

## TRIBUNALE DI MASSA

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: GUBER SPA

contro:

N.R.G. E.I. 161/2018

Data udienza: 09.10.2019 ore 11,00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Dott. Laura Sorrentino

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Mansarda

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 [REDACTED] Avenza - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001 - Mansarda

### 1 DATI CATASTALI

**Corpo:** Mansarda Fg.80 Mapp.1025 sub.16

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

- foglio 80,
- particella 1025,
- subalterno 16,
- scheda catastale ---,
- indirizzo [REDACTED]
- n°22,
- scala ---,
- interno ---,
- piano secondo,
- comune Carrara,
- categoria A/2,
- classe 3,
- consistenza 4 vani,
- superficie 83 mq (totale escluse aree scoperte 81 mq),
- rendita € 413,17

### 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo:** Mansarda Fg.80 Mapp.1025 sub.16

**Possesso:** Magazzini e locali di deposito [C2]

La nuda proprietà del bene è della Sig.ra [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] possiede l'usufrutto. Attualmente l'appartamento è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] grazie a contratto d'affitto regolarmente registrato.

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Corpo:** Mansarda Fg.80 Mapp.1025 sub.16

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

### 4 CREDITORI ISCRITTI



Corpo: Mansarda Fg.80 Mapp.1025 sub.16

Creditori Iscritti:

## 5 COMPROPRIETARI

Corpo: Mansarda Fg.80 Mapp.1025 sub.16

Comproprietari: Nessuno

## 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Mansarda Fg.80 Mapp.1025 sub.16

Continuità delle trascrizioni: SI

## 7 PREZZO

Prezzo da libero: € 66.968,17



Beni in Carrara (MS)  
Località/Frazione Avenza  
Via [REDACTED]

Lotto: 001 - Mansarda

**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 di Massa Carrara, Conservatoria di Massa Carrara, Agenzia delle Entrate di Massa Carrara).

**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: Mansarda Fg.80 Mapp.1025 sub.16.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Carrara (MS)

CAP: 54033

frazione: Avenza, via [REDACTED]

## Identificato al catasto Fabbricati:

### Intestazione:

Sig.ra [REDACTED] per la nuda proprietà (1/1)

C.F. [REDACTED]

[REDACTED] (nuda proprietà);

Sig. [REDACTED] usufruttuario (1/1)

C.F. [REDACTED]

[REDACTED] (usufrutto),

- foglio 80,
- particella 1025,
- subalterno 16,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via [REDACTED]
- scala ---,
- interno ---,
- piano secondo,
- comune Carrara,
- categoria A/2,
- classe 3,
- consistenza 4 vani,
- superficie 83 mq (totale escluse aree scoperte 81 mq),
- rendita € 413,17

### Derivante da:

1. Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.





2. VARIAZIONE del 21.06.1996 in atti dal 06.08.1996 CAMBIO DESTINAZIONE (n.2533.1/1996).
3. VARIAZIONE del 01.01.1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
4. COSTITUZIONE del 27.10.1993 in atti dal 05.11.1993 UNITA' AFFERENTI (n. 2823.1/1993)

Confini: Il bene esecutato confina a nord-est con il sub.18, a sud-est con il vano scale condominiale ed è posto interamente sopra il sub.5. Il lotto su cui è stato costruito l'intero fabbricato confina a nord-est con il mapp.809 e 810, a sud-sud-est con la part.150, a est con il mapp.151, a sud e a sud-ovest con la part. 924, a nord-ovest con il mapp. 1051 a nord-nord-ovest con la part.46.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugata

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Data Matrimonio: 17.09.1983

Ulteriori informazioni sul debitore: La Sigra [REDACTED] possiede la nuda proprietà dell'intero.

1/1 di [REDACTED]-Usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio: 15.12.2015

Ulteriori informazioni sul debitore: Il Sig. [REDACTED] possiede l'usufrutto dell'intero.

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Conformità catastale:

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

A seguito del sopralluogo effettuato sono risultate le seguenti irregolarità catastali:

1. l'appartamento è stato accatastato non correttamente come A/2. In realtà nei grafici allegati al permesso di costruire n°65/1992, e successiva Variante, i vani del bene esecutato, hanno la destinazione d'uso di: soffitta, lavanderia/stenditoio e locale di sgombero. Questa tipologia di ambienti dovrebbe essere accatastata con C/2,
2. i grafici corrispondono allo stato di fatto, sono però erroneamente riportate le altezze interne 3 m invece dei 2,91 m rilevati (locale 2), 2,05 m contro 2,01 m (locale 1), 2,78 m invece di 2,75 m nel W.C.,
3. non sono stati disegnati i pilastri strutturali nel locale 2, nel W.C. e nel locale 3,
4. a causa del forte spessore delle linee di rappresentazione non si comprende se è stata disegnata, l'eventuale posizione e la dimensione della porta finestra che mette in comunicazione il locale 2 e la terrazza,
5. la porta d'accesso al vano caldaia è stata spostata rispetto a quanto disegnato nella planimetria catastale.

