospiciente via Bordigona, oggi appartenenti al mappale 50, oltre al capannone industriale-artigianale, a parte dei volumi realizzati in aderenza a questo fabbricato e alla palazzina uffici oggi identificati catastalmente al mapp. 54. Gli edifici inclusi nella pratica di condono del 1989 venivano descritti come di seguito riportato:

"Fabbricato in muratura avente forma in pianta simile a due rettangoli adiacenti tramite i lati minori rispettivamente di

DOIT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA@AS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

177 mt per 4,4 mt, gronda 27 e 4,44 mt per 6,4 mt, gronda 27 mt.

Fabbricato in muratura avente forma in pianta pari a due quadrati adiacenti di lato rispettivamente 4,4 mt, gronda 27 mt e 3,5 mt, gronda 9 mt." I fabbricati sono stati dichiarati terminati in gran parte anteriormente al 1966 e tra i documenti allegati alla pratica è stato trovato anche il Certificato di idoneità Statica che ne garantisce il rispetto dei requisiti per resistere agli sforzi secondo la normativa al tempo della costruzione e descrive "gli edifici monopiano in muratura (uffici e magazzini mappali 51-52-53-285) si dichiara che sono costruiti in laterizio tipo doppio UNI ammorsati, tetto piano non spingente con cordolo al solaio e fondazioni in c/csa." In realtà soprattutto per quanto riguarda i fabbricati confinanti con via Bordigona questa descrizione non corrisponde allo stato di fatto. Questi immobili infatti sono stati realizzati per la gran parte con bozze in cemento e solo alcune tramezzature sono in laterizio. La copertura, avente una unica e leggera inclinazione, è in lamiera appoggiata su una struttura in legno costituita da travi e travetti poggianti sugli elementi verticali perimetrali in bozze. Nei vani magazzino la pavimentazione è in cemento, le piastrelle sono state posate solo nei locali docce, bagno e spogliatoio. In precedenza erano state presentate altre due pratiche edilizie:

1. la C.E. 84-7-03 del 23.07.1984 con la quale veniva rilasciato il permesso alla realizzazione del capannone principale. In essa veniva prescritto il rispetto della distanza di 10 mt da via Bordigona e quindi imposta la variazione della larghezza del fabbricato che per poter garantire questo requisito doveva essere ridotto di 50 cm per tutta la lunghezza del capannone. In realtà l'immobile venne costruito secondo le previsioni di progetto e non in conformità alle prescrizioni urbanistiche, infatti il verbale di allineamento riporta una la distanza dal confine pari a 9,50 m. Successivamente il 12.01.1985 veniva protocollata una istanza da parte della Società [redacted] in cui si ammetteva la non corretta posizione del fabbricato rispetto alla sede stradale pubblica dichiarando l'indemolibilità della porzione di fabbricato senza creare pregiudizio all'intero capannone e richiedendo una deroga a tale prescrizione. Non sono stati trovati documenti che abbiano permesso di chiarire come la proprietà abbia sanato questa irregolarità, per esempio attraverso il pagamento di una sanzione pecuniaria. Supponendo che tale regolarizzazione non sia stata eseguita, è stata fatta richiesta di calcolo della sanzione che attualmente sarebbe necessario corrispondere al Comune di Massa per poter non regolarizzare ma rendere commercializzabile il fabbricato ai sensi dell'art. 206 della L.R.T. 65/2014. Tale somma è attualmente pari a circa € 10.435,00.

2. La C.E. In sanatoria n°480 del 15.09.1987 con la quale venivano autorizzati i seguenti lavori:
"costruzione di tettoia con struttura portante verticale in profilati imbullonati al suolo che sorregge copertura in lastre in eternit, in ampliamento a capannone industriale;
parziale tamponatura lato strada della suddetta tettoia e più precisamente lo spazio delimitato dal limite del muro di recinzione esistente e la copertura stessa, con lastre sagomate in plexiglas, i restanti due lati non dovranno essere tamponati;

la suddetta tettoia è adibita a protezione di impianto di depurazione e attività complementari."

