

TRIBUNALE DI MASSA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CHE BANCA SPA**

contro:

N.R.G. EI. 112/2018

Data udienza: 08.05.2019 ore 10,30

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

Custode Giudiziario: **Dott. Laura Sorrentino**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Appartamento Fg.79 part.24 sub.9

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**

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



INDICE SINTETICO

BENE: via Arezzo n°10 - Avenza - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001 - Appartamento Fg.79 part.24 sub.9 con piccola cantina

1 DATI CATASTALI

Corpo: Appartamento Fg.79 part.24 sub.9

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

- foglio **79**,
- particella **24**,
- subalterno **9**,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Arezzo n°10,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Primo,
- comune Carrara,
- categoria A/3,
- classe 1,
- consistenza 3,5 vani,
- superficie 66 mq (totale escluse aree scoperte 66 mq),
- rendita € 169,91

Corpo: Cantina Fg.79 part.26

Categoria: Cantina [C/2]

- foglio **79**,
- particella **26**,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Arezzo n°10,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Primo,
- comune Carrara,
- categoria C/2,
- classe 4,
- consistenza 5 mq,
- superficie 6 mq,
- rendita € 12,91

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Appartamento Fg.79 part.24 sub.9

Possesso: Abitazione di tipo economico [A3]

Occupato [REDACTED] con regolare contratto di affitto

DOT.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



Corpo: Cantina Fg.79 part.26
Possesso: Cantina [C/2]

Sebbene il mappale non figuri nel contratto di affitto

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Appartamento Fg.79 part.24 sub.9
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Cantina Fg.79 part.26
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Appartamento Fg.79 part.24 sub.9
Creditori Iscritti: Che Banca Spa, Barclays Bank PLC

Corpo: Cantina Fg.79 part.26
Creditori Iscritti: Che Banca Spa, Barclays Bank PLC

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Appartamento Fg.79 part.24 sub.9
Regime Patrimoniale: comunione
Comproprietari:

Corpo: Cantina Fg.79 part.26
Comproprietari:

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Appartamento Fg.79 part.24 sub.9
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Cantina Fg.79 part.26
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 52.659,03



Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Avenza**
via Arezzo n°10

Lotto: 001 - Appartamento Fg79 part.24 sub.9 con piccola cantina

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 Fg79 part.24 sub.9.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Avenza, via Arezzo n°10

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 79,
- particella 24,
- subalterno 9,
- scheda catastale —,
- indirizzo via Arezzo n°10,
- scala —,
- interno —,
- piano Primo,
- comune Carrara,
- categoria A/3,
- classe 1,
- consistenza 3,5 vani,
- superficie 66 mq (totale escluse aree scoperte 66 mq),
- rendita € 169,91.

Derivante da:

1. Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
2. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18.10.2012 prot. n. MS0094917 in atti dal 18.10.2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.19031.1/2012)
3. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18.10.2011 prot. n. MS0107983 in atti dal 18.10.2011 diversa distribuzione degli spazi interni (n.34020.1/2011)
4. VARIAZIONE del 18.11.1992 in atti dal 11.11.1993 FUSIONE (n.2855.1/1992)
5. VARIAZIONE del 04.05.1992 in atti dal 11.11.1993 FRAZIONAMENTO (n.2307.1/1992)
6. VARIAZIONE del 04.05.1992 in atti dal 11.11.1993 RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA

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



(N.2306.1/1992)

7. VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Millesimi di proprietà di parti comuni: --

Confini: Il subalterno 9 esecutato appartiene al fabbricato individuato catastalmente al Fg.79 part.24, è posto a piano primo di un edificio che è stato frazionato in 4 unità familiari distinte. All'ufficio del Catasto di Massa Carrara non è stato depositato elaborato planimetrico, non è quindi possibile definire i confini con gli altri subalterni in cui è stato diviso l'immobile. La particella 24 confina a nord-est, a nord, a nord-ovest, ovest e a sud-ovest con il mappale 18, a sud-est con le part.11e 25 e 28.

Quota e tipologia del diritto

1/2 [redacted] Piena proprietà

Regime Patrimoniale: comunione dei beni -

Data Matrimonio: [redacted]Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted]Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: [redacted]Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del sopralluogo effettuato è emerso che nella planimetria catastale non è stato rappresentato un piccolo vano a cui si può accedere dal vano cucina, non è quindi neppure presente l'apertura che consente l'accesso a questo spazio. L'altezza interna indicata nei grafici è inferiore a quella misurata sul posto.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Dovrà essere indicato il piccolo vano attualmente non rappresentato, dovrà essere corretta l'altezza interna.

Deposito nuova planimetria catastale: € 754,55**Oneri Totali:** € 754,55

Note: Il deposito della nuova planimetria non potrà però non essere preceduto dalla regolarizzazione urbanistica dell'appartamento. 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.

Note: Si precisa che la regolarizzazione catastale potrà avvenire solo a seguito della regolarizzazione urbanistica secondo le modalità di seguito riportate.

Identificativo corpo: Cantina Fg.79 part.26.**Cantina [C/2] sito in frazione:** Avenza, via Arezzo n°10Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

[redacted]

- foglio 79,
- particella 26,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Arezzo n°10,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Primo,
- comune Carrara,
- categoria C/2,

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

Pag. 5 di 26

Ver. 3.0

EDICOM FINANCE SRL



- classe 4,
- consistenza 5 mq,
- superficie 6 mq,
- rendita € 2,91

Derivante da:

1. Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
2. INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28.07.1995 in atti dal 01.03.1996 (n. 3897.2/1995)
3. COSTITUZIONE del 20.07.1995 in atti dal 21.07.1995 (n.A00514/1995)

Millesimi di proprietà di parti comuni: —

Confini: Il mappale 26 confina a nord-nord-est con la part.25, a est-sud-est con il mappale 28, a sud-ovest con la part. 260 e a ovest-nord-ovest con il mappale 18.

Quota e tipologia del diritto

1/2 [REDACTED] Plena proprietà

[REDACTED] Regime Patrimoniale: comunione dei beni -

Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: [REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del sopralluogo effettuato è emerso che nella planimetria catastale l'altezza interna indicata è di 2,50 m mentre è stata rilevata un'altezza pari a 2,25 m. Questo fabbricato è però abusivo e regolarizzarlo significherebbe demolirlo. A seguito di ciò sarà necessario presentare nuova mappa catastale.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova mappa catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Dovrà figurare la demolizione del fabbricato.

Deposito nuova planimetria catastale: € 877,60

Oneri Totali: € 877,60

Note: Il deposito della nuova mappa dovrà però essere preceduto dalla regolarizzazione urbanistica della cantina. Si ricorda che questo volume è abusivo quindi la regolarizzazione comporta la demolizione del fabbricato. 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.

