

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

contro: **Società** [REDACTED] **Srl**

N.R.G. E.I. 108/2019

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

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Torre**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Marco Bondielli
Codice fiscale: BNDMRC62P10F023B
Partita IVA: 00468530456
Studio in: Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
Telefono: 0585488208
Fax: 0585042382
Email: marcobondielli@fastwebnet.it
Pec: marco.bondielli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

BENE: Appartamento in Via Alfio Maggiani n. 117 - Marina di Carrara - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Catasto Fabricati

Dati catastali: foglio **102**, particella **157**, subalterno **7**, categoria A/4, consistenza Vani 5, rendita € 451,90

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Indirizzo: Via Ruga Alfio Maggiani n. 117

Piano: Terra

Intestazione: ██████████ S.R.L.

Scheda catastale: Protocollo 57879 del 13/06/2001 (foglio 102 mappale 157 subalterno 7) (Allegato n. 6)

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo erano presenti ██████████ e ██████████ che hanno dichiarato che l'immobile è occupato dal nucleo familiare formato da ██████████ e ██████████, e dai figli ██████████ e ██████████ - senza contratto di affitto.

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO

4 CREDITORI ISCRITTI: ██████████
██████████ – Intervenuti: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

5 COMPROPRIETARI: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 96.160,00



Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Marina di Carrara
 Via Alfio Maggiani n. 117

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No –

Agli atti della procedura non figura il certificato notarile e la documentazione ipocatastale non è sufficiente a dimostrare la continuità delle trascrizioni oltre il ventennio a partire dalla data di trascrizione del pignoramento.

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

- 1- L'immobile oggetto di perizia è pervenuto alla società ██████ SRL a seguito di rogito Notaio Giorgio Giannaroli del 16/04/2003 repertorio 140542, trascritto il 19/04/2003 al n. 3114 di particolare (Allegato n. 9.a)
- 2- In precedenza il bene immobile in perizia è pervenuto al precedente proprietario, ██████, a seguito di successione testamentaria in morte della madre ██████ avvenuta il 22/12/2000, registrata a ██████ il 21/07/2001 n. 40/6, trascritta il 01/09/2001 al n. 5955 (Allegato n. 9.b).
 A seguito di atto Notaio Anna Maria Carozzi del 19/10/2001 repertorio 31729, trascritto il 22/10/2001 al n. 7002 di particolare, è avvenuta l' "accettazione tacita di eredità", **anche se alla sezione B della trascrizione, tra i beni immobili riportati in elenco, non risulta il bene oggetto di perizia** (Allegato n. 9.c).
- 3- In precedenza il bene immobile di cui fa parte l'unità in perizia era pervenuto a ██████ a seguito di successione in morte del padre ██████ deceduto il 31/03/1971, registrata a Carrara il 01/06/1971 al n. 18 vol. 322, trascritta il 09/08/1971 al n. 3738 di particolare (Allegato n. 9.d).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento sito in Carrara (MS)
CAP: 54033 frazione: Marina d Carrara, Via Alfio Maggiani n. 117

Identificato al Catasto Fabbricati (Allegato n. 3) :

Dati catastali: foglio **102**, particella **157**, subalterno **7**, categoria A/4, consistenza Vani 5, rendita € 451,90

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Indirizzo: Via Ruga Alfio Maggiani n. 117

Piano: Terra

Intestazione: ██████ S.R.L.

Scheda catastale: Protocollo 57879 del 13/06/2001 (foglio 102 mappale 157 subalterno 7) (Allegato n. 6)

Confini: L'immobile confina con Strada comunale Via Alfio Maggiani, vano scala comune B.C.N.C. sub 24, corte comune B.C.N.C. sub 23, fabbricato mappale 124



Consistenza delle parti comuni.

Androne di ingresso, scale, sottoscala e locale di deposito BCNC subalterno 24.

Al momento della stipula del rogito Notaio Giorgio Giannaroli del 16/04/2003 repertorio 140542, gli atti catastali che risultavano conservati presso il catasto erano la planimetria protocollo 57879 del 13/06/2001 (Allegato n. 6) e l'elaborato planimetrico prot. 133363 del 07/10/2002 (Allegato n. 5.e).

Documenti che identificano la consistenza dell'immobile:

Riguardo alle parti comuni nell'elaborato planimetrico prot. 133363 del 07/10/2002 osserviamo che il subalterno 18 (ingresso comune, scala con sottoscala e porzione di locale di sgombero) è classificato quale B.C.N.C. ai subalterni 6, 7, 8, 10, 11 e 12.

Il vano sottoscala, che è parte del subalterno 18, è attualmente occupato da un servizio igienico utilizzato dall'appartamento in perizia sub 7; anche se sulla planimetria catastale protocollo 57879 del 13/06/2001 il sottoscala non è contrassegnato con alcuna scritta, si ritiene che debba essere considerato, al pari dell'ingresso comune, quale B.C.N.C. ai subalterni 6, 7, 8, 10, 11 e 12.

Tra l'altro in precedenza, sul primo elaborato planimetrico reperito prot. 57879 del 13/06/2001 (Allegato n. 5.f), la stessa porzione comune era identificata al subalterno 13 ed era già classificata B.C.N.C. ai subalterni 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12, mentre nell'ultimo elaborato planimetrico vigente protocollo MS0059510 del 23/07/2014 la parte comune è identificata con il nuovo subalterno 24 classificato B.C.N.C. ai subalterni 6, 7, 8, 10, 11 e 12 (Allegato n. 5.a).