**Regolarizzabili mediante:** Deposito di nuova planimetria catastale e nuovo accatastamento per cambio di categoria catastale.

##### **Descrizione delle opere da sanare:** Dovranno essere corrette le seguenti irregolarità:

1. l'appartamento è stato accatastato non correttamente come A/2. In realtà nei grafici allegati al permesso di costruire n°65/1992, e successiva Variante, i vani del bene





- esecutato, hanno la destinazione d'uso di: soffitta, lavanderia/stenditoio e locale di sgombero. Questa tipologia di ambienti dovrebbe essere accatastata con C/2,
2. i grafici corrispondono allo stato di fatto, sono però erroneamente riportate le altezze interne 3 m invece dei 2,91 m rilevati (locale 2), 2,05 m contro 2,01 m (locale 1), 2,78 m invece di 2,75 m nel W.C.,
  3. non sono stati disegnati i pilastri strutturali nel locale 2, nel W.C. e nel locale 3,
  4. a causa del forte spessore delle linee di rappresentazione non si comprende se è stata disegnata, l'eventuale posizione e la dimensione della porta finestra che mette in comunicazione il locale 2 e la terrazza,
  5. la porta d'accesso al vano caldaia è stata spostata rispetto a quanto disegnato nella planimetria catastale.

**Deposito nuova planimetria catastale e nuovo accatastamento: € 818,60**

**Oneri Totali: € 818,60**

**NOTE:** L'importo di € 818,60 è comprensivo di € 600,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali. Nel caso in cui dovesse essere perseguita la volontà di legittimare il cambio di destinazione d'uso da un punto di vista urbanistico, sarebbe comunque necessario un nuovo accatastamento e la correzione della planimetria catastale poiché il locale 1 rimarrebbe comunque un locale di sgombero e il resto dell'appartamento diventerebbe effettivamente residenziale.

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

La proprietà del bene è interamente della Sig.ra [REDACTED] il Sig. [REDACTED] è usufruttuario. La Sig.ra [REDACTED] è in regime di comunione dei beni ma nell'atto di compravendita è specificato che l'acquisto è stato effettuato *"utilizzando il prezzo di trasferimento di beni personali rimanendo pertanto il presente acquisto escluso dalla comunione dei beni e ciò ai sensi dell'art.179 lettera F del Codice Civile"*.

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

Il contesto di cui fa parte il fabbricato a cui appartiene il bene esecutato 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 e la località turistica di Marina di Carrara. Via [REDACTED] è una viabilità secondaria su cui affacciano unicamente immobili a destinazione residenziale, in particolare nel tratto dove è ubicato l'edificio di cui fa parte il bene esecutato, si trovano costruzioni a tre, massimo quattro, piano fuori terra. I fabbricati, in questa zona, sono abbastanza distribuiti e radi e gli spazi di parcheggio, in prossimità dell'appartamento esecutato, sono collocati lungo via [REDACTED] e sono gratuiti e utilizzabili da tutti i residenti del quartiere. 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. Percorrendo 200 mt è possibile raggiungere un piccolo centro commerciale con supermercato e attività commerciali di diverso settore merceologico tra le quali anche una farmacia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con spazio adibito a parcheggio in prossimità





del fabbricato.

**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, alcuni supermercati (Coop, Carrefour Express, a meno di un kilometro Esselunga di Avenza) diverse attività di ristorazione (bar e ristoranti), farmacia, negozi di diverso settore merceologico.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Il bene esecutato è posto a circa 2 km di distanza dalla località di Marina di Carrara e a 4,5 km dalla città di Carrara.

**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 200 mt di distanza si trova la fermata dell'autobus da e per Carrara.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da Sig.ra [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15/07/2017 per l'importo di euro 4.800,00 "che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate (entro il giorno 20 di ogni mese) di € 400,00 a mezzo bonifico bancario."