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

SI

Note: Il bene appartiene interamente [REDACTED]

2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il contesto di cui fa parte il fabbricato a cui appartiene il bene eseguito è una zona periferica della piccola frazione di Avenza. Questa località fa parte del Comune di Carrara e si colloca in posizione centrale tra la città capoluogo di provincia e la località turistica di Marina di Carrara. Via Arezzo è una viabilità secondaria che si immette su un'arteria principale che è via Galileo Galilei, su di essa e a poca distanza dal bene eseguito, si trova lo snodo autostradale relativo alla città di Carrara. Gli edifici in questa zona sono prevalentemente fabbricati residenziali, a uno o due piani fuori terra, sono abbastanza distribuiti e radi e si alternano a immobili utilizzati per piccole attività artigianali (depositi di marmo, autofficine, etc.) e commerciali (magazzini edili, arredamento, vendita pneumatici, etc.). Gli spazi di parcheggio in prossimità dell'appartamento eseguito sono scarsi e dislocati lungo le viabilità secondarie ma in gran parte non autorizzati. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondarie nel raggio di massimo 1,5 Km sono ospitate scuole per l'infanzia, primarie, medie e secondarie. A circa 500 mt di distanza è ubicata la chiesa di Maria SS Mediatrice che accoglie anche un

centro ricreativo attrezzato con diversi campi per attività sportive: calcio, calcetto e basket. La farmacia più vicina è a circa 1,3 Km dal bene esecutato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale, commerciale e terziario a traffico intenso con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole dell'infanzia, primaria, medie e superiori, parrocchia di Maria SS Mediatrice con annesso centro ricreativo attrezzato con campi da calcio, calcetto e basket, casello autostradale, alcuni piccoli supermercati (Unicoop e Carrefour Express) e diverse attività di ristorazione (pasticcerie, bar e ristoranti).

Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale, commerciale e terziaria

Importanti centri limitrofi: Il bene esecutato è posto a circa 1,5 km distanza dalla località di Marina di Carrara ed è limitrofo alla frazione di Avenza e Battilana.

Attrazioni paesaggistiche: Avenza è una piccola frazione posta in posizione centrale tra la località turistica di Marina di Carrara e la città di Carrara. 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. La catena montuosa delle Apuane fa da corona alla pianura che si estende verso il mare ed accoglie le città di Carrara e Massa. La loro particolarità è quella di essere custodi di percorsi fruibili da persone più o meno esperte nelle camminate in montagna ma soprattutto di essere costituite da un nobile materiale: il marmo.

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

Principali collegamenti pubblici: A circa 100 mt di distanza si trova la fermata dell'autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento Fg79 part.24 sub.9

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Carrara (MS), via Arezzo n°10

Occupato [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2016 per l'importo annuale di euro 6.600,00 con cadenza mensile.

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

Note: Il canone annuale di 6600,00 euro è congruo agli affitti per abitazioni analoghe ubicate nella stessa zona.

Registrato a Massa Carrara il 21/06/2016 al nn.2024 serie 3

Tipologia contratto: 3 anni + 2, scadenza 01/07/2019

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/07/2019

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Si allega il contratto di affitto stipulato tra [redacted]

Identificativo corpo: Cantina Fg79 part.26

Cantina [C/2] sito in Carrara (MS), via Arezzo n°10

Occupato [redacted] anche se questo mappale non figura nel contratto d'affitto.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: L'atto di affitto tra [redacted] è relativo solo all'appartamento Fg79 mapp.24 sub.9.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*



Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria attiva a favore di Barclays Bank PLC contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 255.000,00;
Importo capitale: € 170.000,00; [REDACTED]
126128/15288; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 02/02/2012 ai nn. 1078/98 ; Note: La
Sez.D riporta le condizioni risolutive cui è sottoposta l'ipoteca volontaria.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Fg79 part.24 sub.9
Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina Fg79 part.26

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di CHE BANCA SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Massa in data 24/07/2018 ai nn. 2255
iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 17/08/2018 ai nn. 7721/5921;
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Fg79 part.24 sub.9
Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina Fg79 part.26

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 corpo: Appartamento Fg79 part.24 sub.9

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Carrara (MS), via Arezzo n°10

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 posto a piano primo di un fabbricato su due livelli e la scala di accesso non è dotata di servo scala per i 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: ---

Identificativo corpo: Cantina Fg79 part.26
Cantina [AC/2] sito in Carrara (MS), via Arezzo n°10
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: ---
Note Indice di prestazione energetica: ---
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---
Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

in forza di atto di compravendita - trascritto a Massa Carrara, in data 29/07/1995, ai nn. 6018/4300.

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di compravendita - ai nn. 138709/10854; trascritto a Massa Carrara, in data 26/10/2002, ai nn. 10508/7541.

Titolare/Proprietario:

(attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 31/01/2012, ai nn. 126127/15287.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Fg79 part.24 sub.9

Titolare/Proprietario:



Titolare/Proprietario:

[redacted] in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Faggioni Giulio, in data 28/07/1995, ai nn. 19194; trascritto a Massa Carrara, in data 29/07/1995, ai nn. 6018/4300.

Titolare/Proprietario:

[redacted] in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gianaroli Giorgio, in data 18/10/2002, ai nn. 138709/10854; trascritto a Massa Carrara, in data 26/10/2002, ai nn. 10508/7541.

Titolare/Proprietario:

[redacted] (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita - [redacted] ai nn. 126127/15287; trascritto a Massa Carrara, in data 02/02/2012, ai nn. 1077/851.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina Fg.79 part.26

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Abitazione di tipo economico [A3]** sito in frazione: Avenza, via Arezzo n°10
- Numero pratica: Autorizzazione n°350/1991
- Intestazione: [redacted]
- Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
- Per lavori: Costruzione scala esterna e frazionamento unità immobiliare
- Oggetto: Costruzione scala esterna
- Presentazione in data 08/07/1991 al n. di prot. 22589
- Rilascio in data 13/12/1991 al n. di prot. 22589/4483

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Fg.79 part.24 sub.9

- x **Abitazione di tipo economico [A3]** sito in frazione: Avenza, via Arezzo n°10
- x Numero pratica: Comunicazione di Inizio Lavori n°2946 del 15.10.2011
- x Intestazione: [redacted]
- x Tipo pratica: Comunicazione di inizio lavori
- x Per lavori: Rifacimento di intonaci interni, pavimentazione e revisione impianti per il loro mantenimento in efficienza
- x Oggetto: Opere interne
- x Presentazione in data 12/10/2011 al n. di prot. 52837/2946

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Fg.79 part.24 sub.9

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La CTU ha eseguito più di una ricerca presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carrara a nome di tutti i soggetti che figurano nei documenti catastali e all'interno degli atti di acquisto registrati presso la Conservatoria di Massa Carrara. La ricerca è stata eseguita a partire dai registri cartacei risalenti al 1954. Questo perché gli aereofotogrammetrici del 1954, recuperati nel sito della Regione Toscana, mostrano che, dove oggi è presente il fabbricato in cui è inserito l'appartamento eseguito, risultava già esserci un edificio, del quale però non si riconosce precisamente la sagoma. Le uniche due pratiche edilizie trovate sono:

