

---

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

promossa da:



contro



**N.R.G. E.I. 127/2018**  
data udienza:  
**23/10/2019 ore 11:15**

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

Custode Giudiziario: **Roberto Serafini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Bene 1 - Via Grazzano 8 – Carrara(MS) - 54033 – Appartamento**  
**Bene 2 – Via Ghibellina 6A – Carrara(MS) – 54033 – Fondo commerciale**  
**Bene 3 – Via Carriona 78 – Carrara(MS) – 54033 – Terra tetto**  
**Bene 4 – Via Filippo Turati 22 – Avenza, Carrara (MS) – 54033 - Appartamento**

**Esperto alla stima:** ROSELLI MATTEO  
**Codice fiscale:** RSLMTT79M25B832G  
**Email:** matteoroselli@gmail.com  
**Pec:** matteo.roselli@archiworldpec.it



**INDICE SINTETICO****BENE 1: Via Grazzano 8 - Carrara (MS) - 54033****Lotto: 001 - Appartamento****1 DATI CATASTALI****Corpo:** A - Appartamento**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

- foglio **40**
- particella **186**
- subalterno **2**
- indirizzo Via Grazzano n.8
- piano 1
- comune Carrara
- categoria A/4
- classe 3
- consistenza 2 vani
- superficie 36 mq
- rendita € 92,96

**2 STATO DI POSSESSO****Corpo:** A - Appartamento**Possesso:** Occupato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 06/05/2019 per l'importo di euro 100,00 con cadenza mensile.

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

**Note:** Dato che le quotazioni OMI per la locazione di una Abitazione di tipo economico hanno



una forbice che va da un valore min. di €4 al mq e Max. di €6 al mq , dato che il bene in questione ha una superficie lorda complessiva (da rilievo, come indicato nel "manuale banca dati quotazioni O.M.I.": la superficie commerciale è quantificata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare.) di circa 25 mq, il valore del canone mensile di locazione oscillerebbe tra un min. di €100 ed un Max. di €150. Considerando lo stato di conservazione del fabbricato, la limitata metratura dei locali e i servizi a contorno assenti, quali posto auto o similari, il CTU dichiara congruo il canone di affitto di €100 mensili. Registrato a Agenzia delle Entrate di Massa Carrara il 21/05/2019 ai nn.1646 , SERIE 3 T N Tipologia contratto: Cedolare secca art.3 D.Lgs.n.23/2011 , durata 3 anni, scadenza 06/05/2022

**Il contratto è stato registrato dopo la data dell'Atto di Pignoramento emesso dal Tribunale di Massa il 28/07/2018 e registrato in Conservatoria in data 19/09/2018 R.Particolare 6469 R.Generale 8486.**

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**CORPO:** Appartamento

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

### 4 CREDITORI ISCRITTI

**CORPO:** Appartamento

**Creditori Iscritti:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



## 5 COMPROPRIETARI

**CORPO:** Appartamento

**Comproprietari:** Nessuno

## 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**CORPO:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 7 PREZZO

**CORPO:** Appartamento

**Prezzo da libero:** € 17.146,65

**Prezzo da Occupato:** € 17.146,65



**BENE 2 : Via Ghibellina 6A - Carrara (MS) - 54033****Lotto: 001 - Fondo commerciale****1 DATI CATASTALI****Corpo:** A**Categoria:**

- Laboratori per arti e mestieri [C3]
- foglio **40**
- particella **393**
- subalterno **4**
- indirizzo Via Ghibellina n.6A
- piano 1
- comune Carrara
- categoria C/3
- classe 8
- superficie 10 mq
- rendita € 63,52

**2 STATO DI POSSESSO****Corpo:** A**Possesso:** Occupato

[REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 30/01/2018 per l'importo di euro 470,00 con cadenza mensile.

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

Note: Dato che il bene è concessionato come fondo commerciale e che le quotazioni OMI per la locazione di un fondo commerciale hanno una forbice che va da un valore min. di €6,5 al mq e Max. di €11,5 al mq ; dato che il bene esecutato ha categoria catastale C/3 "laboratorio",



quindi con un valore inferiore rispetto alla destinazione "commerciale"; dato che da una analisi di mercato (agenzie immobiliari) fondi commerciali nel centro storico del comune di Carrara in aree simili si attestano su un valore medio di 12 €/mq; dato che il bene in questione ha una superficie lorda complessiva (da rilievo, come indicato nel "manuale banca dati quotazioni O.M.I.": la superficie commerciale è quantificata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare.) di circa 69 mq, il sottoscritto ritiene di utilizzare come valori di riferimento per canone mensile di locazione i valori OMI. In conclusione il canone di affitto mensile oscillerebbe tra un valore di €448,5 e €793,5 e per tanto il CTU considera congruo il canone di affitto di €470 mensili in quanto compreso nel range OMI.

Registrato a Agenzia delle Entrate di Massa Carrara il 05/02/2018 ai nn.418 , SERIE 3 T N

Tipologia contratto: durata 3 anni, scadenza 31/01/2021

**Il contratto è stato registrato prima della data dell'Atto di Pignoramento emesso dal Tribunale di Massa il 28/07/2018 e registrato in Conservatoria in data 19/09/2018 R.Particolare 6469 R.Generale 8486.**

L'atto porta intestazione "contratto di locazione locale ad uso magazzino" e subito dopo l'indicazione dei dati del locatore è indicato che quest'ultimo "concede in locazione ad uso commerciale".

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**5 COMPROPRIETARI**

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

**Corpo:** A

Continuità delle trascrizioni: SI

**7 PREZZO**

**Prezzo da libero: € 82.077,73**

**Prezzo da Occupato: € 82.077,73**



**BENE 3: Via Carriona 78 - Carrara (MS) - 54033**

**Lotto: 001 - Terra tetto**

## **1 DATI CATASTALI**

**Corpo:** A - Terra tetto

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

- foglio **42**
- particella **36**
- subalterno **7**
- indirizzo Via Carriona n.78
- piano terra-primo
- comune Carrara

nota: gli altri dati catastali non sono specificati in quanto il bene in visura catastale alla voce "categoria" è indicato "incorso di costruzione".

## **2 STATO DI POSSESSO**

**Corpo:** A - Terra tetto

**Possesso:** Libero

## **3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI**

**Corpo:** A - Terra tetto

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

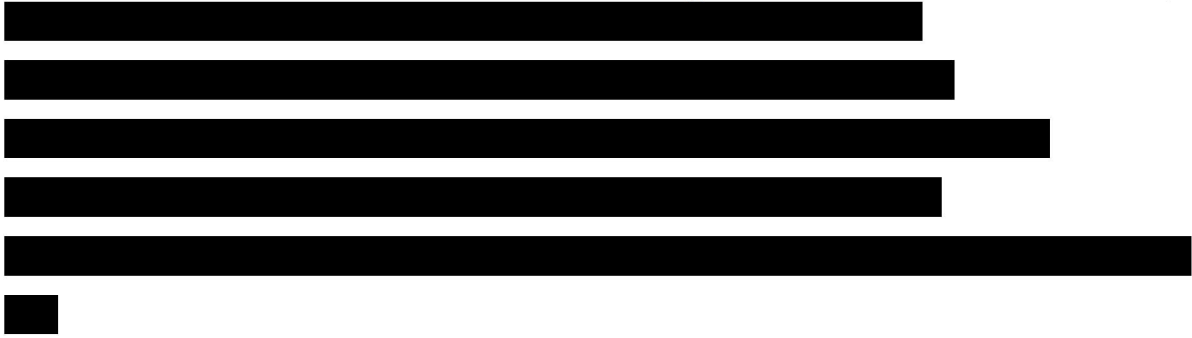
## **4 CREDITORI ISCRITTI**

**Corpo:** A - Terra tetto

**Creditori Iscritti:**







## 5 COMPROPRIETARI

**Corpo:** A - Terra tetto

**Comproprietari:**   


## 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 7 PREZZO

**Prezzo da libero:** € 55.422,4

**Prezzo da Occupato:** € 55.422,4



**BENE 4 : Via Turati 22 - Avenza - Carrara (MS) - 54033**

**Lotto: 001 - Appartamento**

**1 DATI CATASTALI**

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

- foglio **81**
- particella **145**
- subalterno **1**
- indirizzo Via Filippo Turati n.22
- piano T,
- comune Carrara
- categoria A/4
- classe 7
- consistenza 2 vani
- superficie 53 mq
- rendita € € 180,76

**2 STATO DI POSSESSO**

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato

[REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2015 per l'im-  
[REDACTED] porto di euro 350,00 con cadenza mensile.

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

**Note:** Dato che le quotazioni OMI per la locazione di una Abitazione di tipo civile hanno una forbice che va da un valore min. di €6,2 al mq e Max. di €9,2 al mq , dato che il bene in que-  
stione ha una superficie lorda complessiva (da rilievo, come indicato nel "manuale banca dati



quotazioni O.M.I.": la superficie commerciale è quantificata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare.) di circa 32 mq, il valore del canone mensile di locazione oscillerebbe tra un min.di €198,4 ed un Max.di €294,4. Considerando lo stato di conservazione del fabbricato, la recente ristrutturazione e il grado delle finiture, il CTU dichiara congruo il canone di affitto di €350 mensili.