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

**NOTE:** Il canone è congruo a quanto richiesto dagli attuali prezzi di mercato.

- Registrato a Massa Carrara il 06/07/2017
- Tipologia contratto: 3 + 2, scadenza 14/07/2020
- Data di rilascio: 14/07/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Opponibilità ai terzi: SI

### 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 giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 105.000,00; Importo capitale: € 84.859,55 ; A rogito di Tribunale di Firenze in data 07/08/2006 ai nn. 11804/2006; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 08/08/2006 ai nn. 10581/2101

**Ipoteca legale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: A norma art.77 D.P.R. 29.09.1973 num.602; Importo ipoteca: € 136.698,52; Importo capitale: € 68.349,26 ; A rogito di Equitalia Cerit S.p.a. in data 15/02/2008 ai nn. 1989/66; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 15/04/2008 ai nn. 4077/766

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Assistente/Funziionario U.N.E.P. in data 05/12/2018 ai nn. 3135 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 10/01/2019 ai nn. 181/148;  
**NOTE:** La Sez.D riporta: "In relazione al quadro A si precisa che: si agisce per il complessivo importo di euro 43.187,34 = oltre interessi e spese dalla data del precetto."

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.





## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

## Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Attualmente le spese annue di gestione sono suddivise tra inquilino e proprietario e vengono corrisposte in due rate annuali:

- quota inquilino € 244,00
- quota proprietario € 266,00

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

- adeguamento dell'impianto elettrico: € 61,37
- citofono: € 49,10

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

- € 231,20 (quota inquilino)
- € 183,38 (quota proprietario)

**Millesimi di proprietà:**

- 73,98 millesimi di proprietà generali
- 117,13 millesimi per le spese delle scale

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il fabbricato non è dotato di ascensore. L'appartamento, attualmente, non è quindi accessibile ai diversamente abili.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** E' allegato alla presente perizia il regolamento di condominio.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente.

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

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

**Avvertenze ulteriori:** ---

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] con sede in Carrara (C.F. [REDACTED])

dal 03/08/1992 al 23/05/1994. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasquale Scufari, in data 03.08.1992, ai nn. 48491; registrato a Sarzana il 24.08.92 n°1330 e trascritto a Massa Carrara, in data 07.08.1992, ai nn. 5734/5735.

**NOTE:** Con questo atto la parte venditrice Sig.ri [REDACTED] vendevano a [REDACTED] la particella identificata al Fg.80 mapp.48 di 900 mq e asservivano la volumetria dei terreni spettante ai mapp. 809 e 810, che rimanevano di loro proprietà. In precedenza ai Sig.ri [REDACTED] il bene era pervenuto con atto di compravendita fatto antecedentemente al 01.01.1963.

**Titolare/Proprietario:**

- Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] detentrici nuda proprietà
- Sig. [REDACTED] [REDACTED] usufruttuario

dal 23/05/1994 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasquale Scufari, in data 23/05/1994, ai nn. 68600; trascritto a Massa Carrara, in data 27/05/1994, ai nn. 4650/3472.



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Numero pratica:** Pratica per Concessione Edilizia n°65/92
- **Intestazione:** Originariamente a Sig.ri [REDACTED], Volturata poi a Società [REDACTED]
- **Tipo pratica:** Concessione Edilizia
- **Per lavori:** Costruzione nuovo fabbricato a destinazione residenziale
- **Oggetto:** nuova costruzione
- **Rilascio:** in data 26/09/1992 al n. di prot. 39356/8306+91
- **Abitabilità:** L'abitabilità non è mai stata richiesta/rilasciata.

**NOTE:** Relativamente all'abitabilità la CTU ha verificato gli archivi del Comune di Carrara, che possiede un'elenco di questi documenti rilasciati a partire dal 2000 fino al 2010, ma non è stato trovato alcun certificato. E' stata inoltre richiesta la verifica del rilascio dell'abitabilità anche presso l'Ufficio ASL preposto che ha controllato gli anni dal 1993 al 1998 ma non ha trovato alcun documento intestato a [REDACTED]

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti irregolarità:

1. l'appartamento attualmente è utilizzato come abitazione ma il progetto concessionato classifica i locali come non residenziali;
2. il piccolo vano caldaia è accessibile dalla terrazza mentre nei grafici di progetto è un volume chiuso;
3. sono state misurate dimensioni differenti rispetto a quelle indicate nei disegni comunali, le misure esterne però, tenendo in considerazione la tolleranza di legge del 2%, corrispondono a quelle di progetto. Sono quindi evidentemente state realizzate in posizione differente le tramezzature interne, o probabilmente, è di spessore leggermente diverso la parete esterna o quella di separazione tra il locale 2 e la terrazza o tra questa unità immobiliare e l'appartamento confinante;
4. non è stata rappresentata la mazzetta della parete d'ingresso al locale 3;
5. sono stati realizzati gli allacci per la cucina ed il bagno che non possono esistere in locali non residenziali.