3. La C.E. 94-12.01 del 02.12.1994 grazie alla quale oltre alcuni interventi sui fabbricati realizzati sul mappale 54, veniva legittimato il volume costruito lato monti in aderenza all'edificio principale eretto sulla part.50. L'attività artigianale che si svolgeva all'interno del capannone era la zincatura del ferro, è infatti ancora presente una cabina di sabbatura e una di verniciatura. Le tettoie venivano usate come deposito mentre i locali dei volumi che affiancano via Bordigona erano usati come spogliatoi, bagni, docce, magazzini e officine. Il fabbricato principale è suddiviso in due zone poste a livelli differenti, funzionali alle lavorazioni della zincheria. Nello spazio posto nella zona verso il piazzale esterno (verso Viareggio) e ribassato rispetto al resto del capannone, venivano infatti collocate delle vasche in cui poi veniva immerso il ferro per il relativo decappaggio. Sono inoltre presenti alcuni vani tecnici in cui alloggiavano i macchinari a servizio delle lavorazioni che si svolgevano durante il periodo lavorativo di questa struttura. Sul lotto sono presenti rifiuti di vario genere abbandonati in minimo parte dalla proprietà e principalmente da sconosciuti che nel tempo hanno avuto libero accesso alla proprietà nonostante la recinzione e i cancelli perimetrali. È difficile stimare la quantità e la natura dei vari rifiuti visto anche che nell'area, aperta e incustodita, è possibile abbandonarvi materiali di vario genere. Nel secondo sopralluogo eseguito dalla CTU infatti è stata riscontrata la presenza di materiale non notato nella prima visita.

Durante il sopralluogo sono state verificate le condizioni dei locali che sono stati anch'essi oggetto di atti di vandalismo. Attualmente gli impianti elettrico e di condizionamento non sono funzionanti, gli infissi sono completamente distrutti. Tutti i fabbricati sono ad un solo piano fuori terra. Il mappale ricade nel Sito di Interesse Nazionale e, a seguito anche dell'attività che ha caratterizzato questi spazi, è necessario attuare una procedura di bonifica di difficile stima se non a seguito di una serie dettagliata di indagini sul terreno al fine di verificare lo stato di inquinamento del suolo. Questa iter coinvolge non solo l'Ufficio Tecnico del Comune di Massa ma anche la Regione Toscana.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted]

Eventuali comproprietari:

DOIT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 1.5 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA@UBERO.IT / SARA@LIPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4877,00**

E' posto al piano: Terra.

L'edificio è stato costruito nel: I volumi costruiti confinanti con via Bordigona sono stati dichiarati terminati nel 1966 ad eccezione di due piccole porzioni identificate al vecchio Mappale 51 realizzate in epoca successiva e terminate nel 1980. Il capannone invece è legittimato dalla C.E in sanatoria 84-7-03 del 23.07.1984 ma è stato realizzato antecedentemente a tale data. La tettoia lato monti è stata autorizzata nel 1994 mentre quella lato mare nel 1987.

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non sono state trovate pratiche edilizie relative a questi edifici che ne testimonino ristrutturazioni successive a quelle che li hanno autorizzati o legittimati. Lo stato di avanzato degrado non consente di datare eventuali lavori di manutenzione.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; il fabbricato principale ha un'altezza interna di 9,00 m.

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. nessuno, ad esclusione di una porzione di capannone posta fronte piazzale lato Viareggio in cui veni

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Tutti i fabbricati sono stati oggetto di atti di vandalismo e internamente vi sono tracce di uso improprio degli spazi come rifugia per senza tetto. Non è attivo alcun tipo di impianto. Sono presenti diversi cumuli di rifiuti dislocati sul mappale e abbandonati in minima parte dalla proprietà e principalmente in modo abusivo. Durante i due sopralluoghi però è stato notato che tali rifiuti sono soggetti a cambiamenti poiché l'area è aperta e non custodita. La proprietà ha provveduto alla pulizia di questi spazi ma inevitabilmente il problema si è ripresentato a distanza di poco tempo. Eseguire quindi una stima di una eventuale eliminazione dei rifiuti è piuttosto complicato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: **acciaio**

condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura

materiale: **eternit**

coibentazione: **inesistente**

condizioni: **normale**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone A	sup lorda di pavimento	696,01	1,00	696,01
Ampliamento 1	sup lorda di pavimento	158,35	1,00	158,35
Tettoia 1	sup lorda di pavimento	275,75	0,25	68,94
Tettoia 2	sup lorda di pavimento	140,93	0,25	35,23
Tettoia 3	sup lorda di pavimento	36,73	0,25	9,18
Magazzini 1	sup lorda di pavimento	200,49	1,00	200,49
Tettoia 4	sup lorda di pavimento	73,80	0,25	18,45

DCIT, SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MAS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F