Registrato a Agenzia delle Entrate di Massa Carrara il 04/06/2015 ai nn.1813 , SERIE 3 T

Tipologia contratto: Cedolare secca art.3 D.Lgs.n.23/2011, durata 3+2 anni, scadenza 01/06/2020

**Il contratto è stato registrato prima della data dell'Atto di Pignoramento emesso dal Tribunale di Massa il 28/07/2018 e registrato in Conservatoria in data 19/09/2018 R.Particolare 6469 R.Generale 8486.**

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Corpo:** A

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

### 4 CREDITORI ISCRITTI

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### 5 COMPROPRIETARI



**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari

## 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 7 PREZZO

**Prezzo da libero:** Appartamento

**Prezzo da libero:** € 20.112,10

**Prezzo da Occupato:** € 20.112,10



Beni 1 - in Carrara (MS)

Via Grazzano 8

**Lotto: 001 - Appartamento**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Carrara (MS) CAP: 54033, Via Grazzano 8**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- [REDACTED]
- foglio **40**
- particella **186**
- subalterno **2**
- indirizzo Via Grazzano n.8
- piano 1, comune Carrara
- categoria A/4
- classe 3
- consistenza 2 vani
- superficie 36 mq
- rendita € 92,96

Derivante da: Atto Notarile Pubblico (compravendita) del 02/11/2011 protocollo n.00128142 Voltura in atti dal 21/12/2001 Repertorio n.31766 Rogante: Notaio Carozzi Anna Maria; Sede: Carrara; Registrazione: UR; Sede: Carrara; n:1076 del 20/11/2001 VENDITA(n.13315.1/2001)



Confini: Il bene fa parte di palazzina composta da vano scala in comune che distribuisce gli appartamenti ai vari piani. Il bene posto al piano primo confina: piano terra con il foglio 40 part.186 sub.1 ; al piano secondo con il foglio 40 part.186 sub 3. L'intera palazzina è prospiciente su un lato con Via Grazzano e sull'altro con Salita San Giacomo, mentre per i restanti lati confina con le particelle 185 e 189 del foglio 40.

### Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo effettuato, il CTU ha riscontrato la realizzazione di un servizio igienico cieco nel vano cucina comprensivo di doccia, lavabo e wc. Risulta invece conforme il secondo vano, la camera. Pertanto il bene risulta non conforme catastalmente sia alla planimetria che alla visura.

### Regolarizzabili mediante: accatastamento

**Descrizione delle opere da sanare: nuova divisione del vano cucina con realizzazione del servizio igienico**

**Variazioni catastali: € 550,00**

**spese d'istruttoria: € 50,00**

**5% C.N.G. (Cassa Nazionale Geometri): € 27,50**

**iva 22%: € 127,50**

**Oneri Totali: € 755,00**

**Note sulla conformità catastale:** Agli atti del N.C.E.U. risulta essere presente una planimetria catastale datata 20 Dicembre 1888. In tale planimetria sono evidenziati due vani, cucina e camera, come riportato poi in visura. Dal sopralluogo effettuato, il CTU ha riscontrato la realizzazione di un servizio igienico nel vano cucina comprensivo di doccia,



lavabo e wc. Risulta invece conforme il secondo vano, la camera. Sulla nota di trascrizione di un pignoramento data 1988 R.G.8633 R.P.6223 contro [REDACTED], precedente proprietario del bene, sul verbale di pignoramento al quadro-B Immobili alla voce "n.vani" sono indicati invece n.2,5 vani.

L'esecutato ha dichiarato di non aver eseguito interventi edilizi sul bene dal momento dell'acquisto; sull'atto di vendita si parla di acquisto di "porzione di fabbricato costituita da due vani"; sul medesimo atto la parte venditrice dichiara che il bene non è mai stato oggetto d'interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione; inoltre il sottoscritto CTU non ha trovato negli archivi del Comune di Carrara atti edilizi né a nome dei precedenti proprietari né a nome dell'esecutato [REDACTED], in relazione al suddetto bene immobiliare.

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

**Note:** Il bene appartiene interamente al [REDACTED]

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

La città di Carrara è l'ultima città della regione Toscana che incontriamo prima di arrivare in Liguria; si sviluppa dalla costa (Marina di Carrara) fino alle Alpi Apuane, alle pendici delle quali si trovano le frazioni montane, è bagnata ed attraversata dal fiume Carrione. La città, a chi guarda verso i monti, appare dentro la candida cornice dei tre grandi bacini marmiferi Ravaccione, Fantiscritti e Colonnata, bacini rinominati col nome della località più vicina, ossia: di Torano, di Miseglia, di Colonnata; mentre la costa, bagnata dal mar Ligure, presenta ampie spiagge sabbiose su cui sorsero, a partire dal lontano 1851, tre lunghi pontili caricatori sostituiti negli anni trenta dello scorso secolo con un porto in muratura posto al confine con il Comune di Massa. L'originario nucleo urbano, era costituito dalla Pieve di S. Andrea (XII), oggi Cattedrale, difesa nel XIII secolo da una cinta muraria che inglobava la rocca e il palazzo comunale. Il pregevole Duomo, in stile gotico-romanico (secoli XI-XIV), e piazza Alberica, con la fontana del Leone e l'imponente statua di Maria Beatrice d'Este, comprese in un percorso pedonale che ha rivitalizzato il centro storico con le sue bellezze artistiche e architettoniche. I numerosi laboratori del marmo, caratteristici nel tessuto urbano di Carrara, rappresentano un'importante risorsa economica, favorendo la presenza a Carrara degli scultori più rappresentativi del panorama artistico e una tappa imperdibile del



percorso di visita del territorio. Il centro storico è attraversato da una vera e propria strada della cultura e dell'arte, che arriva sino al CAP il Centro Arti Plastiche, il nuovo museo di arte contemporanea, allestito nell'ex Convento di San Francesco, dove sono esposte le opere acquisite dalle Biennali Internazionali di Scultura realizzate a Carrara fra il 1957 e il 1973, dalle Biennali del 2006 e del 2010 e dalla mostra "Disegnare il marmo". Nel centro storico, nell'antico palazzo di Alberico Cybo Malaspina, ha sede l'Accademia di Belle Arti, rinomata per la sua prestigiosa Scuola di Scultura e al cui interno troviamo sculture antiche, medievali e moderne e un'importante gipsoteca, con calchi e bozzetti originali, soprattutto di età neoclassica, fra i quali alcuni del Canova. Fondamentale l'attività dell'Accademia, che è frequentata da studenti provenienti da ogni parte del mondo e fucina di innovative produzioni artistiche, grazie alla presenza di prestigiosi docenti. Via Grazzano è situata sull'argine destro del torrente Carriona in un quartiere di antica formazione risalente al secolo diciannovesimo (1800), come individuato dalle carte dei valori storico-ambientali allegato al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale del Comune. L'edificio di cui fa parte il bene esecutato è una palazzina d'angolo all'incrocio tra Via Grazzano e Salita San Giacomo, la palazzina storica è classificata come "A2 Edifici di valore storico, architettonico e/o documentario" (vedesi C.D.U. allegato). Il quartiere è un quartiere storico residenziale, pedonale, che ha subito e sta subendo recenti interventi di ristrutturazione e riqualificazione degli edifici, inoltre a pochi minuti si raggiunge la centrale Piazza Alberica fulcro, con il Duomo e l'Accademia delle Belle Arti, del centro storico di Carrara.

**Caratteristiche zona:** in centro storico di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:**

- scuole (ottima)
- farmacie (ottima)
- supermercati (ottima)
- attività commerciali (ottima)
- ristorazione (ottima)
- amministrazione pubblica (Comune - Camera di Commercio) (ottima)
- Poste (ottima)





- centro polispecialistico (ottima)
- musei e luoghi d'arte (ottima)
- teatro (ottima)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - commerciali - turistico

**Importanti centri limitrofi:** Avenza - Marina di Carrara - Massa - Sarzana.

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi Apuane - Versilia .

**Attrazioni storiche:** Terre dei Malaspina (Carrara, Massa e la Lunigiana) - Luni - Pisa.

**Principali collegamenti pubblici:** Numerose fermate bus di linea nel raggio di 300 m (centro storico). La stazione Ferroviaria di Carrara-Avenza è a circa 15 minuti di auto ma raggiungibile anche con i mezzi pubblici.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** [REDACTED]

[REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 06/05/2019 per l'importo di € 100,00 con cadenza mensile, per un totale di € 1200 annui .

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

**Note:** Dato che le quotazioni OMI per la locazione di una Abitazione di tipo economico hanno una forbice che va da un valore min. di €4 al mq e Max. di €6 al mq , dato che il bene in questione ha una superficie lorda complessiva (da rilievo, come indicato nel "manuale banca dati quotazioni O.M.I.": la superficie commerciale è quantificata al lordo delle mura-ture interne ed esterne perimetrali, queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare.) di circa 25 mq, il valore del canone mensile di locazione oscillerebbe tra un min.di €100 ed un Max.di €150. Considerando lo stato di conservazione del fabbricato, la limitata metratura dei locali e i servizi a contorno assenti, quali posto auto o similari, il CTU dichiara congruo il canone di affitto di €100 mensili.