1. Autorizzazione edilizia n°350/91 intestata [redacted] relativa alla realizzazione di scala esterna



2. C.I.L. (Comunicazione di Inizio Lavori) n°2945/2011 per interventi di manutenzione ordinaria. I grafici allegati alla pratica del 2011 mostrano l'appartamento identico a quello visitato dalla CTU durante il sopralluogo, mentre i disegni del 1991 rappresentano un piano primo, e complessivamente un fabbricato, diverso da quello che la sottoscritta ha potuto vedere. L'edificio infatti, attualmente, è frazionato in quattro appartamenti che, secondo quanto riferito dalla [redacted] appartengono a quattro diversi proprietari. È abitato solo il bene esecutato. Il piano primo nel 1991 era frazionato diversamente e lo stesso appartamento non era composto dagli stessi locali, la camera da letto era infatti inclusa all'interno dell'altra unità immobiliare. La CTU ha anche visionato la busta catastale che contiene i documenti depositati e superati, nel tempo, da altri più aggiornati, e relativi al mapp.24. Al suo interno sono state trovate due planimetrie del 1992, non valide, ma che mostrano una situazione ancora differente da quella rappresentata nella pratica comunale del 1991 ma più simile all'attuale fabbricato. Osservando oggi esternamente l'edificio si notano alcuni volumi che, molto probabilmente, sono stati aggiunti nel tempo all'immobile originario, questi però sono eventuali abusi che la CTU non ha potuto verificare, ma solo notare esternamente alla costruzione, poiché parte di unità abitative estranee alla procedura. La situazione degli altri appartamenti potrebbe però influenzare anche la regolarità dell'intero fabbricato poiché l'ultimo e unico titolo di riferimento per la ricostruzione della storia urbanistica dell'immobile, quanto meno del piano primo, è la pratica del 1991 (la pratica del 2011 è una semplice comunicazione, tra l'altro facoltativa, che non legittima la situazione urbanistica dell'appartamento) che però non riporta la divisione interna a piano terra ma mostra una sagoma differente, su entrambe i livelli, rispetto a quella attuale, analogamente a quanto rappresentato nei prospetti. Si precisa nuovamente che le ricerche hanno riguardato i nominativi dei proprietari dell'appartamento esecutato poiché comunque come proprietari del bene devono comparire nelle pratiche edilizie che coinvolgono anche questa unità abitativa. Un'eventuale pratica di frazionamento avrebbe infatti dovuto essere presentata anche a nome delle [redacted] o di qualsiasi dei successivi proprietari. La pratica del 1991 è a nome delle [redacted] perché era relativa solo ad un'opera riguardante la sola proprietà [redacted]. All'interno della pratica non sono stati indicati riferimenti a pratiche urbanistiche precedenti e gli atti in conservatoria indicano solo:

1. l'anno di costruzione antecedente al 01.09.1967
2. l'Autorizzazione edilizia n°350/91
3. la C.I.L. (Comunicazione di Inizio Lavori) n°2945/2011

ovvero le pratiche effettivamente trovate dalla CTU.

Il fabbricato ha quindi molte problematiche che ne condizionano la regolarità e la legittimità urbanistica. L'Autorizzazione Edilizia n°350/91, inoltre, non è stata completata dal deposito della pratica al Genio Civile e la scala realizzata è differente da quella disegnata che viene mostrata senza sostegno centrale mentre, per ovvi motivi strutturali è stata costruita con un appoggio in corrispondenza dell'alzata posta tra i due gradini che costituiscono arrivo della prima rampa e partenza della seconda. Mancando la pratica al Genio Civile l'opera realizzata è da considerarsi abusiva. Anche i prospetti sono differenti da quelli disegnati:

1. a sud figura una finestra a piano primo che attualmente non è più presente,
2. a piano terra manca l'accesso all'appartamento posto inferiormente al bene esecutato e la corrispondente loggia,
3. sempre a piano terra è stata aperta un'altra finestra,
4. non era ancora stata realizzata la scala che conduce all'accesso, leggermente interno rispetto al filo esterno dell'edificio, all'altro appartamento posto a piano primo,
5. il piccolo volume chiuso con gli infissi a piano primo, e appartenente all'appartamento pignorato, non è indicato nei disegni,
6. nei grafici alcune finestre hanno dimensione e posizione differente,
7. alcune finestre sono state realizzate e non rappresentate,
8. non figurano i volumi aggiunti, a piano terra e primo, già menzionati.

Regolarizzabili mediante: Alla luce di quanto sopra esposto la determinazione dell'iter amministrativo che potrà portare a sanare la situazione esistente in tutto il fabbricato è **complessa e di difficile definizione** poiché coinvolge altre unità immobiliari che non sono state visionate dalla CTU. Si ricorda che le indagini eseguite hanno riguardato solo i nominativi dei vari soggetti che nel tempo si sono succeduti, tramite atti di compravendita, come proprietari del bene individuato al fg.79 mapp.24 sub.9. Non sono state quindi eseguite ricerche relative ad altri nominativi. Quanto emerge però dall'analisi della pratica del 1991 evidenzia una situazione articolata che non chiarisce quando l'appartamento pignorato ha acquisito l'attuale configurazione e soprattutto con quale titolo edilizio. Urbanisticamente infatti la camera da letto dovrebbe essere ancora inclusa nell'altra unità immobiliare e il piccolo terrazzo chiuso, se tale volume era già parte del fabbricato originale, non esisteva ancora nei grafici depositati. L'assenza di misure, interne ed esterne, sui disegni impedisce di comprendere se questo volume appartiene al fabbricato originale oppure se è un ampliamento successivo. Le modifiche interne all'appartamento rispetto alla planimetria catastale, non valida, del 1992 sollevano anche alcuni dubbi relativamente alla demolizione di una