#### Regolarizzabili mediante:

L'appartamento non può essere usato come abitazione e quindi deve essere ripristinata la destinazione originale. L'apertura del vano caldaia e la mazzetta dell'apertura del locale 3 possono essere sanati con presentazione di CILA tardiva per manutenzione straordinaria, dichiarando anche l'erronea indicazione delle misure interne.

#### Descrizione delle opere da sanare:

L'appartamento non può essere utilizzato come abitazione poiché i suoi ambienti sono stati concessionati come: soffitta, lavanderia/stenditoio e locale di servizio. Dovrà essere ripristinata l'originale e corretta destinazione d'uso e questo implica l'eliminazione degli allacci delle cucine e del bagno. Per quanto riguarda le differenti misure rilevate queste potrebbero essere determinate da una differente posizione delle partizioni interne o da un diverso spessore delle murature. Essendo unica la Concessione Edilizia, per configurarsi una irregolarità sarebbe necessario verificare l'intero fabbricato al fine di controllare la volumetria e la superficie utile complessiva, vista soprattutto la leggera differenza delle misure rilevate rispetto a quelle di progetto. La CTU ha, per ovvi motivi potuto verificare solo l'unità immobiliare eseguita.





**Sanzione per manutenzione straordinaria con comunicazione tardiva (CILA): € 1.000,00**

**Onorario tecnico abilitato: € 1.000,00**

**Demolizioni w.c. e cucina: € 2.000,00**

**Oneri Totali: € 4.000,00**

**NOTE:** La CTU ha fatto richiesta al Genio Civile di Massa Carrara di accesso agli atti relativamente ad una pratica strutturale intestata:

- a Società [REDACTED] titolare anche della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Carrara,
- a [REDACTED]
- a [REDACTED] a nome dei quali era stata inizialmente presentata la richiesta di C.E.

L'ufficio preposto ha comunicato di non aver trovato alcuna pratica intestata a tali soggetti. Si fa presente che la ricerca nei registri del Genio Civile non viene eseguita direttamente dalla CTU ma dagli impiegati dell'ufficio preposto. All'interno del fascicolo visionato presso il Comune di Carrara non è stato trovato alcun documento relativo al deposito strutturale, ma la pratica è corredata correttamente con il Tagliando A di Inizio Lavori e dal tagliando C di Fine Lavori. Se realmente non dovesse essere stata presentata alcuna pratica strutturale sarebbe necessario procedere al deposito di una sanatoria strutturale dell'intero fabbricato con relativo adeguamento che, orientativamente, comporterebbe il pagamento di circa € 18.000,00 per l'onorario di un tecnico abilitato. Questa cifra dovrà essere corrisposta da tutti i proprietari delle unità immobiliari dell'intera palazzina in virtù dei millesimi posseduti. Nel caso del bene in oggetto la quota da corrispondere in relazione ai 73,98 millesimi che competono all'appartamento esecutato, è di circa € 1331,64. In questa fase non è possibile quantificare le eventuali opere, e quindi spese, che il progetto di sanatoria e adeguamento potrebbe richiedere.

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Avenza, via [REDACTED]**

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Regolamento Urbanistico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| In forza della delibera:         | Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con delibera del C.C. n°64/ del 08.04.1998 e successive modificazioni, è inoltre stata approvata Variante al Piano strutturale approvata con Delibera C.C. n°28 del 16.03.2012 pubblicata nel BURT n°22 del 30.05.2012.                                                                                                                         |
| Zona omogenea:                   | Per effetto del Regolamento Urbanistico la particella appartiene alla Zona R3-Edifici in contesti ambientali omogenei, in parte, e alla Sottozona H3-Verde privato, in parte. In base alla Variante al Piano Strutturale appartiene al sistema di pianura costiera, U.T.O.E. n°5 Avenza-Allegato A. Sono previste inoltre le invarianti strutturali delle Aree urbane di recente formazione. |
| Norme tecniche di attuazione:    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le Zone R3 Edifici in contesti ambientali omogenei sono regolati dall'art.10 delle NTA del R.U.</li> <li>2. La Sottozona H3-Verde privato è regolata</li> </ol>                                                                                                                                                                                    |





|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | all'art.15 delle NTA.<br>3. Il Sistema della pianura costiera è regolato dall'art.8 delle NTA-UTOE n°5 Avenza-Allegato A. Le invarianti strutturali fanno riferimento all'art.7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | SI                                                                                                                                                                                                                                     |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                                                                                                                                                                                                                     |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                                                                                                                                                                                                                     |

#### Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti irregolarità:

1. l'appartamento attualmente è utilizzato come abitazione ma il progetto concessionato classifica i locali come non residenziali;
2. il piccolo vano caldaia è accessibile dalla terrazza mentre nei grafici di progetto è un volume chiuso;
3. sono state misurate dimensioni differenti rispetto a quelle indicate nei disegni comunali, le misure esterne però, tenendo in considerazione la tolleranza di legge del 2%, corrispondono a quelle di progetto. Sono quindi evidentemente state realizzate in posizione differente le tramezzature interne, o probabilmente, è di spessore leggermente diverso la parete esterna o quella di separazione tra il locale 2 e la terrazza o tra questa unità immobiliare e l'appartamento confinante;
4. non è stata rappresentata la mazzetta della parete d'ingresso al locale 3;
5. sono stati realizzati gli allacci per la cucina ed il bagno che non possono esistere in locali non residenziali.

#### Regolarizzabili mediante:

L'appartamento non può essere usato come abitazione e quindi deve essere ripristinata la destinazione originale. L'apertura del vano caldaia e la mazzetta dell'apertura del locale 3 possono essere sanati con presentazione di CILA tardiva per manutenzione straordinaria, dichiarando anche l'erronea indicazione delle misure interne.

#### Descrizione delle opere da sanare:

L'appartamento non può essere utilizzato come abitazione poiché i suoi ambienti sono stati concessionati come: soffitta, lavanderia/stenditoio e locale di servizio. Dovrà essere ripristinata l'originale e corretta destinazione d'uso e questo implica l'eliminazione degli allacci delle cucine e del bagno. Per quanto riguarda le differenti misure rilevate queste potrebbero essere determinate da una differente posizione delle partizioni interne o da un diverso spessore delle murature. Essendo unica la Concessione Edilizia, per configurarsi una irregolarità sarebbe necessario verificare l'intero fabbricato al fine di controllare la volumetria e la superficie utile complessiva, vista soprattutto la leggera differenza delle misure rilevate rispetto a quelle di progetto. La CTU ha, per ovvi motivi potuto verificare solo l'unità immobiliare eseguita.

**Sanzione per manutenzione straordinaria con comunicazione tardiva (CILA): € 1.000,00**

**Onorario tecnico abilitato: € 1.000,00**

**Demolizioni w.c. e cucina: € 2.000,00**

**Oneri Totali: € 4.000,00**





**NOTE:** La CTU ha fatto richiesta al Genio Civile di Massa Carrara di accesso agli atti relativamente ad una pratica strutturale intestata:

- a Società [REDACTED], titolare anche della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Carrara,
- a [REDACTED]
- a [REDACTED] a nome dei quali era stata inizialmente presentata la richiesta di C.E..

L'ufficio preposto ha comunicato di non aver trovato alcuna pratica intestata a tali soggetti. Si fa presente che la ricerca nei registri del Genio Civile non viene eseguita direttamente dalla CTU ma dagli impiegati dell'ufficio preposto. All'interno del fascicolo visionato presso il Comune di Carrara non è stato trovato alcun documento relativo al deposito strutturale, ma la pratica è corredata correttamente con il Tagliando A di Inizio Lavori e dal tagliando C di Fine Lavori. Se realmente non dovesse essere stata presentata alcuna pratica strutturale sarebbe necessario procedere al deposito di una sanatoria strutturale dell'intero fabbricato con relativo adeguamento che, orientativamente, comporterebbe il pagamento di circa € 18.000,00 per l'onorario di un tecnico abilitato. Questa cifra dovrà essere corrisposta da tutti i proprietari delle unità immobiliari dell'intera palazzina in virtù dei millesimi posseduti. Nel caso del bene in oggetto la quota da corrispondere in relazione ai 73,98 millesimi che competono all'appartamento eseguito è di circa € **1331,64**. In questa fase non è possibile quantificare le eventuali opere, e quindi spese, che il progetto di sanatoria e adeguamento potrebbe richiedere.