Da quanto sopra si conclude affermando che **la porzione di fabbricato identificata al foglio 102 mappale 157 subalterno 24, comprendente l'ingresso condominiale, le scale con il relativo sottoscala e la porzione di locale di sgombero posto verso monte, è una parte comune classificata al catasto fabbricati B.C.N.C. ai subalterni 6, 7, 8, 10, 11 e 12.**

Se ne deduce la società ██████████ SRL, proprietaria dell'appartamento oggetto di perizia censito al foglio 102 mappale 157 subalterno 7, ha senza alcun titolo trasformato il sottoscala comune (B.C.N.C. ai subalterni 6, 7, 8, 10, 11 e 12) in un servizio igienico annettendolo all'appartamento stesso con utilizzo ad uso esclusivo. Inoltre il portone di accesso all'appartamento sub 7 è stato posto di fianco delle scale creando di fatto un piccolo spazio di ingresso sempre ad uso esclusivo. Si dovrà ripristinare come nello stato precedente lo spazio del sottoscala comune trasformato ed utilizzato in maniera impropria ad uso esclusivo, oltre a provvedere alla rimozione del portone di ingresso.

Corte comune subalterno 23

Riguardo alla corte posta verso monte, anche per effetto dell'elaborato planimetrico prot. MS0059510 del 23/07/2014 (Allegato n. 5.a), è identificata catastalmente al foglio 102 mappale 157 subalterno 23 (B.C.N.C. ai subalterni 6, 7, 8, 10, 11 e 12)

La corte comune negli elaborati planimetrici che si sono succeduti a partire dall'anno 2001 è stata così censita:

- Elaborato planimetrico prot. 57879 del 13/06/2001 identifica la corte con il sub 14 B.C.N.C. ai subalterni 6, 8, 9 (Allegato n. 5.f)
- Elaborato planimetrico prot. 133363 del 07/10/2002 identifica la corte con il sub. 17 B.C.N.C. ai subalterni 6, 8, 10, 11 e 12 (Allegato n. 5.e); in data successiva viene stipulato il rogito Notaio Giorgio Giannaroli del 16/04/2003 repertorio 140542,



con il quale [REDACTED] trasferisce alla società [REDACTED] SRL, tra l'altro, l'appartamento subalterno 7 oggetto di perizia

- Elaborato planimetrico prot. MS0092899 del 03/09/2009 identifica la corte con il sub. 20 B.C.N.C. ai subalterni 7, 10, 11, 12 (Allegato n. 5.d);
- Elaborato planimetrico prot. MS11659 del 02/05/2011 annulla le variazioni introdotte con l'elaborato planimetrico precedente come da scritta riportata in diagonale sull'allegato stesso: con sentenza n. 1302.11 del Tribunale di Massa sezione distaccata di Carrara, dep. Il 02/05/2001, ai sensi dell'art. 537 c.p.p., è stata dichiarata la falsità della dichiarazione n. 92899 del 03/09/2009, nota drt n. 10930/11 (Allegato n. 5.c); nell'elenco dei subalterni si sopprime il sub. 20 formato in precedenza.
- Elaborato planimetrico prot. MS0059509 del 23/07/2014 identifica la corte con il sub. 23 identificato a partita speciale A (Allegato n. 5.b);
- Elaborato planimetrico prot. MS0059510 del 23/07/2014 identifica la corte con il sub. 23 B.C.N.C. ai subalterni 6, 7, 8, 10, 11 e 12 (Allegato n. 5.a);

Pertanto si conclude che la corte comune posta verso monte, identificata con il sub. 23 B.C.N.C. ai subalterni 6, 7, 8, 10, 11 e 12, è catastalmente comune ai subalterni pocanzi indicati compreso il subalterno 7 oggetto di perizia.

Su parte di detta corte i possessori del subalterno 7 hanno abusivamente realizzato modifiche esterne ed un ampliamento abusivo, contrassegnato con la colorazione rossa sull'elaborato allegato 7, porzione edificata senza titolo, non sanabile, già oggetto di attestazione di conformità in sanatoria n. 164 del 16/12/2006 annullata d'ufficio come da determinazione del Dirigente n. 202 del 6/08/2011 comunicata con lettera prot. 38495 del 13/07/2011, a cui è seguita l'ingiunzione di demolizione delle opere abusive realizzate in ampliamento al sub 7 sulla corte comune sub 23, così come meglio indicato sul grafico allegato all'ingiunzione stessa (Allegato n. 15).

L'ingiunzione non è stata attuata. **Si dovrà provvedere alla demolizione delle opere abusive così come ordinato dal dirigente comunale.**

Quota e tipologia del diritto

Società [REDACTED] Srl – Quota di 1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato di cui fa parte il bene in perizia è situato in prossimità del centro di Marina di Carrara, località turistica balneare con la presenza di un'importante porto commerciale; nell'entroterra, a circa 7 km di distanza, ai piedi delle montagne dove sono situate le note cave di Marmo, troviamo la città di Carrara.

L'immobile fa parte di un'antico aggregato di case disposte a schiera attestate lungo Via Maggiani, strada di formazione ottocentesca che fa parte del reticolo che ha dato origine alla località di Marina di Carrara.

L'edificio identificato dal mappale 157 è formato da un laboratorio artigianale (panificio), un negozio, n. 2 magazzini ed un appartamento al piano terra, da tre appartamenti al piano primo.