parete interna che divideva la vecchia cucina dal soggiorno e che sembra graficamente una parete portante. In questo caso potrebbe rendersi indispensabile una pratica di sanatoria strutturale. Queste considerazioni sono però frutto dell'osservazione dei grafici catastali che non trovano conferma in nessuna pratica comunale, alla luce delle ricerche eseguite dalla CTU. Attualmente la suddivisione dell'appartamento e i cambiamenti apportati nel tempo hanno determinato una situazione in contrasto con le norme igienico sanitarie non essendo garantita la superficie minima del soggiorno di almeno 20 mq. Dovrebbero quindi essere eseguite preliminarmente delle opere finalizzate a conformare ed adeguare i locali alle normative vigenti: dovrebbe essere demolita la parete in cartongesso che separa ingresso e ripostiglio e dovrebbe essere ripristinata la finestra dell'ingresso, sul prospetto lato mare, che esiste nei disegni del 1991 al fine di garantire il corretto rapporto aeroilluminante. Dovrebbe essere eseguito deposito strutturale per la scala esterna e dovrebbe essere sanata l'apertura della finestra sul prospetto lato monti in camera da letto. Queste opere però potranno essere sanate solo a seguito di una sanatoria globale del fabbricato. La pratica dovrà descrivere lo stato di fatto attuale, dovrà essere indicato quali opere abusive potranno essere conformate e quali invece, se non pregiudicano la statica dell'edificio e la funzionalità delle unità immobiliari, potranno essere demolite. A seguito di questa analisi il Comune potrà ordinare l'esecuzione delle opere finalizzate a conformare il fabbricato alle normative vigenti e solo a opere completate potrà essere rilasciata sanatoria. Tutto quanto sopra premesso prevede anche una verifica e quindi un'eventuale sanatoria del fabbricato presso il Genio Civile di Massa Carrara per quanto riguarda le opere strutturali.

Descrizione delle opere da sanare: Dovrà essere sanato:

1. il frazionamento delle unità immobiliari che ha portato all'attuale configurazione dell'appartamento pignorato e delle altre proprietà,
2. la scala esterna per la quale non è stato eseguito deposito di progetto presso il Genio Civile,
3. le modifiche interne e il rispetto dei requisiti igienico sanitari,
4. a sud figura una finestra a piano primo che attualmente non è più presente,
5. a piano terra manca l'accesso all'appartamento posto inferiormente al bene esecutato e la corrispondente loggia,
6. sempre a piano terra è stata aperta un'altra finestra,
7. non era ancora stata realizzata la scala che conduce all'accesso, leggermente interno rispetto al filo esterno dell'edificio, all'altro appartamento posto a piano primo,
8. il piccolo volume chiuso con gli infissi a piano primo, e appartenente all'appartamento pignorato, non è indicato nei disegni,
9. nei grafici alcune finestre hanno dimensione e posizione differente,
10. alcune finestre sono state realizzate e non rappresentate, 11. non figurano i volumi aggiunti, a piano terra e primo, già menzionati. Si ricorda che alcune di queste considerazioni sono frutto della sola osservazione esterna del fabbricato, per quanto riguarda ulteriori interventi all'interno dell'immobile potrà rendersi necessario anche una verifica strutturale.

Oneri regolarizzazione: Le sanzioni per sanare le irregolarità presenti all'interno dell'appartamento potrebbero essere di circa € 4000,00. Queste sanzioni però verranno calcolate dall'Ufficio tecnico del Comune di Carrara solo a pratica presentata e quindi non possono considerarsi definitive perché sono soggette al rispetto di normative nazionali, regionali e comunali che potrebbero cambiare. Bisogna inoltre ricordare che questa pratica non può prescindere da una sanatoria che coinvolga l'intero fabbricato e della quale non è possibile quantificare né sanzioni né oneri. L'onorario di un tecnico abilitato per il deposito della sola pratica comunale relativa alle irregolarità del solo appartamento pignorato (non per l'eventuale parte strutturale) potrà essere di circa € 3000,00. Per la realizzazione delle opere necessaria ad eliminare l'irregolarità igienico-sanitaria (demolizione parete in cartongesso e ripristino della finestra nel locale ingresso si ipotizza una spesa di circa € 3500,00. Si precisa che per sanare completamente il bene pignorato non si potrà prescindere dalla sanatoria di tutto il fabbricato per la quale però non è possibile ipotizzare un costo poiché la CTU non ha visionato le altre unità immobiliari. Questa pratica potrà quindi generare un incremento delle spese e determinare condizioni differenti anche nella procedura da seguire per la regolarizzazione dell'appartamento esecutato. L'onorario di un tecnico per la sola pratica relativa alla sanatoria della scala esterna in acciaio potrà essere di circa € 3000,00 e circa € 114,00 per bollo e diritti di segreteria per il deposito al Genio Civile.

Sanzioni amministrative: € 4000,00

Onorario tecnico abilitato: € 3000,00

Spese per lavori interni all'appartamento esecutato: € 3500,00

Onorario tecnico abilitato per sanatoria strutturale (scala): € 3000,00

Bollo e diritti di segreteria Genio Civile: € 114,00

Totale spese presunte di regolarizzazione: € 13.614,00



Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Fg.79 part.24 sub.9

Cantina [C/2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di più di una ricerca presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carrara a nome di tutti i soggetti che figurano nei documenti catastali e all'interno degli atti di acquisto registrati presso la Conservatoria di Massa Carrara. Non sono state trovate pratiche edilizie relative al piccolo fabbricato appartenente alla part.26. Non è quindi possibile stabilirne la legittimità urbanistica. Se infatti non fosse stata presentata, così come sembra, nessuna pratica presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carrara, il volume sarebbe abusivo e quindi da demolire.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Oneri regolarizzazione: € 2000,00

Note: La demolizione di questa porzione di fabbricato probabilmente dovrà avvenire contestualmente a quella dei volumi ad esso adiacenti.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina Fg.79 part.26

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Avenza, via Arezzo n°10

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. La Variante al Piano Strutturale è stata approvata con Delib. C.C. n°28 del 16.03.2012.
Zona omogenea:	Per effetto del Regolamento Urbanistico la particella appartiene alle Zone di trasformazione. In base alla Variante al Piano Strutturale appartiene al sistema di pianura costiera, U.T.O.E. n°7 Area Artigianale V.le Galilei, alle Aree urbane di recente formazione e alle Aree industriali e artigianali esistenti.
Norme tecniche di attuazione:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le Zone di trasformazione sono regolate dall'art.11 delle NTA del RU. 2. Il Sistema di pianura costiera, U.T.O.E. n°7 Area Artigianale V.le Galilei, è regolato dall'art.8 delle NTA Allegato A 3. Le Aree urbane di recente formazione e le Aree industriali e artigianali esistenti sono regolate dall'art.7 comma 2 lett. e.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Fg.79 part.24 sub.9

Note sulla conformità:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La CTU ha eseguito più di una ricerca presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carrara a nome di tutti i soggetti che figurano nei documenti catastali e all'interno degli atti di acquisto registrati presso la Conservatoria di Massa Carrara. La ricerca è stata eseguita a partire dai registri cartacei

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



risalenti al 1954. Questo perché gli aereofotogrammetrici del 1954, recuperati nel sito della Regione Toscana, mostrano che, dove oggi è presente il fabbricato in cui è inserito l'appartamento esecutato, risultava già esserci un edificio, del quale però non si riconosce precisamente la sagoma. Le uniche due pratiche edilizie trovate sono:

3. Autorizzazione edilizia n°350/91 intestata [redacted] alla realizzazione di scala esterna
4. C.I.L. (Comunicazione di Inizio Lavori) n°2945/2011 per interventi di manutenzione ordinaria.