Registrato a Agenzia delle Entrate di Massa Carrara il 21/05/2019 ai nn.1646 , SERIE 3 T N

Tipologia contratto: Cedolare secca art.3 D.Lgs.n.23/2011 , durata 3 anni, scadenza 06/05/2022



**Note:** Il contratto è stato registrato dopo la data dell'Atto di Pignoramento emesso da Tribunale di Massa il 28/07/2018 e registrato in Conservatoria in data 19/09/2018 R.Particolare 6469 R.Generale 8486.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore [REDACTED] ;

iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Massa in data 12/11/1988 ai nn. 8633/6223;

**Note:** Il CTU procedendo alle verifiche di rito , interrogando il mappale Foglio 40 part.186 sub.2, ha riscontrato nell'elenco sintetico delle formalità dell'ispe-



zione ipotecaria, una trascrizione datata 12/11/1988 RG 8633 RP 6223 ripor-  
tante ATTO GIUDIZIARIO- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Stampata la  
nota di trascrizione risultava un pignoramento del bene a favore [REDACTED]  
[REDACTED]. Quest'ultimo [REDACTED] la-  
scerà poi il bene , causa morte (dichiarazione di successione registrata a Carrara  
il 28/03/2002 al n.66 vol.8 , trascritta il 14/09/2002 RP.6481 RG.9030), ai sig.ri  
eredi [REDACTED]. Gli eredi ven-  
dono il bene con atto di compravendita Rep. n.31766 del 02/11/2001 , trascritto  
il 5/11/2001 RP.7375 RG.10122, a rogito notaio Carozzi Anna Maria di Carrara,  
[REDACTED]. Si legge nell'atto: 1)cit. *"art3. la parte venditrice di-  
chiara e garantisce che quanto venduto è di sua piena ed esclusiva proprietà e  
disponibilità, anche ai sensi della legge 19 Maggio 1975 n.151,(omissis), trascri-  
zioni passive (ad eccezione di trascrizione n.6223 del 12 Novembre 1988), (omis-  
sis) ; la parte venditrice dichiara e garantisce altresì che la trascrizione n.6223  
del 12 novembre 1988 è relativa a causa estinta e si obbliga a cancellarla a sua  
cura e spese entro tre mesi da oggi." 2)cit. "art.5. Quanto oggetto della presente  
vendita è pervenuto alla parte venditrice per successione legittima [REDACTED]  
[REDACTED] deceduto il 24 luglio 2001 (den. presentata all'Ufficio delle Entrate  
di Carrara il 2 Novembre 2001 prot.2001043144)." Si evince che : l'atto di ac-  
quisto del bene è stato stipulato contestualmente alla denuncia di morte del  
[REDACTED] da parte degli eredi, e che quest'ultimi non hanno ot-  
temperato alla cancellazione del pignoramento RP.6223 come obbligo stipulato  
nel contratto di acquisto con [REDACTED] **In conclusione  
la cancellazione del pignoramento 12/11/1988 RG 8633 RP 6223 diviene a  
cura e spese della procedura: il costo presso la Conservatoria è di €300.***

#### - Pignoramento

a favore di:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]  
contro [REDACTED]  
[REDACTED]

; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 28/07/2018 ai nn. 127/2018 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 19/09/2018 ai nn. 8486/6469;

**Nota:** in data 28-12-2018 interviene nella procedura n.127/2018 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### 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:** Nessuna

**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]

[REDACTED] proprietario ante ventennio .

Note: Denuncia di morte presentata dagli [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] )all'Ufficio delle Entrate di Carrara il 2 Novembre 2001

Prot.2001043144

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ;

ciascuno per quanto in proprio diritto ma complessivamente per l'intero. dal 24/07/2001 al 02/11/2001 . In forza di denuncia di successione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: **non è presente nell'elenco sintetico delle formalità l'accettazione tacita dell'eredità, è presente la trascrizione di un atto di compravendita tra gli eredi e [REDACTED]**

[REDACTED] Tale atto ha data 2-11-2001, nell'atto si legge che in tale data è stata presentata dagli [REDACTED] (parte venditrice) denuncia di successione presso l'Ufficio delle Entrate di Carrara prot. n.2001043144. In data 14-09-2002 con numero RP 6481 e RG 9030 , vi è la trascrizione dell'atto di di causa di morte - certificato di denuncia successione Rep.66/8 del 28/03/2002.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

[REDACTED] ad oggi , attuale proprietario.



In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carozzi Anna Maria, in data 02/11/2001, ai nn. 31766; registrato a Carrara, in data 20/11/2001, ai nn. 1076; trascritto a Massa(MS), in data 05/11/2001, ai nn. 10122/7375.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**NOTE:** Non state trovate negli archivi comunali pratiche Edilizie né a nome dell'esecutato [REDACTED] né a nome della precedente proprietà. Agli atti del N.C.E.U. risulta essere presente una planimetria catastale datata 20 Dicembre 1888. In tale planimetria sono evidenziati due vani, cucina e camera, come riportato poi in visura. Dal sopralluogo effettuato, il CTU ha riscontrato la realizzazione di un servizio igienico nel vano cucina comprensivo di doccia, lavabo e wc. Risulta invece conforme il secondo vano, la camera. Sulla nota di trascrizione di un pignoramento data 1988 R.G.8633 R.P.6223 contro il sig. Dell'amico Stefano, precedente proprietario del bene, sul verbale di pignoramento al quadro-B Immobili alla voce "n.vani" sono indicati invece n.2,5 vani. L'esecutato ha dichiarato di non aver eseguito interventi edilizi sul bene dal momento dell'acquisto ne dopo; sull'atto di vendita si parla di acquisto di "porzione di fabbricato costituita da due vani"; sul medesimo atto la parte venditrice dichiara che il bene non è mai stato oggetto d'interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione. Dalle tavole del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale - Carta dei Valori Storico Ambientali, il fabbrico di cui fa parte il bene pignorato è classificato storicamente come edificato nei primi decenni del 1800. Quindi legittimo in quanto ante 1942.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il bene pignorato è un appartamento sito al primo piano di palazzina storica in via Grazzano n.8 angolo Salita San Giacomo. L'appartamento è composto da tre vani: ingresso/cucina/pranzo, bagno, camera. Dalla porta d'ingresso si accede direttamente alla prima stanza, di forma rettangolare, la cucina/pranzo dove è stato ricavato, in un secondo momento, un piccolo bagno con wc,



lavamani e doccia. Dalla cucina si accede all'altra stanza di forma trapezoidale dove trova locazione la camera con due letti singoli e un armadio. Sia la cucina che la camera hanno una finestra, mentre il bagno risulta essere cieco. La camera si affaccia su Salita San Giacomo, mentre la cucina su una corte interna. Nell'imbotto profondo della finestra della cucina, dato lo spessore generoso delle murature, è stato ricavato il lavabo della cucina stessa con un piano in marmo. Agli atti del N.C.E.U. risulta essere presente una planimetria catastale datata 20 Dicembre 1888. In tale planimetria sono evidenziati due vani, cucina e camera, come riportato poi in visura. Sulla nota di trascrizione di un pignoramento data 1988 R.G.8633 R.P.6223 contro [REDACTED], precedente proprietario del bene, sul verbale di pignoramento al quadro-B Immobili alla voce "n.vani" sono indicati invece n.2,5 vani. L'esecutato ha dichiarato di non aver eseguito interventi edilizi sul bene dal momento dell'acquisto. Sull'atto di vendita si parla di acquisto di "porzione di fabbricato costituita da due vani"; sul medesimo atto la parte venditrice dichiara che il bene non è mai stato oggetto d'interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione; inoltre il sottoscritto CTU non ha trovato negli archivi del Comune di Carrara atti edilizi né a nome dei precedenti proprietari né a nome [REDACTED]. Dal sopralluogo e dal rilievo si è verificato che il nuovo servizio igienico è stato realizzato ad una quota rialzata di 10cm rispetto a quella del vano cucina, questo sicuramente per ovviare al problema della pendenza degli scarichi, inoltre la differenza di materiali delle pavimentazioni tra i vani cucina/bagno, in gres, e camera, in graniglia di marmo, sottolineano un intervento in epoche successive. Tale intervento è riscontrabile anche se analizziamo la tipologia storica dell'intero fabbricato, il quale costruito nei primi del 1800 sicuramente non aveva il bagno come servizio interno ed esclusivo del singolo alloggio.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. tardiva - opere di manutenzione straordinaria

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di nuovo servizio igienico cieco ed installazione di sistema di ricircolo aria forzato.

Costi:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1. C.I.L.A. tardiva - opere di manutenzione straordinaria – sanzione :                    | € 1.000,00        |
| 2. Parere Preventivo A.S.L.– spese d'istruttoria:   | € 200,00          |
| 3. fornitura e posa in opera di aeratore<br>per ricircolo forzato aria servizio igienico: | € 400,00          |
| 4. spese professionali:   | € 2.000,00        |
| <b>5. Oneri Totali:</b>   | <b>€ 3.600,00</b> |



Il calcolo delle sanzioni è indicativo perché verrà calcolato dall'ufficio preposto al momento della presentazione delle pratiche necessarie.