Il bene in perizia è una porzione di detto immobile consistente in un appartamento al piano terra accessibile dal vano scala comune contraddistinto dal subalterno n. 24.

Riguardo ai diritti e consistenza delle parti comuni si è parlato più nel dettaglio nella descrizione catastale.



Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Residenziale Turistica a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Centro fieristico Marmo Macchine, Nido, scuole materne, elementari e medie, Centri sportivi, Piscine, Stazione ferroviaria di Avenza posta a circa km 2, Casello autostradale di Carrara posto a circa km 2, Casello autostradale di Carrara posto a circa km 2, Porto di Marina di Carrara porto a circa 500 mt

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Zona prossima al centro di Marina di Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Mar Tirreno, Cave di Marmo, Alpi Apuane, città storiche della Toscana, Cinque Terre.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo erano presenti [REDACTED] e [REDACTED] che hanno dichiarato che l'immobile è occupato dal nucleo familiare formato da [REDACTED] e [REDACTED], e dai figli [REDACTED] - senza contratto di affitto.

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:

- 1- Ingiunzione di demolizione del dirigente comunale Ing Luca Amedei, del 13/06/2017 prot. 582-17, con la quale si ordina la demolizione delle opere abusive descritte in premessa all'ordinanza e la cui posizione e consistenza è rappresentata negli elaborati grafici allegati (Allegato n. 15).
- 2- Sentenza del Tribunale di Massa in data 23/09/2015 n. 1320 a seguito della quale "condanna la società [REDACTED] alla riduzione in pristino delle aree comune con gli attori ... mediante la demolizione delle opere sulle stesse realizzate..." (Allegato n. 17.a) e successiva sentenza in appello presso Tribunale di Genova. 814/2019 del 29/05/2019 che respinge l'appello e conferma le risultanze la sentenza impugnata (Allegato n. 17.b).
- 3- Ordinanza del Sindaco del Comune di Carrara di ripristino del tetto del fabbricato sito in Via Alfio Maggiani n. 117" del 26/11/2019 prot. 84842 (Allegato n. 18.c)

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

4.2.1 Iscrizioni: Nessuna.



4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro Società [REDACTED] Srl, trascritto a Massa Carrara in data 14/08/2019 ai nn. 5741;

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] SRL dal 16/04/2003

- 4- L'immobile oggetto di perizia è pervenuto alla società [REDACTED] SRL a seguito di rogito Notaio Giorgio Giannaroli del 16/04/2003 repertorio 140542, trascritto il 19/04/2003 al n. 3114 di particolare (Allegato n. 9.a)

Nota 1- A seguito di detto atto notarile [REDACTED] trasferisce alla società [REDACTED] SRL, tra l'altro, al punto B) Porzioni del fabbricato situato in Comune di Carrara...Via Alfio Maggiani n.117, comprendente un appartamento al piano terreno e tre appartamenti al piano primo, con annessi al piano terreno un locale ad uso magazzino e piccolissima corte urbana di mq 1,.....Dette unità immobiliari risultano così censite al NCEU: foglio 102, mappale 157, **sub 7**, categoria A/4,.... mappale 157, **sub 10**, categoria A/4,... mappale 157, **sub 11**, categoria A/4,... mappale 157, **sub 12**, categoria A/4,... mappale 126, categoria C/2,... mappale 499, sub 1, Area urbana,...

Nota 2- L'appartamento al piano primo identificato al catasto fabbricati al foglio 102 mappale 157 subalterno n. 10, a seguito di Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Massa del 15/09/2016 repertorio 166 è stato trasferito dalla società [REDACTED] SRL a [REDACTED].

Nota 3 - L'appartamento al piano primo identificato al catasto fabbricati al foglio 102 mappale 157 subalterno n. 11, a seguito di Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Massa del 30/01/2017 repertorio 209 è stato trasferito dalla società [REDACTED] SRL a [REDACTED].

Nota 4 - L'appartamento al piano primo identificato al catasto fabbricati al foglio 102 mappale 157 subalterno n. 12, a seguito di Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Massa del 26/01/2017 repertorio 208 è stato trasferito dalla società [REDACTED] SRL a [REDACTED].



5- In precedenza il bene immobile in perizia è pervenuto al precedente proprietario, ██████████, a seguito di successione testamentaria in morte della madre ██████████ avvenuta il 22/12/2000, registrata a ██████████ il 21/07/2001 n 40/6, trascritta il 01/09/2001 al n. 5955 (Allegato n. 9.b).

A seguito di atto Notaio Anna Maria Carozzi del 19/10/2001 repertorio 31729, trascritto il 22/10/2001 al n. 7002 di particolare, è avvenuta l' "accettazione tacita di eredità", **anche se alla sezione B della trascrizione, tra i beni immobili riportati in elenco, non risulta il bene oggetto di perizia** (Allegato n. 9.c).

6- In precedenza il bene immobile di cui fa parte l'unità in perizia era pervenuto a ██████████ a seguito di successione in morte del padre ██████████ deceduto il 31/03/1971, registrata a ██████████ il 01/06/1971 al n. 18 vol. 322, trascritta il 09/08/1971 al n. 3738 di particolare (Allegato n. 9.d).