**Note generali sulla conformità:** Si riportano i vincoli a cui è sottoposto il mappale secondo quanto indicato dal Certificato di Destinazione Urbanistica:

- secondo il 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;
- in base 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;
- per quanto riguarda la Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n°37 del 09.04.2019 Pubblicata il 19.04.2019: Area G1- Pericolosità geologica basso.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Mansarda Fg.80 Mapp.1025 sub.16**

L'appartamento eseguito fa parte di un piccolo condominio sito nel comune di Carrara nella località di Avenza, via [REDACTED]. Il quartiere è a vocazione residenziale ed è collocato a circa 2 km dal mare e a 4,5 dal centro di Carrara. Il traffico è limitato ai residenti e in prossimità è facile trovare parcheggio grazie ad un'area pubblica e gratuita posta sul lato opposto della strada su cui è prospiciente il fabbricato. La zona è discretamente dotata di attività commerciali di vario tipo (supermercato, alimentari, abbigliamento, farmacia, bar, ristoranti, etc.) e di servizi quali scuole dell'infanzia, primaria, medie e superiori oltre ad una parrocchia che ospita un centro ricreativo attrezzato con campi da calcio, calcetto e basket. Gli edifici residenziali nelle immediate vicinanze del bene eseguito sono fabbricati a due, massimo quattro piani fuori terra. L'edificio, a cui appartiene l'unità pignorata, è stato realizzato grazie alla Concessione Edilizia





n°253 del 22.09.1992 e successiva variante n°250/V1/93. Originariamente la pratica era intestata ai Sigg.ri [REDACTED] ma è stata volturata, a seguito di atto di compravendita, ancor prima del rilascio della prima Concessione, alla Società [REDACTED]. Il fabbricato è a due piani fuori terra abitabili, più un ultimo livello sottotetto, sul quale è distribuito il bene esecutato, e un interrato destinato a garage. La relazione di progetto allegata alla pratica comunale indica una superficie coperta complessiva del lotto di mq 286,45.

L'edificio in pianta ha una sagoma a T e ciascun piano abitativo è suddiviso in tre differenti unità così come l'ultimo livello. Si può raggiungere il piano interrato sia internamente, tramite una rampa di scale che parte dall'area di ingresso comune del condominio a piano terra, sia esternamente grazie ad una rampa carrabile e asfaltata che fiancheggia l'edificio sul lato verso La Spezia. Centralmente al fabbricato si sviluppa il vano scala comune, a due rampe, che raggiunge anche il piano sottotetto. Non è presente ascensore.

La relazione tecnica riporta la seguente descrizione tecnica:

*"L'ossatura portante del fabbricato sarà realizzata con una struttura a telai in C.A. gettato in opera, così come le murature interrate e i solai sia piani che inclinati del tipo misto latero-cemento. Le murature interrate saranno opportunamente impermeabilizzate come le falde del tetto ulteriormente coibentate, mentre il manto di copertura sarà composto da elementi in laterizio. Le fondazioni saranno del tipo a platea realizzate sempre in C.A.. Tutte le murature, esterne ed interne, saranno eseguite in laterizio e successivamente intonacate, mentre per le tamponature perimetrali e di divisione tra alloggio e alloggio saranno previste pareti doppie munite di camera d'aria all'interno delle quali sarà posato idoneo materiale termoacustico. Gli intonaci interni saranno eseguiti con malta cementizia e calce tirata al civile, quindi intonacata a tempera, mentre gli intonaci esterni saranno rifiniti in arenino per le successive applicazioni del rivestimento plastificato."*

L'unità pignorata è attualmente utilizzata come residenza sebbene nei grafici di progetto i locali siano stati concessionati come non abitabili.

Nonostante i disegni allegati al progetto non permettano di leggere chiaramente le scritte indicate, l'appartamento risulta così composto:

1. **locale 1**, utilizzato come camera da letto ma classificato nei grafici come soffitta, di netti circa mq 13,69
2. **locale 2**, attualmente destinato a soggiorno, cucina/pranzo, ma concessionato come lavanderia/stenditoio, di netti circa mq 34,05
3. **locale 3**, usato come camera ma da progetto indicato come locale di sgombero, di netti circa mq 14,10
4. un **w.c.**, non classificato in alcun modo nel progetto rilasciato, di netti circa mq 6,44
5. una **terrazza** di netti circa mq 8,24
6. un **locale caldaia** (di netti circa mq 2,18), a cui si può accedere dalla terrazza che però nei grafici risulta uno spazio chiuso.