Magazzini 2	sup lorda di pavimento	103,53	1,00	103,53
Area di pertinenza	sup lorda di pavimento	3.191,41	0,10	319,14
		4877,00		1.609,32

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Capannone industriale fg. 110 part.54 sub.1**

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato in località Oliveti in via Bordigona n°24. La zona ha una vocazione prettamente artigianale e nelle aree limitrofe hanno sede piccole imprese che operano in vari settori: lapideo, metalmeccanico, chimico, etc. L'area è prospiciente via Bordigona e su di essa si affaccia infatti l'accesso carrabile, verso monti invece il mappale è confinante con la linea ferroviaria che originariamente aveva un binario che entrava all'interno dell'area seguendo un andamento ad arco e posizionandosi sul mappale 234 che divide la particella 54 dalla 50. Via Bordigona è una traversa di via Oliveti, un'ampia viabilità che conduce allo svincolo autostradale posto a circa 1,5 Km dal bene pignorato. Il traffico del quartiere è piuttosto scorrevole e legato principalmente ai veicoli che transitano in zona a servizio delle varie attività che si trovano in prossimità del bene esecutato. Sul mappale in oggetto sono stati edificati diversi fabbricati:

1. un capannone industriale,
2. dei volumi realizzati in aderenza all'edificio principale,
3. una piccola costruzione indipendente,
4. un volume tecnico.

I fabbricati sono abbandonati da molti anni e sono stati oggetto di numerosi atti vandalici che hanno notevolmente degradato gli immobili. L'attività artigianale che si svolgeva all'interno di questi spazi era la zincatura del ferro. Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa sono state ricercate le pratiche edilizie che legittimano gli immobili esistenti ed è stato trovato il condono edilizio n°3284 intestato a [redacted] relativo ad opere abusive realizzate sui moppali all'epoca catastalmente identificati al "Fg.110 Part. 51, 52, 53, 54, 56, 234, 285, 312 e 313". La pratica ha ottenuto il rilascio di Concessione n°89-10-34S il 23.10.1989 ed ha sanato il volume principale ovvero il capannone industriale-artigianale, parte dei volumi realizzati in aderenza al capannone e il fabbricato uffici indipendente, oltre ai volumi attualmente ubicati sul mappale 50. Non sono state trovate indicazioni relativamente al vano tecnico utilizzato come alloggio dei macchinari utilizzati per il funzionamento della attività artigianale. L'edificio principale in passato è stato utilizzato per l'attività di zincatura del ferro, i volumi ad esso annessi erano destinati all'alloggio delle apparecchiature tecniche quali il sistema di recupero del calore, i quadri elettrici e un gruppo elettrogeno, i restanti vani erano utilizzati come spogliatoi bagni e docce. La relazione tecnica allegata al condono riporta la seguente descrizione:

"capannone in acciaio avente in pianta forma rettangolare di dimensioni 13,6 mt per 60,2 mt ed altezza in gronda 8,5 mt, con annessi due gruppi di locali in muratura con forma in pianta simile a due rettangoli con dimensioni medie rispettivamente pari a 13,8 mt per 2,5 mt, gronda 2,6 mt e 15,9 mt per 2,8 mt, gronda 2,6 mt." I fabbricati sono stati dichiarati terminati in gran parte anteriormente al 1966 e tra i documenti allegati alla pratica è stato trovato anche il Certificato di Idoneità Statica che ne garantisce il rispetto dei requisiti per resistere agli sforzi secondo la normativa al tempo della costruzione. Attualmente però il capannone è in pessime condizioni statiche e non è utilizzabile per lo svolgimento di nessuna attività produttiva: non è presente alcun impianto, la struttura non è in buone condizioni, la pavimentazione è in uno stato pessimo così come tutti i locali annessi che sono stati oggetto, come già detto, di ripetuti atti vandalici che hanno generato un generale stato di avanzato degrado. Il valore intrinseco di questo fabbricato è infatti relativo alla sua potenzialità volumetrica ma non è ipotizzabile una ristrutturazione di questo spazio perché risulterebbe inutilmente onerosa mentre si ritiene possa essere ottenuto un miglior risultato a seguito di ricostruzione dei volumi già legittimati, sebbene la posizione in prossimità del confine con le linee ferroviarie ne impone un intervento che garantisca il mantenimento della potenzialità edificatoria. Il fabbricato indipendente ha una forma pressoché trapezoidale "di lati rispettivamente 19,8 mt, 8,4 mt, 20,6 mt, 5,2 mt, gronda 3,2 mt." (da Perizia allegata a Condono edilizio). Questa costruzione è stata utilizzata, negli anni di attività del complesso artigianale, come palazzina uffici. Durante il sopralluogo sono state verificate le condizioni dei locali che sono stati anch'essi oggetto di atti di vandalismo. Attualmente gli impianti elettrico e di condizionamento non sono funzionanti, gli infissi sono completamente distrutti, i locali sono allagati da uno strato di acqua, le pareti e gli orizzontamenti sono completamente ammalorati a