I grafici allegati alla pratica del 2011 mostrano l'appartamento identico a quello visitato dalla CTU durante il sopralluogo, mentre i disegni del 1991 rappresentano un piano primo, e complessivamente un fabbricato, diverso da quello che la sottoscritta ha potuto vedere. L'edificio infatti, attualmente, è frazionato in quattro appartamenti che, secondo quanto riferito dalla [redacted] appartengono a quattro diversi proprietari. È abitato solo il bene esecutato. Il piano primo nel 1991 era frazionato diversamente e lo stesso appartamento non era composto dagli stessi locali, la camera da letto era infatti inclusa all'interno dell'altra unità immobiliare. La CTU ha anche visionato la busta catastale che contiene i documenti depositati e superati, nel tempo, da altri più aggiornati, e relativi al mapp.24. Al suo interno sono state trovate due planimetrie del 1992, non valide, ma che mostrano una situazione ancora differente da quella rappresentata nella pratica comunale del 1991 ma più simile all'attuale fabbricato. Osservando oggi esternamente l'edificio si notano alcuni volumi che, molto probabilmente, sono stati aggiunti nel tempo all'immobile originario, questi però sono eventuali abusi che la CTU non ha potuto verificare, ma solo notare esternamente alla costruzione, poiché parte di unità abitative estranee alla procedura. La situazione degli altri appartamenti potrebbe però influenzare anche la regolarità dell'intero fabbricato poiché l'ultimo e unico titolo di riferimento per la ricostruzione della storia urbanistica dell'immobile, quanto meno del piano primo, è la pratica del 1991 (la pratica del 2011 è una semplice comunicazione, tra l'altro facoltativa, che non legittima la situazione urbanistica dell'appartamento) che però non riporta la divisione interna a piano terra ma mostra una sagoma differente, su entrambe i livelli, rispetto a quella attuale, analogamente a quanto rappresentato nei prospetti. Si precisa nuovamente che le ricerche hanno riguardato i nominativi dei proprietari dell'appartamento esecutato poiché comunque come proprietari del bene devono comparire nelle pratiche edilizie che coinvolgono anche questa unità abitativa. Un'eventuale pratica di frazionamento avrebbe infatti dovuto essere presentata anche a nome delle [redacted] o di qualsiasi dei successivi proprietari. La pratica del 1991 è a nome delle [redacted] perché era relativa solo ad un'opera riguardante la sola proprietà delle [redacted] alla scala. All'interno della pratica non sono stati indicati riferimenti a pratiche urbanistiche precedenti e gli atti in conservatoria indicano solo:

1. l'anno di costruzione antecedente al 01.09.1967
2. l'Autorizzazione edilizia n°350/91
3. la C.I.L. (Comunicazione di Inizio Lavori) n°2945/2011

ovvero le pratiche effettivamente trovate dalla CTU.

Il fabbricato ha quindi molte problematiche che ne condizionano la regolarità e la legittimità urbanistica. L'Autorizzazione Edilizia n°350/91, inoltre, non è stata completata dal deposito della pratica al Genio Civile e la scala realizzata è differente da quella disegnata che viene mostrata senza sostegno centrale mentre, per ovvi motivi strutturali è stata costruita con un appoggio in corrispondenza dell'alzata posta tra i due gradini che costituiscono arrivo della prima rampa e partenza della seconda. Mancando la pratica al Genio Civile l'opera realizzata è da considerarsi abusiva. Anche i prospetti sono differenti da quelli disegnati:

1. a sud figura una finestra a piano primo che attualmente non è più presente,
2. a piano terra manca l'accesso all'appartamento posto inferiormente al bene esecutato e la corrispondente loggia,
3. sempre a piano terra è stata aperta un'altra finestra,
4. non era ancora stata realizzata la scala che conduce all'accesso, leggermente interno rispetto al filo esterno dell'edificio, all'altro appartamento posto a piano primo,
5. il piccolo volume chiuso con gli infissi a piano primo, e appartenente all'appartamento pignorato, non è indicato nei disegni,
6. nei grafici alcune finestre hanno dimensione e posizione differente,
7. alcune finestre sono state realizzate e non rappresentate,

non figurano i volumi aggiunti, a piano terra e primo, già menzionati.

Regolarizzabili mediante: Alla luce di quanto sopra esposto la determinazione dell'iter amministrativo che potrà portare a sanare la situazione esistente in tutto il fabbricato è complessa e di difficile definizione poiché coinvolge altre unità immobiliari che non sono state visionate dalla CTU. Si ricorda che le indagini eseguite hanno riguardato solo i nominativi dei vari soggetti che nel tempo si sono succeduti, tramite atti di compravendita, come proprietari del bene individuato al fg.79 mapp.24 sub.9. Non sono state quindi eseguite ricerche relative ad altri nominativi. Quanto emerge però dall'analisi della pratica del 1991 evidenzia una situazione articolata che non chiarisce quando l'appartamento pignorato ha acquisito l'attuale configurazione e soprattutto con quale titolo edilizio.

DOT.T.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



Urbanisticamente infatti la camera da letto dovrebbe essere ancora inclusa nell'altra unità immobiliare e il piccolo terrazzo chiuso, se tale volume era già parte del fabbricato originale, non esisteva ancora nei grafici depositati. L'assenza di misure, interne ed esterne, sui disegni impedisce di comprendere se questo volume appartiene al fabbricato originale oppure se è un ampliamento successivo. Le modifiche interne all'appartamento rispetto alla planimetria catastale, non valida, del 1992 sollevano anche alcuni dubbi relativamente alla demolizione di una parete interna che divideva la vecchia cucina dal soggiorno e che sembra graficamente una parete portante. In questo caso potrebbe rendersi indispensabile una pratica di sanatoria strutturale. Queste considerazioni sono però frutto dell'osservazione dei grafici catastali che non trovano conferma in nessuna pratica comunale, alla luce delle ricerche eseguite dalla CTU. Attualmente la suddivisione dell'appartamento e i cambiamenti apportati nel tempo hanno determinato una situazione in contrasto con le norme igienico sanitarie non essendo garantita la superficie minima del soggiorno di almeno 20 mq. Dovrebbero quindi essere eseguite preliminarmente delle opere finalizzate a conformare ed adeguare i locali alle normative vigenti: dovrebbe essere demolita la parete in cartongesso che separa ingresso e ripostiglio e dovrebbe essere ripristinata la finestra dell'ingresso, sul prospetto lato mare, che esiste nei disegni del 1991 al fine di garantire il corretto rapporto aerilluminante. Dovrebbe essere eseguito deposito strutturale per la scala esterna e dovrebbe essere sanata l'apertura della finestra sul prospetto lato monti in camera da letto. Queste opere però potranno essere sanate solo a seguito di una sanatoria globale del fabbricato. La pratica dovrà descrivere lo stato di fatto attuale, dovrà essere indicato quali opere abusive potranno essere conformate e quali invece, se non pregiudicano la statica dell'edificio e la funzionalità delle unità immobiliari, potranno essere demolite. A seguito di questa analisi il Comune potrà ordinare l'esecuzione delle opere finalizzate a conformare il fabbricato alle normative vigenti e solo a opere completate potrà essere rilasciata sanatoria. Tutto quanto sopra premesso prevede anche una verifica e quindi un'eventuale sanatoria del fabbricato presso il Genio Civile di Massa Carrara per quanto riguarda le opere strutturali.