Il bene è in parte mansardato, gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, gli elementi di protezione sono persiane in alluminio e le pavimentazioni e i rivestimenti sono in ceramica. Il generatore di calore è una caldaia murale a metano installata nel piccolo vano accessibile dalla terrazza. I terminali di erogazione del calore sono termosifoni in alluminio, sono stati installati split per il condizionamento estivo nei locali 1, 2 e 3. E' presente impianto citofonico condominiale.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugata

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni



Data Matrimonio: 17.09.1983

Ulteriori informazioni sul debitore: La Sig.ra [REDACTED] possiede la nuda proprietà dell'intero.

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio: 15.12.2015-

Ulteriori informazioni sul debitore: Il Sig. [REDACTED] possiede l'usufrutto dell'intero.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **95,73**

E' posto al piano: Secondo.

L'edificio è stato costruito nel: Secondo la pratica edilizia comunale i lavori sono stati ultimati il 04.10.1993.

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non sono state trovate pratiche relative a lavori di ristrutturazione.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22. Nel locale 2 l'altezza media è di circa 244.5 cm, nel locale 3 è di circa 349 cm, nel locale 1 di circa 201 cm.

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre, di cui uno sottotetto e uno interrato destinato a garage.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è ben mantenuto.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **anta a battente**

materiale: **alluminio**

protezione: **persiane**

materiale protezione: **alluminio**

condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente**

materiale: **legno tamburato**

condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **ceramica**

condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **blindata**

condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno**

materiale: **mattonelle gres porcellanato**





condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina**materiale: **mattonelle ceramiche**condizioni: **buone****Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio**condizioni: **buone**

Condizionamento

tipologia: **autonomo**alimentazione: **metano**diffusori: **termosifoni in alluminio**condizioni: **buone**

Condizionamento

tipologia: **autonomo**alimentazione: **elettrico**diffusori: **split**condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista**condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

|                                    |                                                                              |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Esiste impianto elettrico          | SI                                                                           |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1993                                                                         |
| Note                               | Nella pratica comunale non è stata trovata la certificazione degli impianti. |

**Riscaldamento:**

|                                    |                                                                                                                   |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento   | SI                                                                                                                |
| Tipologia di impianto              | Il generatore di calore è una caldaia murale a gas a camera stagna e i terminali di erogazione sono in alluminio. |
| Stato impianto                     | Buono.                                                                                                            |
| Potenza nominale                   | 24 kW                                                                                                             |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | La caldaia risulta installata nel 2002                                                                            |



|      |                                                                              |
|------|------------------------------------------------------------------------------|
| Note | Nella pratica comunale non è stata trovata la certificazione degli impianti. |
|------|------------------------------------------------------------------------------|

**Condizionamento e climatizzazione:**

|                                                      |                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI                                                                                                                                         |
| Note                                                 | Nella pratica comunale non è stata trovata la certificazione degli impianti. Gli elementi split sono stati installati nei locali 1, 2 e 3. |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato eseguito moltiplicando per un coefficiente correttivo le superfici lorde dei locali. E' stata tenuta in considerazione la concreta possibilità di ottenere il cambio di destinazione d'uso di buona parte dell'appartamento che da non abitabile si trasformerebbe in residenziale. Rimarrebbe sicuramente escluso da questa variazione il locale 1 poichè l'altezza interna è inferiore a quella necessaria per questo tipo di trasformazione. Tutta la porzione di unità immobiliare che gode di una altezza media superiore ai 2,40 m ha infatti le caratteristiche per poter ottenere il cambio di destinazione d'uso. Sarà necessario presentare una pratica edilizia (SCIA) per ristrutturazione edilizia a firma di un tecnico abilitato. Dovranno essere corrisposti gli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria relativamente al volume trasformato e il Costo di Costruzione calcolato in percentuale alla superficie utile che subisce il cambio di destinazione. Dovranno essere verificati i rapporti aeroilluminanti dei vari locali e probabilmente dovrà essere previsto un adeguamento delle relative superfici finestrate che comporta il preliminare rilascio di una delibera condominiale che consenta i lavori.