Nota1 - In successione il bene in perizia è identificato tra i cespiti di cui al punto 2) Fabbricato in Carrara Via Corso Umberto n. 117 NCEU partita 6439 sez. A mapp 6790/1 - 7232 - 6970/2 (collegamento cessato catasto- nuovo catasto vedi mappa catastale allegati n. 2.a e 2.b).

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

L'immobile di cui fa parte l'immobile in perizia è stato edificato prima del 17/08/1942

Nota 1- La sagoma del fabbricato è presente sulla foto aerea RAF risalente all'anno 1939 (Allegato n. 11.a)

Nota 2- La porzione di fabbricato su cui insite l'appartamento in perizia al cessato catasto era identificato alla sezione A mappale 6790 (Allegato n. 2.b). Dalle ricerche effettuate al catasto fabbricati si è preso visione della busta 6438 corrispondente al fabbricato ma all'interno non erano presenti le vecchie planimetrie catastali ma solo la scheda di accertamento dell'ufficio datata 8/9/1943 (Allegato n. 11.b) dalla quale risulta che il fabbricato identificato alla sezione A mappale 6790/1, 7132, formato da 5 vani al piano terra + un locale di sgombero era esistente al momento del sopralluogo.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in perizia era comunque esistente prima del 06/08/1967, come dimostrato dalla carta aerofotogrammetrica risalente all'anno 1965 (Allegato n. 11.c) e dalla foto aerea dell'IGM riferita alla data del 27/07/1965 estratta dal sito della Regione Toscana sezione "fototeca" (Allegato n. 11.d).

Lo stato dell'appartamento nell'anno 2001 è attestato dalla planimetria catastale protocollo n. 57879 del 13/6/2001 (Allegato n. 6).

Nota 1- Il fabbricato mappale 157 è stato interessato da lavori edili autorizzati da concessione edilizia n. 13 del 10/01/1975 per la "modifica e sopraelevazione parziale di un fabbricato mdi civile abitazione e commercio" (Allegato n. 12.a) e successiva variante approvata n. 13 del 19/02/1976 (Allegati nn. 12.a-b-c). Gli interventi oggetto dei menzionati titoli edilizi non hanno interessato la porzione oggetto di perizia.

Abusi edilizi rilevati

Dopo l'acquisto dell'immobile avvenuto nell'anno 2003, sono state realizzate le seguenti opere abusive in assenza dei necessari titoli autorizzativi, così come meglio evidenziate su grafico allegato n. 16:

- 1- Interventi eseguiti sulle parti comuni BCNC subalterno 24 – installazione di portoncino di accesso creando un piccolo ingresso esclusivo; nel vano sottoscala al piano terra chiusura



- di porta, realizzazione di servizio igienico attualmente utilizzato dall'appartamento oggetto di perizia sub 7.
- 2- Ampliamento del locale di sgombero posto verso monte, facente parte del BCNC subalterno 24 di cui al punto precedente; l'ampliamento insite sulla corte comune BCNC subalterno 23
 - 3- Corpo in ampliamento realizzato a monte dell'appartamento in perizia subalterno 7; detto ampliamento è stato realizzato sulla corte comune BCNC subalterno n. 23.
 - 4- Modifiche interne all'appartamento subalterno 7 con demolizioni e realizzazioni di pareti che hanno di fatto creato due unità abitative che in planimetria sono state contrassegnate con le lettere A e B.
 - 5- Modifiche alla corte comune BCNC subalterno n. 23; realizzazione di muretti divisorii e pavimentazione

Nota 1- Le opere abusive sono state oggetto di esposto presentato al Comune di Carrara in data 16/05/2009 da [REDACTED] e [REDACTED], proprietari dei subalterni 6, 8 del mappale 157, nonché comproprietari delle corti BCNC subalterni 23 e 24.

In data 23/12/2004 la Polizia Municipale redige verbale n. 16 per realizzazione abusiva di opere interne all'appartamento subalterno n. 7.

In data 17/10/2005 la società [REDACTED] inoltra istanza di accertamento di conformità in sanatoria; in data 16/12/2006 è stato rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 164/06; nel citato esposto 16/05/2009 si evidenzia, oltre ad imperfezioni nei grafici allegati all'istanza di acc. conf., che gli ampliamenti e parte delle modifiche sono stati realizzati su beni comuni non censibili e non di proprietà esclusiva della società [REDACTED]; quanto sopra riportato è meglio descritto sulla relazione del Dirigente [REDACTED] (Allegato n. 13).

Nota 2- Con missiva del 163/07/2011 prot. 1770 il Comune di Carrara comunica l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 21 L 241/90 per l'annullamento d'ufficio in autotutela del permesso di costruire in sanatoria n. 164/06 del 16/12/2006 (Allegato n. 14.a).

Nota 3- Con determinazione del dirigente comunale [REDACTED] n. 202 del 6/8/2011 si annulla il permesso di costruire in sanatoria n. 164/06 del 16/12/2006 (Allegato n. 14b).

Nota 4- Segue l'ingiunzione di demolizione del dirigente comunale Ing [REDACTED], del 13/06/2017 prot. 582-17, con la quale si ordina la demolizione delle opere abusive descritte in premessa all'ordinanza e la cui posizione e consistenza è rappresentata negli elaborati grafici allegati (Allegato n. 15).

La società [REDACTED] SRL non ha adempiuto all'ingiunzione di demolizione di cui sopra.