**Note:** Il bene è classificato "A2 Edifici di valore storico", per tanto rientra nella disciplina dettata dall'Art. 19 comma 1 –Particolari norme per gli immobili "A" del R.U. : *comma 1. Negli immobili A sono considerati abitabili tutti i locali aventi altezza media esistente non inferiore a m. 2,50 o, se inferiore, adeguabile a tale minimo, purché dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione. I servizi igienici di qualsiasi dimensione e le cucine di dimensione inferiori a mq. 6,00 potranno essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata.* Con tale articolo si va in deroga ai dimensionamenti dettati dall'Allegato G "Caratteristiche Igieniche delle Costruzioni" del R.E.C. , inoltre come indicato al punto 1 del sopra citato allegato G "*Gli interventi di recupero devono comunque tendere ad ottenere un miglioramento delle qualità igienico – sanitarie dei locali e/o dell'unità immobiliare. Deroghe particolari possono essere concesse caso per caso, quando siano dimostrati miglioramenti igienico – sanitari, specificatamente in riferimento alla tutela degli aspetti architettonici degli edifici considerati nell'allegato E (del R.E.C.), anche con il ricorso a soluzioni tecniche alternative.*" Tale deroghe devono essere avallate anche da parere preventivo dell'Azienda U.S.L., il quale deve essere allegato alla pratica di C.I.L.A. tardiva per regolarizzare la costruzione del servizio igienico. Si ricorda che gli edifici considerati nell'allegato E sono quelli classificati con valore storico : A1 , A2 , A3 , A4.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	-Variante al Piano Strutturale -Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.28 del 16/03/2012 (P.S.) - Delibera C.C. n.64 del 08/04/98 e successive modificazioni (R.U.)
Zona omogenea:	U.T.O.E. n°12 Centro Città - Allegato A
Norme tecniche di attuazione:	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ sistema collinare e pedecollinare Art.9 NTA (P.S.)</li> </ul>





	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ subsistema pedecollinare Art.11 NTA (P.S.)</li> <li>○ invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e):Nuclei storici (P.S.)</li> <li>○ Art. 10 NTA R.U. , A2 Edifici di valore storico, architettonico e/o documentario</li> </ul>
<p>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</p>	<p>SI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ DCRT n.37/2015 – Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico – Art.16 c.4 Capo V della disciplina di Piano “Sistema idrografico della Toscana”(fascia di 150 ml dai fiumi e torrenti in cui all’Allegato L) dell’elaborato 7B</li> <li>○ Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornata con Del. n.37 del 09/04/2019, Pubbl. il 19/04/2019: Area G.3I-Pericolosità geologica medio-elevata per caratteristiche geotecniche</li> <li>○ Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1-pericolosità da alluvione fluviale bassa- Delibera 231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato – Appennino Settentrionale</li> <li>○ 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</li> </ul>



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	sono ammessi: la manutenzione ordinaria; la manutenzione straordinaria e il risanamento conservativo

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il bene pignorato è un appartamento sito al primo piano di palazzina storica in via Grazzano n.8 angolo Salita San Giacomo. L'appartamento è composto da tre vani: ingresso/cucina/pranzo , bagno , camera. Dalla porta d'ingresso si accede direttamente alla prima stanza, di forma rettangolare , la cucina/pranzo dove è stato ricavato, in un secondo momento, un piccolo bagno con wc, lavamani e doccia. Dalla cucina si accede all'altra stanza di forma trapezoidale dove trova locazione la camera con due letti singoli e un armadio. Sia la cucina che la camera hanno una finestra, mentre il bagno risulta essere cieco. La camera si affaccia su Salita San Giacomo, mentre la cucina su una corte interna. Nell'imbotto profondo della finestra della cucina, dato lo spessore generoso delle murature, è stato ricavato il lavabo della cucina stessa con un piano in marmo. Agli atti del N.C.E.U. risulta essere presente una planimetria catastale datata 20 Dicembre 1888. In tale planimetria sono evidenziati due vani, cucina e camera, come riportato poi in visura. Sulla nota di trascrizione di un pignoramento data 1988 R.G.8633 R.P.6223 contro il sig. Dell'amico Stefano , precedente proprietario del bene,sul verbale di pignoramento al quadro-B Immobili alla voce "n.vani" sono indicati invece n.2,5 vani. L'esecutato ha dichiarato di non aver eseguito interventi edilizi sul bene dal momento dell'acquisto. Sull'atto di vendita si parla di acquisto di "porzione di fabbricato costituita da due vani"; sul medesimo atto la parte venditrice dichiara che il bene non è mai stato oggetto d'interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione; inoltre il sottoscritto CTU non ha trovato negli archivi del Comune di Carrara atti edilizi né a nome dei precedenti proprietari né a nome [REDACTED]. Dal sopralluogo e dal rilievo si è verificato che il nuovo servizio igienico è stato realizzato ad una quota rialzata di 10cm rispetto a quella del vano cucina, questo



sicuramente per ovviare al problema della pendenza degli scarichi, inoltre la differenza di materiali delle pavimentazioni tra i vani cucina/bagno , in gres, e camera , in graniglia di marmo, sottolineano un intervento in epoche successive. Tale intervento è riscontrabile anche se analizziamo la tipologia storica dell'intero fabbricato, il quale costruito nei primi del 1800 sicuramente non aveva il bagno come servizio interno ed esclusivo del singolo alloggio.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. tardiva - opere di manutenzione straordinaria

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di nuovo servizio igienico cieco ed installazione di sistema di ricircolo aria forzato.

Costi:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1. C.I.L.A. tardiva - opere di manutenzione straordinaria – sanzione :                    | € 1.000,00        |
| 2. Parere Preventivo A.S.L.– spese d’istruttoria:   | € 200,00          |
| 3. fornitura e posa in opera di areatore<br>per ricircolo forzato aria servizio igienico: | € 400,00          |
| 4. spese professionali:   | € 2.000,00        |
| <b>5. Oneri Totali:</b>   | <b>€ 3.600,00</b> |

Il calcolo delle sanzioni è indicativo perché verrà calcolato dall’ufficio preposto al momento della presentazione delle pratiche necessarie.

**Note: Il bene è classificato "A2 Edifici di valore storico" , per tanto rientra nella disciplina dettata dall'Art. 19 comma 1 –Particolari norme per gli immobili "A" del R.U. : *comma 1. Negli immobili A sono considerati abitabili tutti i locali aventi altezza media esistente non inferiore a m. 2,50 o, se inferiore, adeguabile a tale minimo, purché dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione. I servizi igienici di qualsiasi dimensione e le cucine di dimensione inferiori a mq. 6,00 potranno essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata. Con tale articolo si va in deroga ai dimensionamenti dettati dall'Allegato G "Caratteristiche Igieniche delle Costruzioni" del R.E.C. , inoltre come indicato al punto 1 del sopra citato allegato G "Gli interventi di recupero devono comunque tendere ad ottenere un miglioramento delle qualità igienico – sanitarie dei locali e/o dell’unità immobiliare. Deroghe particolari possono essere concesse caso per caso, quando siano dimostrati miglioramenti igienico – sanitari, specificatamente in riferimento alla tutela degli aspetti architettonici degli edifici considerati nell’allegato E (del R.E.C.), anche con il ricorso a soluzioni tecniche alternative."* Tale deroghe devono essere**



**avvallate anche da parere preventivo dell'Azienda U.S.L., il quale deve essere allegato alla pratica di C.I.L.A. tardiva per regolarizzare la costruzione del servizio igienico. Si ricorda che gli edifici considerati nell'allegato E sono quelli classificati con valore storico : A1 , A2 , A3 , A4.**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Il bene pignorato è un appartamento sito al primo piano di palazzina storica in via Grazzano n.8 angolo Salita San Giacomo. L'appartamento è composto da tre vani:ingresso/cucina/pranzo , bagno , camera. Dalla porta d'ingresso si accede direttamente alla prima stanza, di forma rettangolare , la cucina/pranzo dove è stato ricavato, in un secondo momento, un piccolo bagno con wc, lavamani e doccia. Dalla cucina si accede all'altra stanza di forma trapezoidale dove trova locazione la camera con due letti singoli e un armadio. Sia la cucina che la camera hanno una finestra, mentre il bagno risulta essere cieco. La camera si affaccia su Salita San Giacomo, mentre la cucina su una corte interna. Nell'imbotto profondo della finestra della cucina, dato lo spessore generoso delle murature, è stato ricavato il lavabo della cucina stessa con un piano in marmo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25,24**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: non è stato possibile verificarne la data; il CTU non ha trovato negli archivi del Comune di Carrara atti edilizi né a nome dei precedenti proprietari né a nome [REDACTED]

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. h. media 2.65m circa

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0



Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile è una palazzina dei primi dell'800 che necessita di una manutenzione ordinaria delle facciate.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b> <b>Note: l'unica porta interna è quella del bagno</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>mista marmo(graniglia) e gres</b> condizioni: <b>buone</b> <b>Note: nella cucina e nel bagno vi è una pavimentazione in gres (più recente), nella camera una in graniglia di marmo</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>gress</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>gress</b> condizioni: <b>buone</b>



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

Non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non è stato possibile risalire alla data di realizzazione dell'impianto
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non sono state fornite le dichiarazioni di conformità

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il sopralluogo è stato eseguito con i locali ammobiliati e con i rivestimenti posati; non essendoci pratiche edilizie di riferimento per confrontarne le misure interne; essendo l'unico riferimento grafico una planimetria catastale datata 20 dicembre 1888; essendo la costruzione dell'intero fabbricato datata nei primi decenni del 1800, il CTU ritiene lo stato di fatto l'unico mezzo quantitativo e qualificativo per la stima delle consistenze. Le superfici dell'immobile sono quantificate ai fini della stima come indicato nel "manuale banca dati quotazioni O.M.I.": la superficie commerciale è quantificata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare."

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equiva-
Ingresso/Cucina/Pranzo	sup lorda di pavimento	8,31	1,00	8,31
bagno	sup lorda di pavimento	2,32	1,00	2,32



camera	sup lorda di pavimento	14,61	1,00	14,61
		<b>25,24</b>		<b>25,24</b>

### 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: Anno 2018 - Semestre 2

Zona: Carrara - Centro Città

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1450

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara
- Uffici del registro di Carrara
- Ufficio tecnico di Comune di Carrara
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore di mercato



per abitazioni di tipo abitazioni economiche in uno stato conservativo normale  
va da un minimo di €850 ad un massimo di €1250.