| Destinazione                          | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Locale 2<br>(soggiorno/cucina/pranzo) | sup lorda di pavimento | 38,91                       | 0,60   | 23,35                  |
| Locale 1 (camera)                     | sup lorda di pavimento | 16,78                       | 0,20   | 3,36                   |
| W.C.                                  | sup lorda di pavimento | 7,78                        | 0,60   | 4,67                   |
| Locale 3 (camera)                     | sup lorda di pavimento | 16,69                       | 0,60   | 10,01                  |
| Disimpegno                            | sup lorda di pavimento | 2,88                        | 0,60   | 1,73                   |
| Terrazza                              | sup lorda di pavimento | 9,00                        | 0,35   | 3,15                   |
| Vano caldaia                          | sup lorda di pavimento | 3,69                        | 0,20   | 0,74                   |
|                                       |                        |                             |        |                        |

**95,73****47,00**



**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: 2-2018

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2200

**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 abitazioni civili in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 1500 €/mq di ad un massimo di 2200 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****Mansarda Fg.80 Mapp.1025 sub.16. Magazzini e locali di deposito [C2]**

| <i>Destinazione</i>                   | <i>Superficie<br/>Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Locale 2<br>(soggiorno/cucina/pranzo) | 23,35                             | € 1.850,00             | € 43.197,50               |
| Locale 1 (camera)                     | 3,36                              | € 1.850,00             | € 6.216,00                |
| W.C.                                  | 4,67                              | € 1.850,00             | € 8.639,50                |
| Locale 3 (camera)                     | 10,01                             | € 1.850,00             | € 18.518,50               |



|              |      |            |            |
|--------------|------|------------|------------|
| Disimpegno   | 1,73 | € 1.850,00 | € 3.200,50 |
| Terrazza     | 3,15 | € 1.850,00 | € 5.827,50 |
| Vano caldaia | 0,74 | € 1.850,00 | € 1.369,00 |

|                                                                |             |
|----------------------------------------------------------------|-------------|
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo                      | € 79.900,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo              | € 86.968,50 |
| Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo | € 87.959,77 |
| Valore Corpo                                                   | € 84.942,76 |
| Valore Accessori                                               | ---         |
| Valore complessivo intero                                      | € 84.942,76 |
| Valore complessivo diritto e quota                             | € 84.942,76 |

**Riepilogo:**

| ID                                    | Immobile                            | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---------------------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Mansarda Fg.80<br>Mapp.1025<br>sub.16 | Magazzini e locali di deposito [C2] | 47,00            | € 84.942,76                   | € 84.942,76            |

**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% ) | € 12.741,41 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale e condominiale:                                                                             |             |
| • catasto                                                                                                                                             | € 818,60    |
| • urbanistica                                                                                                                                         | € 4.000,00  |
| • condominio complessive (al momento della redazione della perizia)                                                                                   | € 414,58    |

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

|                                                                                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 66.968,17 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|

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 20 pagine e 12 allegati (115 pagine),





restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:  
03-08-2019

L'Esperto alla stima  
**Sara Mannini**



# ALLEGATI

ALLEGATO 1. VERBALE SOPRALLUOGO DEL 24.06.2019

VERBALE SOPRALLUOGO DEL 02.07.2019

ALLEGATO 2. RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 3. DOCUMENTI CATASTO

- MAPPA CATASTALE MASSA FG. 80 PART. 1025
- PLANIMETRIA CATASTALE FG. 80 PART. 1025 SUB.16
- ELABORATO PLANIMETRICO FG.80 PART. 1025
- ELENCO SUBALTERNI
- VISURA STORICA FG. 80 MAPP. 1025 SUB.16

ALLEGATO 4. DOCUMENTI COMUNE

- CONCESSIONE EDILIZIA N°253/1992
- VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA N°250/V1/93

ALLEGATO 5. DOCUMENTI CONSERVATORIA

- ISPEZIONE ORDINARIA FG.80 PART. 1025 SUB. 16
- ISPEZIONE ORDINARIA SIG.RA [REDACTED]
- ISPEZIONE ORDINARIA SIG. [REDACTED]
- NOTA ISCRIZIONE RG 10581 RP 2101
- NOTA ISCRIZIONE RG 4077 RP 766
- NOTA TRASCRIZIONE RG 9689 RP 7514
- NOTA TRASCRIZIONE RG 181 RP 148

ALLEGATO 6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 7. CONTRATTO D'AFFITTO

ALLEGATO 8. RESTITUZIONE RILIEVO METRICO

ALLEGATO 9. RICHIESTE ACCESSO ATTI GENIO CIVILE MASSA

ALLEGATO 10. STATO CIVILE

- SIG.RA [REDACTED]

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNIERE • 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





- SIG. [REDACTED]

ALLEGATO 11. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

ALLEGATO 12. INSOLUTI CONDOMINIALI