Descrizione delle opere da sanare: Dovrà essere sanato:

1. il frazionamento delle unità immobiliari che ha portato all'attuale configurazione dell'appartamento pignorato e delle altre proprietà,
2. la scala esterna per la quale non è stato eseguito deposito di progetto presso il Genio Civile,
3. le modifiche interne e il rispetto dei requisiti igienico sanitari,
4. a sud figura una finestra a piano primo che attualmente non è più presente,
5. a piano terra manca l'accesso all'appartamento posto inferiormente al bene esecutato e la corrispondente loggia,
6. sempre a piano terra è stata aperta un'altra finestra,
7. non era ancora stata realizzata la scala che conduce all'accesso, leggermente interno rispetto al filo esterno dell'edificio, all'altro appartamento posto a piano primo,
8. il piccolo volume chiuso con gli infissi a piano primo, e appartenente all'appartamento pignorato, non è indicato nei disegni,
9. nei grafici alcune finestre hanno dimensione e posizione differente,
10. alcune finestre sono state realizzate e non rappresentate, 11. non figurano i volumi aggiunti, a piano terra e primo, già menzionati. Si ricorda che alcune di queste considerazioni sono frutto della sola osservazione esterna del fabbricato, per quanto riguarda ulteriori interventi all'interno dell'immobile potrà rendersi necessario anche una verifica strutturale.

Oneri regolarizzazione: Le sanzioni per sanare le irregolarità presenti all'interno dell'appartamento potrebbero essere di circa € 4000,00. Queste sanzioni però verranno calcolate dall'Ufficio tecnico del Comune di Carrara solo a pratica presentata e quindi non possono considerarsi definitive perché sono soggette al rispetto di normative nazionali, regionali e comunali che potrebbero cambiare. Bisogna inoltre ricordare che questa pratica non può prescindere da una sanatoria che coinvolga l'intero fabbricato e della quale non è possibile quantificare né sanzioni né oneri. L'onorario di un tecnico abilitato per il deposito della sola pratica comunale relativa alle irregolarità del solo appartamento pignorato (non per l'eventuale parte strutturale) potrà essere di circa € 3000,00. Per la realizzazione delle opere necessaria ad eliminare l'irregolarità igienico-sanitaria (demolizione parete in cartongesso e ripristino della finestra nel locale ingresso si ipotizza una spesa di circa € 3500,00. Si precisa che per sanare completamente il bene pignorato non si potrà prescindere dalla sanatoria di tutto il fabbricato per la quale però non è possibile ipotizzare un costo poiché la CTU non ha visionato le altre unità immobiliari. Questa pratica potrà quindi generare un incremento delle spese e determinare condizioni differenti anche nella procedura da seguire per la regolarizzazione dell'appartamento esecutato. L'onorario di un tecnico per la sola pratica relativa alla sanatoria della scala esterna in acciaio potrà essere di circa € 3000,00 e circa € 114,00 per bollo e diritti di segreteria per il deposito al Genio Civile.

Sanzioni amministrative: € 4000,00

Onorario tecnico abilitato: € 3000,00

Spese per lavori interni all'appartamento esecutato: € 3500,00

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



Onorario tecnico abilitato per sanatoria strutturale (scala): € 3000,00

Bollo e diritti di segreteria Genio Civile: € .114,00

Totale spese presunte di regolarizzazione: € 13.614,00

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Fg.79 part.24 sub.9

Note generali sulla conformità:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta i seguenti vincoli:

- Carta delle Aree a pericolosità Idraulica del Piano Strutturale approvato con Del. n°28 del 16.03.2012 Pubbl. BURT n°22 del 30.05.2012: Area I3 PIE Pericolosità Idraulica Elevata
- Piano di gestione del Rischio Alluvioni: Area P2 Pericolosità da alluvione fluviale media - Del. n°231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato - Appennino settentrionale
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R3 rischio da alluvione fluviale elevato - Del- n°231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato - Appennino settentrionale

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina Fg.79 part.24 sub.9

frazione: Avenza, via Arezzo n°10

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. La Variante al Piano Strutturale è stata approvata con Delib. C.C. n°28 del 16.03.2012.
Zona omogenea:	Per effetto del Regolamento Urbanistico la particella appartiene alle Zone di trasformazione. In base alla Variante al Piano Strutturale appartiene al sistema di pianura costiera, U.T.O.E. n°7 Area Artigianale V.le Galilei, alle Aree urbane di recente formazione e alle Aree industriali e artigianali esistenti.
Norme tecniche di attuazione:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le Zone di trasformazione sono regolate dall'art.11 delle NTA del R.U. 2. Il Sistema di pianura costiera, U.T.O.E. n°7 Area Artigianale V.le Galilei, è regolato all'art.8 delle NTA Allegato A 3. Le Aree urbane di recente formazione e le Aree industriali e artigianali esistenti sono regolate dall'art.7 comma 2 lett. e.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina Fg.79 part.26

Note sulla conformità:

Cantina [C/2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di più di una ricerca presso l'Ufficio Urbanistica del

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

Pag. 16 di 26

Ver. 3.0

EDICOM FINANCE SRL



Comune di Carrara a nome di tutti i soggetti che figurano nei documenti catastali e all'interno degli atti di acquisto registrati presso la Conservatoria di Massa Carrara. Non sono state trovate pratiche edilizie relative al piccolo fabbricato appartenente alla part.26. Non è quindi possibile stabilirne la legittimità urbanistica. Se infatti non fosse stata presentata, così come sembra, nessuna pratica presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carrara, il volume sarebbe abusivo e quindi da demolire.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Oneri regolarizzazione: € 2000,00

Note: La demolizione di questa porzione di fabbricato probabilmente dovrà avvenire contestualmente a quella dei volumi ad esso adiacenti.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina Fg.79 part.26

Note generali sulla conformità:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta i seguenti vincoli:

- Carta delle Aree a pericolosità Idraulica del Piano Strutturale approvato con Del. n°28 del 16.03.2012 Pubbl. BURT n°22 del 30.05.2012: Area I3 PIE Pericolosità Idraulica Elevata
- Piano di gestione del Rischio Alluvioni: Area P2 Pericolosità da alluvione fluviale media - Del. n°231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato - Appennino settentrionale
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R3 rischio da alluvione fluviale elevato - Del. n°231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato - Appennino settentrionale