Nota 5- [REDACTED] e [REDACTED] hanno proceduto nella causa civile n. 5578/09 contro la società [REDACTED] SRL, causa che si conclude con la sentenza del Tribunale di Massa in data 23/09/2015 n. 1320 a seguito della quale *"condanna la società [REDACTED] alla riduzione in pristino delle aree comune con gli attori ... mediante la demolizione delle opere sulle stesse realizzate..."* (Allegato n. 17.a) e successiva sentenza in appello presso Tribunale di Genova. 814/2019 del 29/05/2019 che respinge l'appello e conferma le risultanze la sentenza impugnata (Allegato n. 17.b).



Regolarizzazione degli abusi edilizi

Da quanto sopra si conclude che **si dovrà procedere alla demolizione e rimessa in pristino dei luoghi come nello stato precedente la realizzazione degli abusi** indicati ai precedenti punti 1, 2 3, 4 e 5, così come identificati sul grafico allegato n. 16 alla presente perizia.

Pertanto si dovrà procedere con la demolizione dei seguenti abusi:

- 1- Nel vano sottoscala al piano terra riapertura di porta, rimozione del portoncino di ingresso e smantellamento del servizio igienico attualmente utilizzato dall'appartamento in perizia sub 7.
- 2- Demolizione dell'ampliamento del locale di sgombero posto verso monte, facente parte del BCNC subalterno 24 e che insite sulla corte comune BCNC subalterno 23.
- 3- Demolizione del corpo in ampliamento realizzato a monte dell'appartamento in perizia subalterno 7, quindi liberare la corte comune BCNC subalterno n. 23.
- 4- Rimozione delle modifiche interne all'appartamento subalterno 7 che hanno di fatto creato due unità abitative e ripristino di unica unità abitativa.
- 5- Rimozione delle opere esterne realizzate sulla corte comune BCNC sub. 23

Nota 1- Le demolizioni dovranno garantire l'uso comune ai legittimi cointestatari dei beni comuni non censibili individuati al catasto fabbricati ai subalterni 23 e 24 del mappale 157, così come meglio individuati nell'elaborato planimetrico allegato n. 5.a.

Costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene

Il CTU ha calcolato che la demolizione delle opere abusive e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi come nello stato precedente la realizzazione degli abusi comporta una spesa di € 12.000,00, comprensiva di opere edili e spese tecniche che si dovranno sostenere. Detta somma sarà decurtata dal valore di stima dell'immobile

Note generali sulla conformità:

Il sig. ██████████ ha richiesto l'intervento del Comando dei Vigili del Fuoco per un verifica statica di danni causati da una perdita proveniente dal tetto del fabbricato in Via Maggiani n. 117.

In data 04/05/2019 i Vigili del Fuoco sono intervenuti ad hanno redatto verbale prot. 495 del 9/5/2019 (Allegato n.18.a), evidenziando che dal sopralluogo è emerso la presenza di infiltrazioni d'acqua nel soffitto dell'appartamento del piano terra e, dalla visione del solaio del tetto, si evince che la struttura in legno del tetto è in *"evidente stato di degrado e precarietà degli elementi costitutivi dovuta alla natura dei materiali di realizzazione e ad una scarsa manutenzione ordinaria e straordinaria anche con riferimento agli elementi delle tegole"* il verbale prosegue con la raccomandazione che *"il tetto va sottoposto ad una accurata verifica tecnica di approfondimento finalizzata a stabilire la tipologia dei lavori di consolidamento e messa in sicurezza"* Segue la missiva del Comune di Carrara del 20/05/2019 AR prot. n. 37874 (Allegato n. 18.b) con la quale *"diffida nei confronti delle proprietà affinché, ciascuno per la propria titolarità, ponga in essere le opere necessarie a garantire il rispetto a regola d'arte delle opere esistenti sul tetto del fabbricato sito in Marina di Carrara Via Maggiani n. 117"*

Segue la "Ordinanza del SINDACO di ripristino del tetto del fabbricato sito in Via Alfio Maggiani n. 117" del 26/11/2019 prot. 84842 (Allegato n. 18.c)

Nota - Per maggiori dettagli circa il contenuto della citata documentazione si veda il testo dei documenti stessi allegati alla perizia.



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico (Allegato n. 10.a)
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. n° 64 del 08/04/98 e successive modificazioni
Zona omogenea:	A3 - Edifici di valore storico architettonico e/o documentario con parti manomesse o alterate
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. 10.a)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Operativo Comunale (Allegato n. 10.b)
In forza della delibera:	Piano Operativo Comunale adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 60 del 06/08/2020
Zona omogenea:	R2.B *3 : zona omogenea B, R2 borghi e gli addensamenti lineari storici, Edifici in classe di intervento 3
Norme tecniche di attuazione:	Articoli 24 e 69 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. 10.b)

Descrizione del bene : di cui al punto A

Porzione di fabbricato consistente in appartamento al piano terra accessibile da ingresso condominiale comune.

A fianco delle scale di accesso al piano primo è stato installato un portoncino che di fatto crea, nella parte comune B.C.N.C sub 24, un piccolo ingresso ad uso esclusivo dell'appartamento. L'appartamento al suo interno è stato suddiviso da tramezzature in due unità distinte formando di fatto due piccoli appartamenti (Allegato n. 7).

Porzione A comprendente vano adibito a zona giorno, camera e disimpegno; l'unità utilizza, oltre al già citato piccolo ingresso, un servizio igienico che è stato abusivamente realizzato nel vano sottoscala della parte comune identificata dal B.C.N.C. subalterno 24.