DOIT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FSA.SARA-MAS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F

causa delle infiltrazioni di acqua. Tutti i fabbricati sono ad un solo piano fuori terra senza locali interrati. Il mappale ricade nel Sito di Interesse Nazionale e, a seguito anche dell'attività che ha caratterizzato questi spazi, è necessario attuare una procedura di bonifica di difficile stima se non a seguito di una serie dettagliata di indagini sul terreno al fine di verificare lo stato di inquinamento del suolo. Questa iter coinvolge non solo l'Ufficio Tecnico del Comune di Massa ma anche la Regione Toscana.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.120,00**

E' posto al piano: Terra.

L'edificio è stato costruito nel: I volumi sono stati dichiarati terminati nel 1966.

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non sono state trovate pratiche edilizie relative a questi edifici che ne testimonino ristrutturazioni successive alla realizzazione. Lo stato di avanzato degrado non consente di datare eventuali lavori di manutenzione.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; l'altezza in gronda è di 8,50 m, mentre i locali costruiti in aderenza hanno un'altezza in gronda che varia da 2,90 m a 2,30. L'altezza in gronda riportata nella relazione peritale allegata al condono e relativa alla palazzina uffici è di 3,20 m ma quella misurata è 3,30 m.

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Tutti i fabbricati sono stati oggetto di atti di vandalismo e internamente vi sono tracce di uso improprio degli spozzi come rifugio per senza tetto. Non sono attivi nessun tipo di impianto, la struttura portante del capannone è compromessa, tutti locali annessi sono allagati, gli infissi sono distrutti, sono presenti copiose infiltrazioni sia nei locali spogliatoio, che nei vani tecnici che nella palazzina uffici. Sono presenti diversi cumuli di rifiuti dislocati sul mappale e all'interno dei fabbricati, abbandonati in minima parte dalla proprietà ma principalmente in modo abusivo. Durante i due sopralluoghi però è stato notato che tali rifiuti sono soggetti a cambiamenti poiché l'area è aperta e non custodita. La proprietà ha provveduto alla pulizia di questi spazi ma inevitabilmente il problema si è ripresentato a distanza di poco tempo. Eseguire quindi una stima di una eventuale eliminazione dei rifiuti è piuttosto complicato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: **acciaio**

condizioni: **da demolire**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura

materiale: **efernit**

coibentazione: **inesistente**

condizioni: **da demolire**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff	Superficie equivalente
Capannone B	sup lorda di pavimento	818,72	1,00	818,72
Ampliamento 2	sup lorda di pavimento	27,72	1,00	27,72
Ampliamento 3	sup lorda di pavimento	17,48	1,00	17,48

DOIT, SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MG@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F



Ampliamento 4	sup lorda di pavimento	86,69	1,00	86,69
Tettoia tecnica	sup lorda di pavimento	14,30	1,00	14,30
Palazzina uffici	sup lorda di pavimento	133,36	1,00	133,36
Area di pertinenza	sup lorda di pavimento	2021,73	0,10	202,17
		3.120,00		1.300,44

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Periodo: 2

Zona: Massa/periferica/industriale apuana

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 690

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

Nella definizione dei valori a mq è stato tenuto in considerazione l'attuale stato dei fabbricati e la necessità degli interventi da realizzare per poterli rendere utilizzabili. È stato infatti attribuito un valore differente ai due capannoni e alla palazzina uffici poiché in condizioni diverse.