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Fg.79 part.26

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento Fg.79 part.24 sub.9**

L'appartamento esecutato fa parte di un fabbricato ubicato in via Arezzo e in prossimità di via Galileo Galilei, una delle viabilità principali che collega la frazione di Avenza con la località di Marina di Carrara che, rispetto al fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, è a circa 1,5 Km di distanza. In prossimità dell'edificio si trova l'ingresso autostradale di Carrara. Via Arezzo è posta in una zona periferica di Avenza e il suo traffico non è particolarmente intenso. Su via Galileo Galilei invece, sia per il suo ruolo di collegamento con Marina di Carrara, sia per la presenza dello svincolo autostradale, sia perché su di essa vi sono diverse attività artigianali e commerciali legate all'edilizia, si riversa un intenso traffico che coinvolge anche veicoli pesanti. Nella zona non sono presenti aree destinate al parcheggio ma gli automezzi sostano lungo le viabilità secondarie a via Galileo Galilei sebbene non siano posteggi autorizzati. Gli edifici residenziali nelle immediate vicinanze del bene esecutato sono prevalentemente fabbricati a massimo due piani fuori terra, la zona si caratterizza però per il fatto di accogliere anche attività commerciali medio grandi e depositi di marmo.

L'immobile di cui fa parte l'appartamento si sviluppa su due piani fuori terra e attualmente è suddiviso in 4 piccoli appartamenti di cui quello esecutato è l'unico abitato. Sono state ricercate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carrara pratiche urbanistiche a nome dei proprietari che nei vari periodi hanno goduto della proprietà del bene, e sono state rintracciate solo due pratiche:

1. Autorizzazione n°350 Prot. 22589/4483 del 13.12.1991 per la realizzazione di scala esterna e frazionamento di unità abitativa intestata [REDACTED]

2. C.I.L. (Comunicazione di Inizio Lavori) n°280/2011 Prot. 2946 del 15.10.2011 intestata [REDACTED] per rifacimento di intonaci interni, pavimentazione e revisione impianti per il loro mantenimento in efficienza. Questo tipo di pratica però non può essere considerata un titolo edilizio che legittima l'attuale situazione urbanistica.

Dall'analisi dei grafici allegati agli scarni fascicoli, emerge una situazione di incongruenza tra la situazione rappresentata nel 1991 e quella documentata nel 2011 e conforme allo stato attuale dell'appartamento. Non sono stati però recuperati altri titoli edilizi che consentano di individuare il percorso urbanistico/edilizio che ha portato all'attuale configurazione dell'immobile e in particolare dell'appartamento. Negli aerofotogrammetrici scaricati dal sito della Regione Toscana è possibile notare la presenza di un edificio, di cui però non si capiscono chiaramente le dimensioni e la forma, nella stessa posizione dell'attuale edificio già a partire dal 1954, confermata poi negli scatti del 1978, 1988 e nei più recenti del 1999. Ciò che è possibile evidenziare dai disegni del 1991 è:

- una diversa distribuzione interna
- un frazionamento differente del piano primo
- una variata posizione delle aperture che inoltre sono anche in numero maggiore e di altra dimensione

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

Pag. 17 di 26

Ver. 3.0

EDICOM FINANCE SRL



- non sono riportate misure che consentano di fare considerazioni attendibili sull'effettivo ingombro volumetrico del fabbricato
- il piano terra, non rappresentato completamente, ma solo in quello che dovrebbe essere il suo ingombro massimo, non ha comunque la stessa sagoma indicata nei grafici
- sul posto sono presenti volumi, addizionati alle altre unità immobiliari che costituiscono l'edificio, e che non sono state disegnate nelle piante, neppure come sagoma di ingombro massimo.

La CTU ha potuto visitare solo l'appartamento pignorato e non è entrata nelle altre proprietà e quindi non ha una panoramica complessiva e completa della situazione del fabbricato e dei suoi eventuali abusi. Non esiste neppure una elaborato planimetrico catastale che permetta di capire la distribuzione delle varie proprietà all'interno del fabbricato.

Si accede all'appartamento percorrendo le due rampe di scale esterne che insistono su un piccolo giardino recintato che però non è oggetto del presente pignoramento. Entrando all'interno del bene esecutato si attraversa un ingresso e si raggiunge la cucina abitabile, che prospetta verso mare, su cui si affacciano gli accessi agli altri locali:

- un piccolo ripostiglio, ricavato grazie ad una parete in cartongesso che è stata posata per frazionare il vano più grande che accoglie anche l'ingresso. Questo spazio non ha finestre o aperture verso l'esterno,
- un disimpegno che conduce al bagno e alla camera matrimoniale posta verso monti,
- un altro spazio ripostiglio che sembra ricavato dalla chiusura con infissi di un piccolo terrazzo esterno. Qui è stata installata la caldaia a servizio dell'impianto idrotermosanitario dell'appartamento.

Gli infissi sono in PVC con doppi vetri, gli oscuranti esterni sono in alluminio, i pavimenti sono rivestiti in gres porcellanato e i terminali di erogazione dell'impianto di riscaldamento sono in alluminio.

Le superfici dei locali sono:

1. ingresso di netti circa 5,76 mq
2. cucina/pranzo di netti circa 16,38 mq
3. disimpegno di netti circa 3,48 mq
4. bagno di netti circa 3,14 mq
5. camera matrimoniale di netti circa 18,87 mq
6. ripostiglio 1 di netti circa 6,19 mq
7. ripostiglio 2 di netti circa 1,82 mq.

L'accesso a quello che è il giardino di pertinenza di questo appartamento, ma che si ricorda non è stato pignorato, avviene percorrendo una viabilità sterrata che insiste sul mappale 18 e sul quale, come viene specificato nei vari atti di acquisto dell'ultimo ventennio, grava il diritto di passo e di corte comune a favore del mappale 24. Su questo spazio esterno si affacciano anche tre box cantina di cui, la part.26 di una superficie pari a 5 mq, eseguita insieme all'appartamento. Anche di questo piccolo edificio non sono state trovati titoli edilizi che lo legittimino. Per poter accedere all'appartamento pignorato è necessario attraversare il mapp.20 (giardino di pertinenza) non esecutato.