Porzione B comprendente cucina/pranzo, camera e bagno.

Il vano adibito a zona giorno della porzione A e la cucina /pranzo della porzione B sono stati abusivamente ampliati verso monte, invadendo la corte comune BCNC subalterno 23, così come indicato con la colorazione rossa nel grafico allegato n. 7 ; inoltre è stato ampliato il locale di sgombero posto verso monte che fa parte del sub 24 BCNC.

Gli abusi di cui sopra, di cui si è parlato in maniera più approfondita in precedenza, dovranno essere rimossi anche per effetto dell'ingiunzione di demolizione comunale (Allegato n. 15), nonché della sentenza del Tribunale di Massa RG 995/2015 (Allegato n. 17.a) e sentenza in appallo presso Tribunale di Genova. 814/2019 (Allegato n. 17.b)

1. Quota e tipologia del diritto

Società ████████ Srl- Quota di 1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **72,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: In data antecedente l'anno 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: Data imprecisata

ha un'altezza utile interna di circa m. mt 3.05

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: La porzione identificata dalla lettera A si presenta in stato manutentivo scarso e necessita di un intervento manutentivo per essere riportato in una condizione di normalità.

La porzione B si presenta in uno stato manutentivo sufficiente essendo stata interessata da dei lavori di manutenzione più recenti, come potuto constatare dal livello delle finiture. Lo stato dell'immobile è riscontrabile anche dalla documentazione fotografica in allegato (Allegato n. 8)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Note: Da verificare la staticità della struttura

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **Mediocri**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **Finestre e porte finestre in alluminio**
materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **Mediocri**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato**
Note: Inesistenti nella porzione A

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Note: I pavimenti della porzione A sono in condizioni scarse (da sostituire)

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Portoncino di ingresso rinforzato**
Note: Portone di ingresso all'appartamento da rimuovere dalla attuale posizione e riposizionare all'ingresso esclusivo dell'appartamento

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Note	Impianto sottotraccia



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale e gas e termosifoni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:**Dati Tecnici**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	72,00	1,00	72,00
		72,00		72,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

La stima tiene debitamente conto delle rilevate problematiche di carattere edilizio rilevate in precedenza, nonché dei possibili effetti delle verifiche strutturali alla struttura di copertura da attuarsi a seguito della ordinanza del Comune di Carrara n. 117 del 26/11/2019 prot. 84842 per la quale ad oggi non si è avuto alcun riscontro.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
 Uffici del registro di Massa;
 Ufficio tecnico di Comune di Carrara;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona;
 Altre fonti di informazione: Valori OMI, conoscenza diretta, recenti contrattazioni e vendite di immobili simili, stime giudiziarie..



8.3 Valutazione:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	72,00	€ 1.800,00	€ 129.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 129.600,00
Valore corpo			€ 129.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 129.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 129.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		72,00	€ 129.600,00	€ 129.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ - 19.440,00
Spese da sostenere per la regolarizzazione degli atti catastali	€ -1.000,00
Spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene	€ -13.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 96.160,00
--	--------------------



Allegati:

- 1- Viste aeree localizzazione del bene
- 2- Estratto di mappa
- 3- Visure catasto
- 4- Visure catastali storiche
- 5- Elaborato planimetrico
- 6- Planimetria catastale
- 7- Grafico rilievo dell'immobile
- 8- Documentazione fotografica del bene
- 9- Titoli di provenienza
- 10- Estratto Regolamento Urbanistico e POC
- 11- Documenti per la datazione dell'edificio
- 12- Titoli edilizi
- 13- Documenti amministrativi
- 14- Documenti amministrativi
- 15- Ordinanza di demolizione
- 16- Grafico con evidenziato gli abusi edilizi
- 17- Sentenza del Tribunale di Massa e sentenza di appello Tribunale di Genova
- 18- Verbale Vigili del Fuoco e ordinanza di ripristino del tetto

Data generazione:
04-02-2021

L'Esperto alla stima
Marco Bondielli



Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: Società [REDACTED] Srl

N.R.G. E.I. 108/2019

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

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Torre**

Integrazione 1 - 10/03/2021 alla relazione CTU in atti

RAPPORTO INFOMATIVO

Il sottoscritto Arch Marco Bondielli, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int 12, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Massa Carrara, nominato C.T.U. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare in epigrafe, premesso che in data 05/02/2021 ha depositato relazione CTU cha ha stimato l'immobile oggetto di procedura ubicato nel Comune di Carrara, località Marina di Carrara, Via Maggiani n. 117, censita al catasto terreni al foglio 102 mappale 157 subalterno n. 7, in data 09/03/2021 è stato contattato dal Custode Giudiziario Dott. Simone Pelliccia a seguito di una segnalazione di terzi proprietari di altre unità immobiliari presenti nell'immobile, che hanno riferito di forti rumori provenienti dall'interno dell'immobile



periziato.

Il Custode ha chiesto al sottoscritto di presenziare il sopralluogo fissato d'urgenza per le ore 15.30.

Il CTU, dopo aver effettuato il sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario, dell'Avv. [REDACTED] per la società Esecutata, della Sig.ra [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] riferisce quanto segue.