Dato lo stato discreto di conservazione del bene, al grado di finiture ed alle metrature, si ritiene idoneo come valore di mercato €1050 (€/mq.) , valore medio del range indicato dalle quotazioni OMI(stima comparativa parametrica del corpo).

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 25.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	<i>lente</i>		
Ingresso/Cucina/Pranzo	8,31	€ 1.050,00	€ 8.725,50
bagno	2,32	€ 1.050,00	€ 2.436,00
camera	14,61	€ 1.050,00	€ 15.340,50
<b>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)</b>			€ 26.502,00
<b>Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito)</b>			€ 25.445,00
Valore corpo			€ 25.649,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.649,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.649,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di	24,00	€ 25.649,00	€ 25.649,00





	tipo popolare [A4]			
--	-----------------------	--	--	--

**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% ) € 3.847,35

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale, conservatoria: € 4.655,00

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto** € 17.146,65

**in cui si trova:**



Bene 2 - in Carrara (MS)

Via Ghibellina 6A

Lotto: 001 - Fondo commerciale

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Negozzi e botteghe [C1] sito in Carrara (MS) CAP: 54033, Via Ghibellina 6A

Note: Agli atti del N.C.E.U. risulta essere presente una planimetria catastale datata 26 Dicembre 1919 e in visura catastale il bene è indicato come C3 laboratorio per arti e mestieri. Nel titolo urbanistico\edilizio , contrariamente , il bene è concessionato come fondo commerciale. Per tanto il bene deve essere accatastato ed il C.T.U. ritiene di considerare il bene pignorato al fine della valutazione come [C1]Negozzi e botteghe in conformità con il titolo abitativo concessionato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

[REDACTED]

- foglio **40**
- particella **393**
- subalterno **4**
- indirizzo Via Ghibellina n.6A
- piano **1**
- comune Carrara
- categoria **C/3**
- classe **8**
- superficie **10 mq**
- rendita **€ 63,52**



Derivante da: Atto Notarile Pubblico (compravendita) del 25/01/1985 Voltura in atti dal 11/05/1990 Repertorio n.22684 Rogante: Notaio Gianaroli Giorgio Sede:Carrara Registrazione:UR Sede:Carrara Volume:182 n:173 del 30/01/1985 (n.235/1985)

Confini: Il bene fa parte di palazzina in centro storico caratterizzata al piano terra da vani adibiti a ingresso condominiale, vano tecnico condominiale (cabina enel) e fondo pignorato; appartamenti ai vari piani. Il bene posto al piano terra confina: piano terra con il foglio 40 part.393 sub.1 ; al piano primo con il foglio 40 part.393 sub 38. L'intera palazzina è prospiciente su Via Ghibellina , mentre per i restanti lati confina con le particelle 392 (lato verso Piazza Alberica) e 395 (lato verso Piazza Duomo)

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

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

**Gli elaborati catastali, planimetria e visura, fanno riferimento alla conformazione ed alla destinazione d'uso del bene ante intervento di manutenzione straordinaria che ha interessato tutta la palazzina. Al termine dei lavori la proprietà, nella figura [REDACTED], non ha adempiuto ad acatastare il bene in modo conforme allo stato concessionato e di fatto.**

**Regolarizzabili mediante: accatastamento**

**Descrizione delle opere da sanare: nuovo sviluppo planimetrico e nuova categoria**

**Variazioni catastali: € 550,00**

**spese d'istruttoria: € 50,00**

**5% C.N.G. (Cassa Nazionale Geometri): € 27,50**

**iva 22%: € 127,50**



**Oneri Totali: € 755,00**

**Note sulla conformità catastale:** Agli atti del N.C.E.U. risulta essere presente una planimetria catastale datata 26 Dicembre 1919. In tale planimetria é evidenziato un vano che ha accesso tramite disimpegno alla, presunta, precedente scala condominiale. Tale disegno è concorde con la visura catastale nella quale si parla di una superficie catastale totale di 15 mq, ma completamente in contrasto con lo stato di fatto del bene. Il sottoscritto C.T.U. durante le operazioni di sopralluogo e rilievo del bene, ha constatato che lo stato di fatto del fondo e quello dichiarato al catasto non sono conformi. Il fondo ha una superficie netta calpestabile di circa 62 mq contro quelli dichiarati dalla visura e dalla mappa catastale di 15 mq. Da ulteriori accertamenti e ricerche effettuate dal C.T.U. presso gli uffici comunali del settore urbanistica, negli archivi sono state ritrovate pratiche urbanistiche/edilizie riguardanti tutto il fabbricato di cui fa parte il bene eseguito. L'intera palazzina, di proprietà dell'esecutato [REDACTED] al tempo della presentazione della pratica e dei lavori, ha subito un intervento di manutenzione straordinaria per la realizzazione di nuovo vano ascensore, nuova copertura, nuovi impianti, nuovi servizi igienici e distribuzione interna, mentre rimanevano inalterate le facciate esterne. Dai grafici allegati alla pratica e alle sue varianti, si può notare la forma del fondo conforme con lo stato attuale, inoltre tali grafici si possono riscontrare anche nelle tavole allegate alla pratica presentata al Genio Civile della Provincia di Massa Carrara. Per tanto dopo l'ultimazione dei lavori la proprietà del bene, [REDACTED], non ha adempiuto ad eseguire, o ad incaricare altro professionista, il nuovo accatastamento del fondo per aggiornare sia la visura catastale che la planimetria catastale. In ultimo si fa presente che l'esecutato [REDACTED] è indicato nelle pratiche sopra citate (Comune e Genio Civile) sia come proprietario che come tecnico incaricato della progettazione e direzione lavori, nella sua qualità professionale di geometra.

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

NO

**Note:** Il bene appartiene interamente a [REDACTED]



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

La città di Carrara è l'ultima città della regione Toscana che incontriamo prima di arrivare in Liguria; si sviluppa dalla costa (Marina di Carrara) fino alle Alpi Apuane, alle pendici delle quali si trovano le frazioni montane, è bagnata ed attraversata dal fiume Carrione. La città, a chi guarda verso i monti, appare dentro la candida cornice dei tre grandi bacini marmiferi Ravaccione, Fantiscritti e Colonnata, bacini rinominati col nome della località più vicina, ossia: di Torano, di Miseglia, di Colonnata; mentre la costa, bagnata dal mar Ligure, presenta ampie spiagge sabbiose su cui sorsero, a partire dal lontano 1851, tre lunghi pontili caricatori sostituiti negli anni trenta dello scorso secolo con un porto in muratura posto al confine con il Comune di Massa. L'originario nucleo urbano, era costituito dalla Pieve di S. Andrea (XII), oggi Cattedrale, difesa nel XIII secolo da una cinta muraria che inglobava la rocca e il palazzo comunale. Il pregevole Duomo, in stile gotico-romanico (secoli XI-XIV), e piazza Alberica, con la fontana del Leone e l'imponente statua di Maria Beatrice d'Este, comprese in un percorso pedonale che ha rivitalizzato il centro storico con le sue bellezze artistiche e architettoniche. I numerosi laboratori del marmo, caratteristici nel tessuto urbano di Carrara, rappresentano un'importante risorsa economica, favorendo la presenza a Carrara degli scultori più rappresentativi del panorama artistico e una tappa imperdibile del percorso di visita del territorio. Il centro storico è attraversato da una vera e propria strada della cultura e dell'arte, che arriva sino al CAP il Centro Arti Plastiche, il nuovo museo di arte contemporanea, allestito nell'ex Convento di San Francesco, dove sono esposte le opere acquisite dalle Biennali Internazionali di Scultura realizzate a Carrara fra il 1957 e il 1973, dalle Biennali del 2006 e del 2010 e dalla mostra "Disegnare il marmo". Nel centro storico, nell'antico palazzo di Alberico Cybo Malaspina, ha sede l'Accademia di Belle Arti, rinomata per la sua prestigiosa Scuola di Scultura e al cui interno troviamo sculture antiche, medievali e moderne e un'importante gipsoteca, con calchi e bozzetti originali, soprattutto di età neoclassica, fra i quali alcuni del Canova. Fondamentale l'attività dell'Accademia, che è frequentata da studenti provenienti da ogni parte del mondo e fucina di innovative produzioni artistiche, grazie alla presenza di prestigiosi docenti. Via Grazzano è situata sull'argine destro del torrente Carriona in un quartiere di antica formazione risalente al secolo diciannovesimo (1800), come individuato dalle carte dei valori storico-ambientali allegato al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale del Comune. L'edificio di cui fa parte il bene



esecutato è una palazzina d'angolo all'incrocio tra Via Grazzano e Salita San Giacomo, la palazzina storica è classificata come "A2 Edifici di valore storico, architettonico e/o documentario" (vedesi C.D.U. allegato). Il quartiere è un quartiere storico residenziale, pedonale, che ha subito e sta subendo recenti interventi di ristrutturazione e riqualificazione degli edifici, inoltre a pochi minuti si raggiunge la centrale Piazza Alberica fulcro, con il Duomo e l'Accademia delle Belle Arti, del centro storico di Carrara.