Quota e tipologia del diritto

1/2, [redacted] Piena proprietà

[redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: La coniuge [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: [redacted]

Superficie complessiva di circa mq **73,18**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: non è stato possibile stabilire l'epoca di realizzazione del fabbricato. Nei contratti di compravendita viene riportata un generico ante 1967 ma negli aerofotogrammetrici del 1954 si vede un fabbricato posto nella stessa posizione di quello attuale

L'edificio è stato ristrutturato nel: non sono state trovate pratiche edilizie relative a lavori di ristrutturazione, interventi di manutenzione ordinaria sono stati eseguiti nel 2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. circa 3 nella zona giorno e nel ripostiglio 1 e di 2,91 nella camera da letto

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente



Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: PVC protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres porcellanato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: PVC con pannello in vetro. condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: acciaio condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: non a norma per le attuali normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non sono state trovate pratiche edilizie che consentano di conoscere la data di realizzazione dell'impianto.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Tipologia di impianto	Con terminali di erogazione costituiti da termosifoni in alluminio
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adequamento	Non sono state trovate pratiche edilizie che consentano di conoscere la data di realizzazione dell'impianto.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Ingresso	sup lorda di pavimento	7,93	1,00	7,93
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	7,38	1,00	7,38
Cucina/pranzo/soggiorno	sup lorda di pavimento	19,51	1,00	19,51
Disimpegno	sup lorda di pavimento	4,55	1,00	4,55
Camera matrimoniale	sup lorda di pavimento	24,03	1,00	24,03
Ripostiglio 2	sup lorda di pavimento	2,64	1,00	2,64
Bagno	sup lorda di pavimento	4,12	1,00	4,12
Terrazza	sup lorda di pavimento	3,02	0,25	0,76
		73,18		70,92

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: Semestre 1-2018

Zona: Semicentrale/AVENZA-NAZZANO-BONASCOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

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



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1550

Descrizione: Cantina [C/2] di cui al punto Cantina Fg79 part.26

Il bene pignorato è un piccolo vano utilizzato come cantina e facente parte di un fabbricato a copertura piana posto sul confine con il mappale 28 e diviso in tre differenti particelle: la 26, eseguita, la 260 e la 27. Le misure interne del locale sono 1,87 m x 2,52 m per un'altezza interna di 2,24 e una esterna, misurata sull'intradosso della soletta di copertura, di 2,36 m. Nel vano, in un angolo è stato realizzato un piccolo camino. La pavimentazione è in cemento e le pareti sono intonacate. Il bene si raggiunge percorrendo una viabilità sterrata che insiste sul mappale 18 e sul quale, come viene specificato nei vari atti di acquisto dell'ultimo ventennio, grava il diritto di passo e di corte comune a favore del mappale 24. Anche di questo piccolo edificio non sono stati trovati titoli edilizi che lo legittimino.

Quota e tipologia del diritto

1/2 [redacted] Piena proprietà

[redacted] Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 15-09-2017

Ulteriori informazioni sul debitore [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

NoteSuperficie complessiva di circa mq 5,00E' posto al piano: TerraL'edificio è stato costruito nel: non è stato possibile stabilire l'epoca di realizzazione del fabbricato.L'edificio è stato ristrutturato nel: non sono state trovate pratiche edilizie relative a lavori di ristrutturazione.L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. circa 2,25.

L'intero fabbricato è composto da n. un piano complessivo di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. nessuno.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non sono state trovate pratiche edilizie che consentano di conoscere la data di realizzazione dell'impianto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Non sono state trovate pratiche urbanistiche che legittimino questo piccolo fabbricato, quindi vista l'esigua dimensione, il valore che ne deriva e le eventuali spese necessarie alla sua ipotetica demolizione, si ritiene di non dover attribuire alcun valore commerciale a questo mappale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	5,00	0,20	1,00
		5,00		1,00

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: Semestre 1-2018

Zona: Semicentrale/AVENZA-NAZZANO-BONASCOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1550

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

Si precisa che visto

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 terziario in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 1050 €/mq di ad un massimo di 1550 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

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



Appartamento Fg.79 part.24 sub.9. Abitazione di tipo economico [A3]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ingresso	7,93	€ 1.200,00	€ 9.516,00
Ripostiglio	7,38	€ 1.200,00	€ 8.856,00
Cucina/pranzo/soggiorno	19,51	€ 1.200,00	€ 23.412,00
Disimpegno	4,55	€ 1.200,00	€ 5.460,00
Camera matrimoniale	24,03	€ 1.200,00	€ 28.836,00
Ripostiglio 2	2,64	€ 1.200,00	€ 3.168,00
Bagno	4,12	€ 1.200,00	€ 4.944,00
Terrazza	0,76	€ 1.200,00	€ 912,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 85.104,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 76.957,59
Valore Corpo	€ 81.030,80
Valore Accessori	---
Valore complessivo intero	€ 81.030,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 40.515,40

Appartamento Fg.79 part.26. Cantina [C/2]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cantina	1,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00

Valore Corpo	€ 1.200,00
--------------	-------------------

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento Fg.79 part.24 sub.9	Abitazione di tipo economico [A3]	70,92	€ 81.030,80	€ 40.515,40
Cantina Fg.79 part.26	Cantina [C/2]	1,00	€ 1.200,00	€ 600,00

Nota: Nel caso in cui dovesse essere esteso il pignoramento anche al fg.79 part.20, ovvero al giardino di pertinenza necessario all'accesso all'appartamento il valore del lotto aumenterebbe:

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



1. Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito): € 86.181,21
 2. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): € 95.304,00
 per un valore medio di circa € 90.742,61

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%)	€ 12.334,62
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
• catasto corpo 1	€ 745,55
• catasto corpo 2	€ 877,60
• urbanistica corpo 1	€ 13.614,00
• urbanistica corpo 2	€ 2.000,00
Totale	€ 17.237,15

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 52.659,03

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 24 pagine e 9 allegati (97 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 05.02.2019

ALLEGATO 2. RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 3. DOCUMENTI CATASTO

- MAPPA CATASTALE CARRARA FG.79 PART. 24 E 26
- PLANIMETRIA CATASTALE FG.79 PART. 24
- PLANIMETRIA CATASTALE FG.79 PART. 26
- ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIE ANNULLATE
- VISURA STORICA FG. 79 MAPP. 24 SUB.9
- VISURA STORICA FG. 79 MAPP. 24 SUB.7
- VISURA STORICA FG. 79 MAPP. 24 SUB.3
- VISURA STORICA FG. 79 MAPP. 26

ALLEGATO 4. DOCUMENTI COMUNE

- AUTORIZZAZIONE N°350/91

ALLEGATO 5. DOCUMENTI CONSERVATORIA

- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.79 PART.24 SUB.9
- ISPEZIONE ORDINARIA FG.79 PART.26
- NOTA TRASCRIZIONE RP 6526 RG 8684
- NOTA ISCRIZIONE RP 98 RG 1078
- NOTA TRASCRIZIONE RP 5921 RG 7721

ALLEGATO 6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 7. ESTRATTO RIASSUNTIVO ATTO DI NASCITA

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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



ALLEGATO 8. CONTRATTO DI LOCAZIONE

ALLEGATO 9. RESTITUZIONE RILIEVO METRICO

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