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 Massa ;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per capannoni industriali in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 460 €/mq di ad un massimo di 690 €/mq. Il valore di mercato per settore terziario in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 1250 €/mq di ad un massimo di 1800 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone A	696,01	€ 500,00	€ 348.005,00
Ampliamento 1	158,35	€ 200,00	€ 31.670,00
Tettoia 1	68,94	€ 200,00	€ 13.788,00
Tettoia 2	35,23	€ 200,00	€ 7.046,00
Tettoia 3	9,18	€ 200,00	€ 1.836,00
Magazzini 1	200,49	€ 200,00	€ 40.098,00
Tettoia 4	18,45	€ 200,00	€ 3.690,00
Magazzini 2	103,53	€ 200,00	€ 20.706,00
Area di pertinenza	319,14	€ 200,00	€ 63.828,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 530.667,00
Valore Corpo			€ 530.667,00
Valore complessivo intero			€ 530.667,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 530.667,00

Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Capannone B	818,72	€ 200,00	€ 163.744,00
Ampliamento 2	27,72	€ 200,00	€ 5.544,00
Ampliamento 3	17,48	€ 200,00	€ 3.496,00
Ampliamento 4	86,69	€ 200,00	€ 17.338,00
Tettoia tecnica	14,30	€ 200,00	€ 2.860,00
Palazzina uffici	133,36	€ 800,00	€ 106.688,00
Area di pertinenza	202,17	€ 200,00	€ 40.434,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 340.104,00
Valore Corpo			€ 340.104,00
Valore complessivo intero			€ 340.104,00

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
 CELLULARE 3291089060 • EMAIL: FRA.SARA@MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
 C.F. MNNSRA73P56F023F



Valore complessivo diritto e quota

€ 340.104,00

Riepilogo:

ID	immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	
	Capannone industriale fg.110 part.50 sub.3	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.609,32	€ 530.667,00	€ 530.667,00
	Capannone industriale fg.110 part.54 sub.1	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.300,44	€ 340.104,00	€ 340.104,00

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%)

- corpo 1
- corpo 2

€ 79.600,05
 € 51.015,60
€ 130.615,65

Totale

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- catasto corpo 1
- catasto corpo 2
- urbanistica
- completamento pratica svincolo SIR e bonifica
- smaltimento amianto
- costo presunto eventuale ponteggio

€ 1.810,25
 € 932,65
 € 130.224,11
 non stimabile
 € 16.105,00
 € 30.000,00
€ 179.072,01

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

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

€ 561.083,34

A conclusione dell'incarico, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, consta di 69 pagine e 11 allegati (362 pagine), restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:
 06-03-2019

L'Esperto alla stima
Sara Mannini



ALLEGATI

ALLEGATO 1. VERBALE SOPRALLUOGO DEL 04.12.2018

ALLEGATO 2. RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 3. DOCUMENTI CATASTO

- MAPPA CATASTALE CARRARA FG. 96 PART. 246
- ELABORATO PLANIMETRICO FG. 96 PART. 246
- PLANIMETRIA CATASTALE FG. 96 PART. 246 SUB. 9
- PLANIMETRIA CATASTALE FG. 96 PART. 246 SUB. 13
- VISURA STORICA FG. 96 MAPP. 246 SUB.3
- VISURA STORICA FG. 96 MAPP. 246 SUB.4
- VISURA STORICA FG. 96 MAPP. 246 SUB.5
- VISURA STORICA FG. 96 MAPP. 246 SUB.6
- VISURA STORICA FG. 96 MAPP. 246 SUB.7
- VISURA STORICA FG. 96 MAPP. 246 SUB.8
- VISURA STORICA FG. 96 MAPP. 246 SUB.9
- VISURA STORICA FG. 96 MAPP. 246 SUB.11
- VISURA STORICA FG. 96 MAPP. 246 SUB.13
- MAPPA CATASTALE MASSA FG. 110 PART. 50 E 54
- PLANIMETRIA CATASTALE FG. 110 PART. 50
- PLANIMETRIA CATASTALE FG. 110 PART. 54
- VISURA FG. 110 MAPP. 54
- VISURA FG. 110 MAPP. 50
- VISURA STORICA FG. 110 MAPP. 50 SUB.1
- VISURA STORICA FG. 110 MAPP. 50 SUB.2
- VISURA STORICA FG. 110 MAPP. 50 SUB.3
- VISURA STORICA FG. 110 MAPP. 54 SUB.1
- VISURA STORICA FG. 110 MAPP. 50, 53 E 54
- VISURA STORICA FG. 110 MAPP. 47, 49, 50, 51, 53, 312 E 313

ALLEGATO 4. DOCUMENTI COMUNE

- ISTANZA DI CONDONO N°11533
- ISTANZA DI CONDONO N°13336
- CONDONO N°89-10-345
- CONCESSIONE 94-12-01
- CONCESSIONE 84-7-03
- AUTORIZZAZIONE N°480

• DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 •
CELLULARE 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MAS@UBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •
C.F. MNNSRA73P56F023F