Nel sopralluogo il CTU ha potuto rilevare che sono state eseguite alcune opere edili all'interno dell'appartamento oggetto di procedura esecutiva, opere compiute dopo il primo accesso all'immobile avvenuto il giorno 27/01/2021

In allegato la planimetria di rilievo dell'immobile già allegata alla relazione in atti e la documentazione fotografica dalla quale si può evincere quale era lo stato degli ambienti prima e dopo le opere edili effettuate.

Opere edili eseguite:

- Verniciatura degli ambienti, zona giorno, disimpegno e camera che fanno parte della porzione indicata sul grafico con la lettera A.
- Negli stessi ambienti sono state installate tre porte in legno tamburato che prima non figuravano.
- All'interno del vano identificato catastalmente con il subalterno 24, già indicato in precedenza quale Bene Comune Non Censibile ai subalterni 6 – 7 – 10 – 11 – 12, sono state posate alcune piastrelle di colore bianco a completamento dell'esistente rivestimento, effettuata la verniciatura delle parti di pareti libere ed eseguita una traccia al centro della stanza con molta probabilità utilizzata per il passaggio di tubazioni; quest'ultima opera è stata effettuata previa rottura della esistente pavimentazione e successivo riempimento con getto in calcestruzzo.

Le opere edili eseguite non peggiorano lo stato dell'immobile, pertanto rimane fermo il valore dell'immobile già calcolato nella perizia in atti.

Non si valutano eventuali danni arrecati al vano comune sub 24 BCNC, tenuto anche conto che una parte consistente di detto ambiente è soggetta a demolizione.

Data 11/03/2021

Il CTU
Marco Bondielli



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1 – Porzione A - Zona giorno prima della esecuzione dei lavori edili



Foto n. 2 – Porzione A - Zona giorno dopo la esecuzione dei lavori edili



Foto n. 3 – Porzione A - Zona giorno dopo la esecuzione dei lavori edili



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 4 – Porzione A- Camera prima della esecuzione dei lavori edili



Foto n. 5 – Porzione A- Camera dopo la esecuzione dei lavori edili



Foto n. 6 – Porzione A- Camera dopo la esecuzione dei lavori edili



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 7 – Vano BCNC sub 24 prima della esecuzione dei lavori edili