**Caratteristiche zona:** in centro storico di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:**

- scuole (ottima)
- farmacie (ottima)
- supermercati (ottima)
- attività commerciali (ottima)
- ristorazione (ottima)
- amministrazione pubblica (Comune - Camera di Commercio) (ottima)
- Poste (ottima)
- centro polispecialistico (ottima)
- musei, luoghi d'arte (ottima)
- teatro (ottima)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - commerciali - turistico

**Importanti centri limitrofi:** Avenza - Marina di Carrara - Massa - Sarzana.

**Attrazioni paesaggistiche:** Alpi Apuane - Versilia .

**Attrazioni storiche:** Terre dei Malaspina (Carrara, Massa e la Lunigiana) - Luni - Pisa.

**Principali collegamenti pubblici:** Numerose fermate bus di linea nel raggio di 300 m (centro storico). La stazione Ferroviaria di Carrara-Avenza è a circa 15 minuti di auto ma raggiungibile anche con i mezzi pubblici.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]



con contratto di locazione stipulato in data 30/01/2018 per l'importo di euro 470,00 con cadenza mensile.

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

**Note:** Dato che il bene è concessionato come fondo commerciale e che le quotazioni OMI per la locazione di un fondo commerciale hanno una forbice che va da un valore min. di €6,5 al mq e Max. di €11,5 al mq ; dato che il bene esecutato ha categoria catastale C/3 "laboratorio", quindi con un valore inferiore rispetto alla destinazione "commerciale"; dato che da una analisi di mercato (agenzie immobiliari) fondi commerciali nel centro storico del comune di Carrara in aree simili si attestano su un valore medio di 12 €/mq; dato che il bene in questione ha una superficie lorda complessiva (da rilievo, come indicato nel "manuale banca dati quotazioni O.M.I.": la superficie commerciale è quantificata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare) di circa 69 mq, il sottoscritto ritiene di utilizzare come valori di riferimento per canone mensile di locazione i valori OMI. In conclusione il canone di affitto mensile oscillerebbe tra un valore di €448,5 e €793,5 e per tanto il CTU considera congruo il canone di affitto di €470 mensili in quanto compreso nel range OMI.

Registrato a Agenzia delle Entrate di Massa Carrara il 05/02/2018 ai nn.418 , SERIE 3 T N

Tipologia contratto: durata 3 anni, scadenza 31/01/2021

**Note:** Il contratto è stato registrato prima della data dell'Atto di Pignoramento emesso da Tribunale di Massa il 28/07/2018 e registrato in Conservatoria in data 19/09/2018 R.Particolare 6469 R.Generale 8486.

L'atto porta intestazione "contratto di locazione locale ad uso magazzino" e subito dopo l'indicazione dei dati del locatore è indicato che quest'ultimo "concede in locazione ad uso commerciale".



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

Nessuna. Array

*4.2.2 Pignoramenti:*

**- Pignoramento**

a favore di:

[REDACTED]





[REDACTED]  
[REDACTED] ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 28/07/2018 ai nn. 127/2018 iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 19/09/2018 ai nn. 8486/6469;

**Nota:** in data 28-12-2018 interviene nella procedura n.127/2018 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### 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:** € 265

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 2.374,17

**Millesimi di proprietà:** 76,232/1000,000

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** NOTA: sul contratto di locazione è dichiarato "A.P.E. ricadente in classe F prestazione 407,62 kwh/m3 annui". Copia dell'A.P.E. non è



stata rilasciata al CTU

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

proprietario ante ventennio

**Note:** il [REDACTED] divenne proprietario dei beni al foglio 40 mappali 393 e 396 per successione causa morte della [REDACTED], denuncia iscritta all'Ufficio del Registro fi Firenze n.125 Vol.2189 il 12-04-1971

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] dal

25/01/1985 ad oggi attuale proprietario.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Giannaroli, in data 25/01/1985, ai nn. 22684/2283; registrato a Carrara, in data 30/01/1985, ai nn. 173/182; trascritto a Massa(MS), in data 06/02/1985, ai nn. 677/557.

**Note:** Con l'atto, il [REDACTED] compra l'intera palazzina di via Ghibellina, al tempo divisa in due mappali 393 e 396, [REDACTED]  
[REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica: n.37643/6505**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 27/12/1984 al n. di prot. 6505



Rilascio in data 27/02/1985 al n. di prot. 37643/6505

NOTE: Essendo un richiesta di Autorizzazione Edilizia per opere di manutenzione straordinaria, al tempo non necessitava di dichiarazione di agibilità a fine lavori.

**Numero pratica: 4767**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: 1°Variante, all'A.E. n.37643/6505

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/05/1985 al n. di prot. 4767

Rilascio in data 20/09/1985 al n. di prot. 14205/4767

NOTE: Essendo un richiesta di Autorizzazione Edilizia per opere di manutenzione straordinaria, al tempo non necessitava di dichiarazione di agibilità a fine lavori.

**Numero pratica: 3188**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: 2°Variante, all'A.E. n.37643/6505, n.3188 del 13-05-1987

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/05/1987 al n. di prot. 3188

Rilascio in data 10/06/1987 al n. di prot. 16081/3188

NOTE: Essendo una richiesta di Autorizzazione Edilizia per opere di manutenzione straordinaria, al tempo non necessitava di dichiarazione di agibilità a fine lavori.

**Numero pratica: 3020/1835**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione Genio Civile

Per lavori: Progetto dei lavori di ristrutturazione di un tetto ad edificio di civile abitazione sito in Via Ghibellina del Comune di Carrara

Presentazione in data 10/06/1985 al n. di prot. 3020/1835

Rilascio in data 17/06/1985 al n. di prot. 4261



NOTE: Deposito certificato di collaudo e copia certificato di collaudo in data 16-10-1985

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Agli atti del N.C.E.U. risulta essere presente una planimetria catastale datata 26 Dicembre 1919. In tale planimetria é evidenziato un vano che ha accesso tramite disimpegno alla, presunta, precedente scala condominiale. Tale disegno è concorde con la visura catastale nella quale si parla di una superficie catastale totale di 15 mq, ma completamente in contrasto con lo stato di fatto del bene. Il sottoscritto C.T.U. durante le operazioni di sopralluogo e rilievo del bene, ha constatato che lo stato di fatto del fondo e quello dichiarato al catasto non sono conformi. Il fondo ha una superficie netta calpestabile di circa 62 mq contro quelli dichiarati dalla visura e dalla mappa catastale di 15 mq. Da ulteriori accertamenti e ricerche effettuate dal C.T.U. presso gli uffici comunali del settore urbanistica, negli archivi sono state ritrovate pratiche urbanistiche/edilizie riguardanti tutto il fabbricato di cui fa parte il bene eseguito. L'esecutato, [REDACTED], ha presentato presso al Comune di Carrara e al Genio Civile della Provincia di Massa Carrara le seguenti pratiche in qualità di proprietario, progettista, direttore dei lavori, ed impresario-costruttore [REDACTED], impresa ad oggi chiusa e non più in attività:

1) Domanda di Autorizzazione Edilizia, per opere di manutenzione straordinaria, n.37643/6505 del 27-02-1985.

- Parere favorevole Ufficio Sanitario n. 32 del 16-02-1084
- Parere favorevole Commissione Edilizia, riunione n.7 del 22-2-1985
- Nulla Osta del Comando Provinciale VV.FF. del 27-02-1985

Le opere per le quali è stata richiesta l'A.E. sono:

- rinforzo dei solai esistenti e delle murature perimetrali
- realizzazione dei servizi igienici, inesistenti al tempo, e conseguente nuova distribuzione dei vani



- ricostruzione del manto di copertura
- costruzione di nuovo vano ascensore con struttura in C.A.
- ricostruzione degli impianti idrico/sanitario ed elettrico
- ricostruzione degli intonaci esterni ed interni
- ricostruzione di canele e pluviali
- ricostruzione infissi esterni
- costruzione fossa settica per decantazione prima di convogliare i rifiuti nella fognatura comunale
- costruzione di stenditoio comune su lastrico solare
- ampliamento del vano d'ingresso condominiale su via ghibellina

**Tale richiesta di autorizzazione è riferita a tutto il fabbricato del quale il bene pignorato fa parte. Il bene è indicato negli elaborati come "fondo da commercio", sia nella tavola dello stato attuale che in quella di progetto, inoltre il suo disegno è uguale sia per lo stato attuale che per quello di progetto.**

2) 1° Variante, all'A.E. n.37643/6505, n.4767 del 13-05-1985

- Parere favorevole Commissione Edilizia, riunione n.31 del 05-09-1985
- Autorizzazione Variante n.14205/4767 del 20-09-1985

Le opere per le quali è richiesta variante riguardano parte del sottotetto e della copertura.

**Rimane invariato il disegno del bene pignorato, come nella A.E. n.37643/6505**

3) 2° Variante, all'A.E. n.37643/6505, n.3188 del 13-05-1987

- Nulla Osta Ufficio Igiene del 02-06-1987



- Parere favorevole Commissione Edilizia, riunione n.16 del 09-06-1987
- Autorizzazione Variante n.16081/3188 del 10-06-1987

Le opere per le quali è richiesta la seconda variante riguardano la realizzazione di n.4 ripostigli/cantine l piano terra e di luce a tetto (abbaino) con conseguente aumento della volumetria.