- PERMESSO A COSTRUIRE 3P/1986
- DIA 193/2000
- DIA 712/2007
- SCIA 176/2016

ALLEGATO 5. DOCUMENTI CONSERVATORIA

- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.96 PART.246 SUB.6
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.96 PART.246 SUB.9
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.96 PART.246 SUB.13
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.96 PART.246 SUB.8
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.96 PART.246
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.110 PART.50 (SUB.2, 1 e 3)
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.110 PART.54
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.110 PART.53
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.110 PART.51
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.110 PART.54
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.110 PART.54 SUB.1
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.110 PART.246 SUB.7
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.110 PART.47
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.110 PART.312
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.110 PART.49
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.110 PART.313
- NOTA TRASCRIZIONE RP 2117 RG 2596
- NOTA TRASCRIZIONE RP 1079 RG 1811
- NOTA TRASCRIZIONE RP 4737 RG 7877
- NOTA TRASCRIZIONE RP 5903 RG 9502
- NOTA TRASCRIZIONE RP 1838 RG 9503
- NOTA TRASCRIZIONE RP 2666 RG 4072
- NOTA TRASCRIZIONE RP 9884 RG 14783
- NOTA TRASCRIZIONE RP 514 RG 2954
- NOTA TRASCRIZIONE RP 7944 RG 10841

- NOTA TRASCRIZIONE RP 7945 RG 10842
- NOTA TRASCRIZIONE RP 2973 RG 4031
- NOTA TRASCRIZIONE RP 690 RG 5173
- NOTA TRASCRIZIONE RP 2666 RG 4072
- NOTA TRASCRIZIONE RP 9884 RG 14783
- NOTA TRASCRIZIONE RP 514 RG 2954
- NOTA TRASCRIZIONE RP 7944 RG 10841
- NOTA TRASCRIZIONE RP 7945 RG 10842
- NOTA TRASCRIZIONE RP 2973 RG 4031
- NOTA TRASCRIZIONE RP 586 RG 4361
- NOTA TRASCRIZIONE RP 5111 RG 7106
- NOTA TRASCRIZIONE RP 1348 RG 10059
- NOTA TRASCRIZIONE RP 3567 RG 4673
- NOTA TRASCRIZIONE RP 4776 RG 7028

ALLEGATO 6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- COMUNE DI CARRARA
- COMUNE DI MASSA

ALLEGATO 7. ESTRATTO RIASSUNTIVO ATTO DI NASCITA

- [REDACTED]
- [REDACTED]

ALLEGATO 8. CALCOLO SANZIONE AI SENSI L.R. 65/2014 (ART. 206)

ALLEGATO 9. VISURA CAMERALE [REDACTED]

ALLEGATO 10. RESTITUZIONE RILIEVO METRICO

ALLEGATO 11. PREVENTIVO AMIANTO



TRIBUNALE DI MASSA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: 

N.R.G. E.I. **87/2018**

Data udienza: 08.05.2019 ore 11,45

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

Custode Giudiziario: **Avv. Roberto Pagliuca**

ERRATA CORRIGE E PRECISAZIONE

Lotto 001 - Appartamento piano terra in trifamiliare
Lotto 002 - Appartamento piano primo e mansarda in trifamiliare
Lotto 003 - Capannoni industriali

Esperto alla stima: **Sara Mannini**

Codice fiscale: **MNNSRA73P56F023F**

Studio in: **Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa**

Telefono: **0585 8323063**

Email: **frasara-ms@libero.it/sara@uparchitettura.com**

Pec: **sara.mannini@ingpece.eu**



La Sottoscritta [redacted] si beni eseguiti alla procedura indicata in epigrafe

COMUNICA CHE

1. a pag.3 e a pag.23 è stato erroneamente indicato il sub.12 ma deve intendersi sostituito dalla dicitura sub.13,
2. a pag.23 al paragrafo intestazione è stato riportato il nominativo [redacted] che deve intendersi sostituito dal nominativo [redacted]

SI PRECISA INOLTRE CHE

a pag.63 è stata riportata al punto 1 la somma necessaria a sanare la irregolarità relativa alla non corretta distanza del capannone da via Bordigona pari a €10.435,00. La somma però che dovrà essere versata per regolarizzare tutte opere secondo la procedura prevista all'art.206 della L.R.T. 65/2014 corrisponde a quanto indicato a pag. 58 e a pag. 60, conformemente al calcolo allegato alla perizia, ovvero € 22.831,64.

Massa 07.05.2019

Esperto Stimatore
Sara Mannini