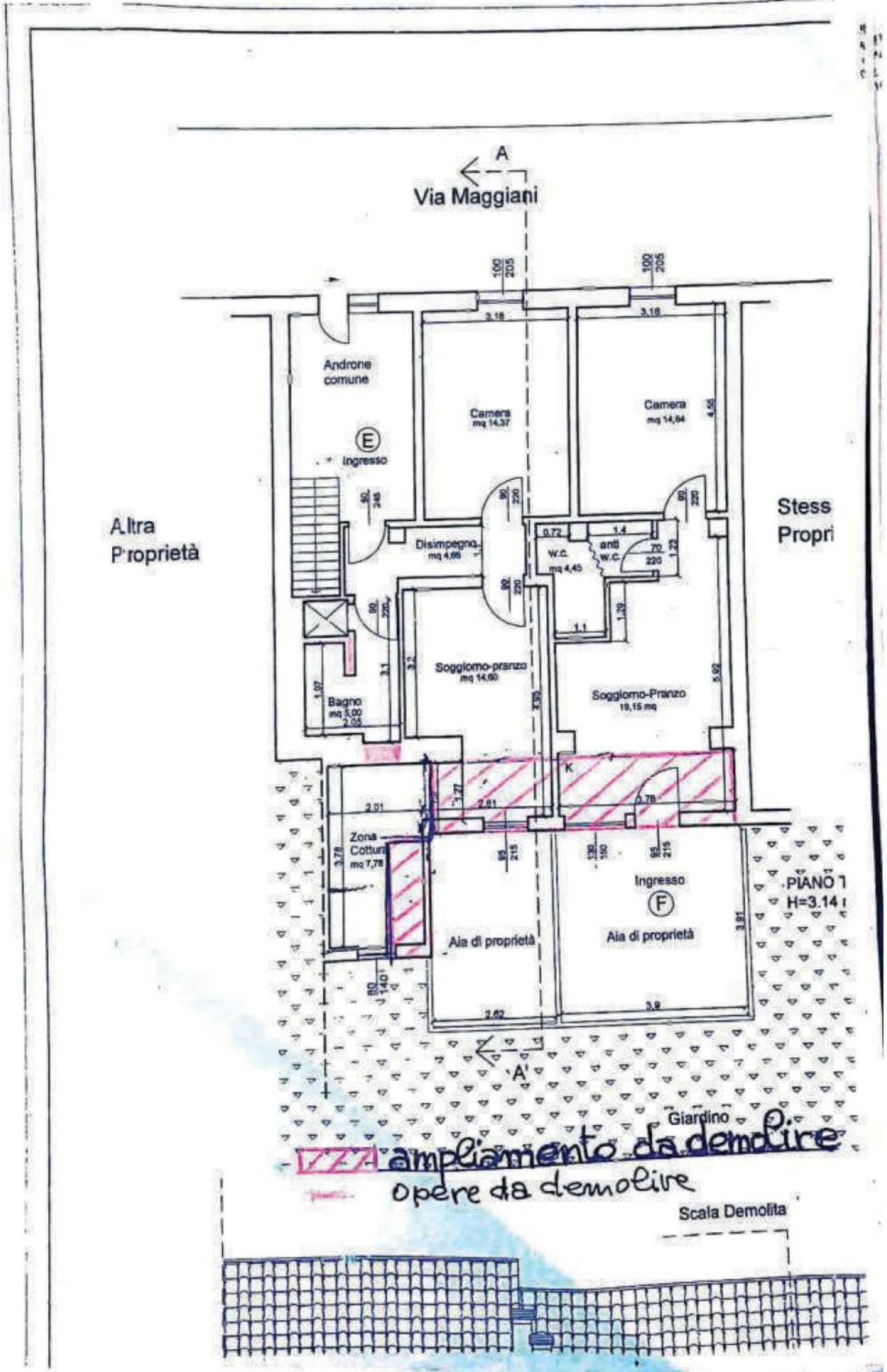


Foto n. 8 – Vano BCNC sub 24 dopo la esecuzione dei lavori edili



Foto n. 9 – Vano BCNC sub 24 dopo la esecuzione dei lavori edili





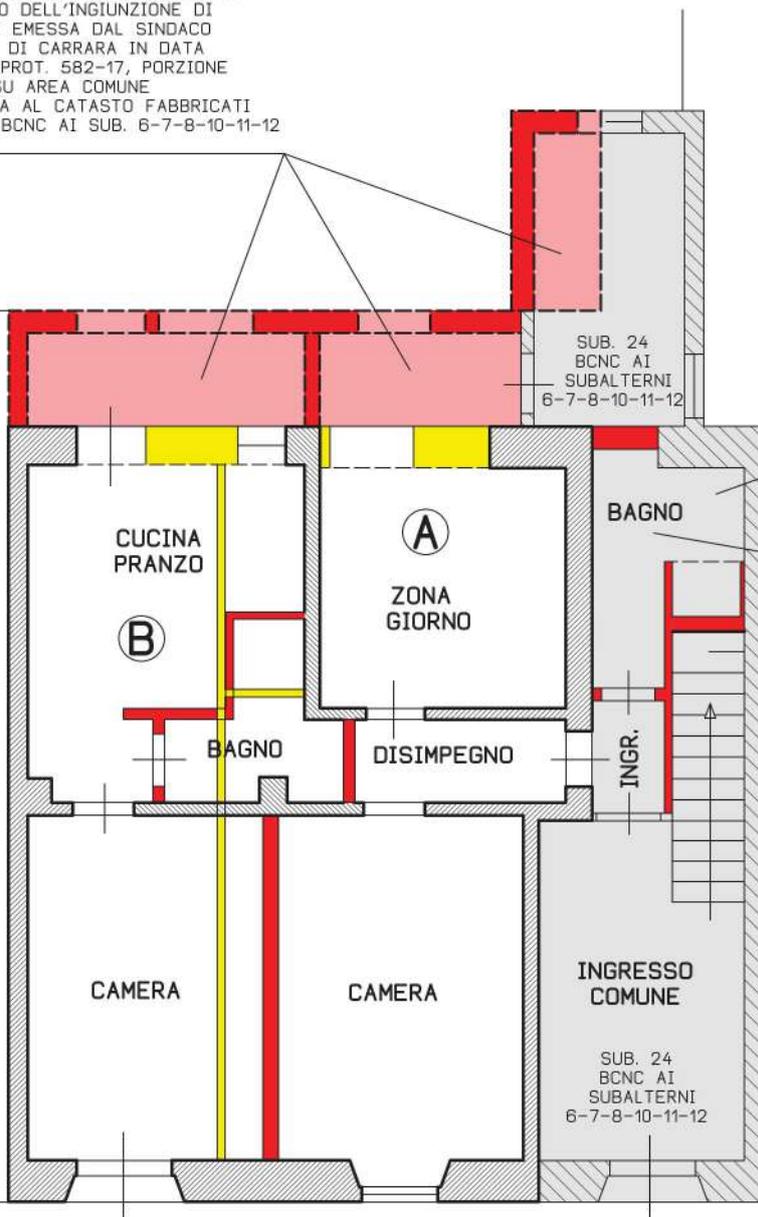
ampliamento da demolire
opere da demolire

Scala Demolita

RILIEVO DEGLI ABUSI EDILIZI

PIANO TERRA Scala 1/100

PORZIONE EDIFICATA ABUSIVAMENTE
DESTINATA ALLA DEMOLIZIONE, ANCHE
PER EFFETTO DELL'INGIUNZIONE DI
DEMOLIZIONE EMESSA DAL SINDACO
DEL COMUNE DI CARRARA IN DATA
13/06/2017 PROT. 582-17, PORZIONE
EDIFICATA SU AREA COMUNE
IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI
AL SUB. 23 BCNC AI SUB. 6-7-8-10-11-12



SUB. 24
BCNC AI
SUBALTERNI
6-7-8-10-11-12

LA SOCIETA' ESECUTATA
HA REALIZZATO
ABUSIVAMENTE
UN SERVIZIO UGIENICO
A SERVIZIO DELL'APPAR-
TAMENTO OGGETTO DI
PERIZIA.
SI DOVRANNO RIPRISTINARE
I LUOGHI COME NELLO
STATO PRECEDNTE

SUB. 24
BCNC AI
SUBALTERNI
6-7-8-10-11-12

- PARETI/PARTI REALIZZATE ABUSIVAMENTE
- PARETI/PARTI DEMILITE ABUSIVAMENTE

NB. LE MODIFICHE INTERNE REALIZZATE ABUSIVAMENTE HANNO DETERMITO IL FRAZIONAMENTO DELL'APPARTAMENTO IN DUE UNITA' DISTINTE