**Nella tavola di progetto si nota che è cambiato anche il disegno bene pignorato in confronto ai grafici delle precedenti pratiche, nella fattispecie è conformato come fondo da commercio a vano unico e non diviso in due (come nello stato di fatto), e viene indicato l'ingresso in loggia su Via Ghibellina. Di tali modifiche nella pratica non vi è menzione.**

4) Pratica Genio Civile Provincia di Massa Carrara n.3030/1835 , "Progetto dei lavori di ristrutturazione di un tetto ad edificio di civile abitazione sito in Via Ghibellina del Comune di Carrara"

- Autorizzazione Genio Civile n.4261 Gr.3 del 17-06-1985
- Inizio Lavori del 18-06-1985
- Deposito certificato di collaudo e copia certificato di collaudo

**Gli elaborati grafici allegati alla pratica depositata al Genio Civile sono conformi a quelli della prima A.E. n.37643/6505, per tanto il bene pignorato è indicato come formato nel corpo principale , "fondo a commercio", da due vani.**

**Il CTU ha riscontrato dalle ricerche delle pratiche presso Comune e Genio Civile, difformità tra i grafici iniziale dell'A.E. n.37643/6505 e quelli della 2°Variante n.3188 del 13-05-1987. Soprattutto va sottolineato che le modifiche effettuate sul fondo non vengono menzionate tra le richieste della 2°Variante. Il fondo con quest'ultima pratica acquisisce la sua conformazione attuale con l'ingresso in loggia lungo Via Ghibellina; il vano unico principale; il disimpegno di forma trapezoidale, dove troviamo alla nostra sinistra la porta del servizio igienico e una piccola rampa di scala ,6 gradini, che permette di accedere al magazzino; il magazzino di forma quadrata con una porta finestra che permette un ingresso/uscita su Vicolo Pisano. Le uniche**



quote che troviamo sono indicate nelle tavole dell'A.E. n.37643/6505 e sono 2 quote complessive dell'ingombro dei vani a "fondo a commercio" e del magazzino, che in origine era indicato come "ex forno per pane". Dal sopralluogo il CTU ha verificato che le uniche quote indicate nelle tavole variano leggermente anche perché lo stato di fatto delle murature esistenti (il palazzo è originario dei primi decenni del 1800) non è stato ben rilevato ed inserito graficamente nelle tavole del progetto. Il fondo è conforme al disegno presente nella 2° variante tranne per:

- 1) un pilastro posizionato centralmente a due terzi del vano principale verso il fondo dello stesso, esattamente nel punto dove avviene un salto di quota dell'altezza interna che passa da 2,83 ml a 2,50 ml
- 2) il servizio igienico è di dimensioni ridotte rispetto a quello presente nei grafici
- 3) le murature interne tra i diversi ambienti sono di sezione maggiore rispetto a quelle indicate nei grafici, per tanto ci sono le differenze di quote interne sopracitate.

Tali difformità, essendo difformità interne, sono sanabili presentando una pratica di C.I.L.A. tardiva – opere di manutenzione straordinaria , previo acquisizione di parere A.S.L. per il dimensionamento del bagno, ed installazione di sistema di ricircolo aria forzato per il servizio igienico in quanto privo di areazione naturale.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. tardiva - opere di manutenzione straordinaria

Descrizione delle opere da sanare: Ridimensionamento di servizio igienico cieco ed installazione di sistema di ricircolo aria forzato, errato rilievo delle murature storiche interne.

Costi:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| ○ C.I.L.A. tardiva - opere di manutenzione straordinaria – sanzione :                    | € 1.000,00        |
| ○ Parere Preventivo A.S.L.– spese d'istruttoria:   | € 200,00          |
| ○ fornitura e posa in opera di aeratore<br>per ricircolo forzato aria servizio igienico: | € 400,00          |
| ○ spese professionali:   | € 2.000,00        |
| ○ <b>Oneri Totali:</b>   | <b>€ 3.600,00</b> |

Il calcolo delle sanzioni è indicativo perché verrà calcolato dall'ufficio preposto al momento della presentazione delle pratiche necessarie.



Note: Il bene è classificato "A2 Edifici di valore storico", per tanto rientra nella disciplina dettata dall'Art. 19 comma 1 –Particolari norme per gli immobili "A" del R.U. : *comma 1. Negli immobili A sono considerati abitabili tutti i locali aventi altezza media esistente non inferiore a m. 2,50 o, se inferiore, adeguabile a tale minimo, purché dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione. I servizi igienici di qualsiasi dimensione e le cucine di dimensione inferiori a mq. 6,00 potranno essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata. Con tale articolo si va in deroga ai dimensionamenti dettati dall'Allegato G "Caratteristiche Igieniche delle Costruzioni" del R.E.C. , inoltre come indicato al punto 1 del sopra citato allegato G "Gli interventi di recupero devono comunque tendere ad ottenere un miglioramento delle qualità igienico – sanitarie dei locali e/o dell'unità immobiliare. Deroghe particolari possono essere concesse caso per caso, quando siano dimostrati miglioramenti igienico – sanitari, specificatamente in riferimento alla tutela degli aspetti architettonici degli edifici considerati nell'allegato E (del R.E.C.), anche con il ricorso a soluzioni tecniche alternative."* Tale deroghe devono essere avallate anche da parere preventivo dell'Azienda U.S.L., il quale deve essere allegato alla pratica di C.I.L.A. tardiva per regolarizzare le dimensioni del servizio igienico. Si ricorda che gli edifici considerati nell'allegato E sono quelli classificati con valore storico : A1 , A2 , A3 , A4.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	-Variante al Piano Strutturale -Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Delibera C.C. n.28 del 16/03/2012 (P.S.) - Delibera C.C. n.64 del 08/04/98 e successive modificazioni (R.U.)
Zona omogenea:	U.T.O.E. n°12 Centro Città - Allegato A
Norme tecniche di attuazione:	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ sistema collinare e pedecollinare Art.9 NTA (P.S.) - subsistema pedecollinare Art.11 NTA (P.S.)</li> <li>○ invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e):Nuclei storici (P.S.)</li> </ul>





	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Art. 10 NTA R.U. , A2 Edifici di valore storico, architettonico e/o documentario</li> <li>○ Sottozona H3 - Verde privato art.15 NTA R.U.</li> </ul>
<p>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</p>	<p>SI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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</li> <li>○ Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornata con Del. n.37 del 09/04/2019, Pubbl. il 19/04/2019: Area G.1-Pericolosità geologica medio-elevata per caratteristiche geotecniche</li> <li>○ Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornata con Del. n.37 del 09/04/2019, Pubbl. il 19/04/2019: Area G.3I-Pericolosità geologica medio-elevata per caratteristiche geotecniche</li> <li>○ Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P2-pericolosità da alluvione fluviale media- Delibera 231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato – Appennino Settentrionale</li> <li>○ Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R3 – rischio da alluvione fluviale elevato – Delibere n.231/2015 e</li> </ul>



	<p>235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato – Appennino Settentrionale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ DCRT n.37/2015 – Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico – Art.16 c.4 Capo V della disciplina di Piano “Sistema idrografico della Toscana”(fascia di 150 ml dai fiumi e torrenti in cui all’Allegato L) dell’elaborato 7B</li> </ul>
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	

#### Note sulla conformità:

#### Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Agli atti del N.C.E.U. risulta essere presente una planimetria catastale datata 26 Dicembre 1919. In tale planimetria é evidenziato un vano che ha accesso tramite disimpegno alla, presunta, precedente scala condominiale. Tale disegno è concorde con la visura catastale nella quale si parla di una superficie catastale totale di 15 mq, ma completamente in contrasto con lo stato di fatto del bene. Il sottoscritto C.T.U. durante le operazioni di sopralluogo e rilievo del bene, ha constatato che lo stato di fatto del fondo e quello dichiarato al catasto non sono conformi. Il fondo ha una superficie netta calpestabile di circa 62 mq contro quelli dichiarati dalla visura e dalla mappa catastale di 15 mq. Da ulteriori accertamenti e ricerche effettuate dal C.T.U. presso gli uffici comunali del settore urbanistica, negli archivi sono state ritrovate pratiche urbanistiche/edilizie riguardanti tutto il fabbricato di cui fa parte il bene esecutato. L’esecutato, [REDACTED], ha presentato presso al Comune di Carrara e al Genio Civile della Provincia di Massa Carrara le seguenti pratiche in qualità di proprietario, progettista, direttore dei lavori, ed impresario-costruttore [REDACTED], impresa ad oggi chiusa e non più



in attività:

1) Domanda di Autorizzazione Edilizia, per opere di manutenzione straordinaria, n.37643/6505 del 27-02-1985.

- Parere favorevole Ufficio Sanitario n. 32 del 16-02-1084
- Parere favorevole Commissione Edilizia, riunione n.7 del 22-2-1985
- Nulla Osta del Comando Provinciale VV.FF. del 27-02-1985

Le opere per le quali è stata richiesta l'A.E. sono:

- rinforzo dei solai esistenti e delle murature perimetrali
- realizzazione dei servizi igienici, inesistenti al tempo, e conseguente nuova distribuzione dei vani
- ricostruzione del manto di copertura
- costruzione di nuovo vano ascensore con struttura in C.A.
- ricostruzione degli impianti idrico/sanitario ed elettrico
- ricostruzione degli intonaci esterni ed interni
- ricostruzione di canele e pluviali
- ricostruzione infissi esterni
- costruzione fossa settica per decantazione prima di convogliare i rifiuti nella fognatura comunale
- costruzione di stenditoio comune su lastrico solare
- ampliamento del vano d'ingresso condominiale su via ghibellina

**Tale richiesta di autorizzazione è riferita a tutto il fabbricato del quale il bene pignorato fa parte. Il bene è indicato negli elaborati come "fondo da commercio", sia nella tavola dello stato attuale che in quella di progetto, inoltre il suo disegno è uguale sia per lo stato attuale che per quello di progetto.**



2) 1° Variante, all'A.E. n.37643/6505, n.4767 del 13-05-1985

- Parere favorevole Commissione Edilizia, riunione n.31 del 05-09-1985
- Autorizzazione Variante n.14205/4767 del 20-09-1985

Le opere per le quali è richiesta variante riguardano parte del sottotetto e della copertura.

**Rimane invariato il disegno del bene pignorato, come nella A.E. n.37643/6505**

3) 2° Variante, all'A.E. n.37643/6505, n.3188 del 13-05-1987

- Nulla Osta Ufficio Igiene del 02-06-1987
- Parere favorevole Commissione Edilizia, riunione n.16 del 09-06-1987
- Autorizzazione Variante n.16081/3188 del 10-06-1987

Le opere per le quali è richiesta la seconda variante riguardano la realizzazione di n.4 ripostigli/cantine l piano terra e di luce a tetto (abbaino) con conseguente aumento della volumetria.

**Nella tavola di progetto si nota che è cambiato anche il disegno bene pignorato in confronto ai grafici delle precedenti pratiche, nella fattispecie è conformato come fondo da commercio a vano unico e non diviso in due (come nello stato di fatto), e viene indicato l'ingresso in loggia su Via Ghibellina. Di tali modifiche nella pratica non vi è menzione.**

4) Pratica Genio Civile Provincia di Massa Carrara n.3030/1835 , "Progetto dei lavori di ristrutturazione di un tetto ad edificio di civile abitazione sito in Via Ghibellina del Comune di Carrara"

- Autorizzazione Genio Civile n.4261 Gr.3 del 17-06-1985
- Inizio Lavori del 18-06-1985
- Deposito certificato di collaudo e copia certificato di collaudo



**Gli elaborati grafici allegati alla pratica depositata al Genio Civile sono conformi a quelli della prima A.E. n.37643/6505, per tanto il bene pignorato è indicato come formato nel corpo principale ,”fondo a commercio”, da due vani.**

**Il CTU ha riscontrato dalle ricerche delle pratiche presso Comune e Genio Civile, difformità tra i grafici iniziale dell’A.E. n.37643/6505 e quelli della 2°Variante n.3188 del 13-05-1987. Soprattutto va sottolineato che le modifiche effettuate sul fondo non vengono menzionate tra le richieste della 2°Variante. Il fondo con quest’ultima pratica acquisisce la sua conformazione attuale con l’ingresso in loggia lungo Via Ghibellina; il vano unico principale; il disimpegno di forma trapezoidale, dove troviamo alla nostra sinistra la porta del servizio igienico e una piccola rampa di scala ,6 gradini, che permette di accedere al magazzino; il magazzino di forma quadrata con una porta finestra che permette un ingresso/uscita su Vicolo Pisano. Le uniche quote che troviamo sono indicate nelle tavole dell’A.E. n.37643/6505 e sono 2 quote complessive dell’ingombro dei vani a “fondo a commercio” e del magazzino, che in origine era indicato come “ex forno per pane”. Dal sopralluogo il CTU ha verificato che le uniche quote indicate nelle tavole variano leggermente anche perché lo stato di fatto delle murature esistenti (il palazzo è originario dei primi decenni del 1800) non è stato ben rilevato ed inserito graficamente nelle tavole del progetto. Il fondo è conforme al disegno presente nella 2°variante tranne per:**

- 4) un pilastro posizionato centralmente a due terzi del vano principale verso il fondo dello stesso, esattamente nel punto dove avviene un salto di quota dell’altezza interna che passa da 2,83 ml a 2,50 ml**
- 5) il servizio igienico è di dimensioni ridotte rispetto a quello presente nei grafici**
- 6) le murature interne tra i diversi ambienti sono di sezione maggiore rispetto a quelle indicate nei grafici, per tanto ci sono le differenze di quote interne sopracitate.**

**Tali difformità, essendo difformità interne, sono sanabili presentando una pratica di C.I.L.A. tardiva – opere di manutenzione straordinaria , previo acquisizione di parere A.S.L. per il dimensionamento del bagno, ed installazione di sistema di ricircolo aria forzato per il servizio igienico in quanto privo di areazione naturale.**

**Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. tardiva - opere di manutenzione straordinaria**



Descrizione delle opere da sanare: Ridimensionamento di servizio igienico cieco ed installazione di sistema di ricircolo aria forzato, errato rilievo delle murature storiche interne.

Costi:

6. C.I.L.A. tardiva - opere di manutenzione straordinaria – sanzione :	€ 1.000,00
7. Parere Preventivo A.S.L.– spese d’istruttoria:	€ 200,00
8. fornitura e posa in opera di aeratore per ricircolo forzato aria servizio igienico:	€ 400,00
9. spese professionali:	€ 2.000,00
<b>10. Oneri Totali:</b>	<b>€ 3.600,00</b>

Il calcolo delle sanzioni è indicativo perché verrà calcolato dall’ufficio preposto al momento della presentazione delle pratiche necessarie.

**Note: Il bene è classificato "A2 Edifici di valore storico" , per tanto rientra nella disciplina dettata dall'Art. 19 comma 1 –Particolari norme per gli immobili "A" del R.U. : *comma 1. Negli immobili A sono considerati abitabili tutti i locali aventi altezza media esistente non inferiore a m. 2,50 o, se inferiore, adeguabile a tale minimo, purché dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione. I servizi igienici di qualsiasi dimensione e le cucine di dimensione inferiori a mq. 6,00 potranno essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata. Con tale articolo si va in deroga ai dimensionamenti dettati dall'Allegato G "Caratteristiche Igieniche delle Costruzioni" del R.E.C. , inoltre come indicato al punto 1 del sopra citato allegato G "Gli interventi di recupero devono comunque tendere ad ottenere un miglioramento delle qualità igienico – sanitarie dei locali e/o dell’unità immobiliare. Deroghe particolari possono essere concesse caso per caso, quando siano dimostrati miglioramenti igienico – sanitari, specificatamente in riferimento alla tutela degli aspetti architettonici degli edifici considerati nell’allegato E (del R.E.C.), anche con il ricorso a soluzioni tecniche alternative."* Tale deroghe devono essere avvallate anche da parere preventivo dell'Azienda U.S.L., il quale deve essere allegato alla pratica di C.I.L.A. tardiva per regolarizzare le dimensioni del servizio igienico. Si ricorda che gli edifici considerati nell'allegato E sono quelli classificati con valore storico : A1 , A2 , A3 , A4.**



Descrizione: **Negozi e botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Il bene pignorato è un fondo a destinazione commerciale (concessionato come fondo commerciale ma accatastato come c/3 laboratorio) sito al piano strada di palazzina storica in via Ghibellina n.6A. Il bene è composto da quattro vani: fondo, disimpegno, bagno, locale adibito a magazzino. Il bene ha due vetrine fronte strada di cui la prima a filo facciata, mentre la seconda crea una rientranza/loggia d'ingresso dove si trova un'altra vetrina, parallela alla strada e la porta d'ingresso perpendicolare a quest'ultima. Una volta dentro ci troviamo in un ampio vano di forma rettangolare allungata, questo è il vano principale ed è indicato nella planimetria dell'autorizzazione edilizia come "fondo da commercio". Da questo attraverso un piccolo arco si accede ad un disimpegno di forma trapezoidale, dove troviamo alla nostra sinistra la porta del servizio igienico e, di fronte, una piccola rampa di scale, 6 gradini, che permette di accedere all'ultimo vano. Il disimpegno è illuminato ed areato da una finestra posta in alto (h.interna vano 3,30 ml) e vi è installata una caldaia; il bagno è cieco. Il magazzino di forma quadrata è ampio e nel suo angolo destro è posizionata una porta finestra che permette un ingresso/uscita su Vicolo Pisano. Nella sua totalità il bene attraversa tutto il fabbricato sull'asse Via Ghibellina/Vicolo Pisano. Al momento è utilizzato come atelier da due artisti locali.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **81,24**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985-1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6A; ha un'altezza utile interna di circa m. h. media 2.80ml circa (ogni vano ha h.interna differente)

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto



Condizioni generali dell'immobile: l'immobile è una palazzina dei primi dell'800, che le opere di manutenzione straordinaria di metà anni '80 hanno lasciato inalterato l'aspetto esterno delle facciate, conservando gli originali coronamenti e decori in marmo massello di Carrara.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b> <b>Note: l'unica porta interna è quella del bagno</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro c</b> ondizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>gress</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)





**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1985-1087
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non sono state fornite le dichiarazioni di conformità

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas installata in vano disimpegno
Epoca di realizzazione/adequamento	1985-1987
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non sono state fornite le dichiarazioni di conformità: è installata una caldaia della quale la proprietà non ha fornito il libretto. Il C.T.U. ha contattato il numero dell'assistenza, scritto sulla caldaia stessa, per farsi fornire la documentazione. In risposta la Gasservice S.R.L. di Via Bonarroti 7 Carrara, ha dichiarato al C.T.U. che non hanno più in manutenzione la caldaia da anni, che non è più nei suoi archivi, che non ha copia del libretto e che non ha il codice SIERT obbligatorio per la Regione Toscana.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il sopralluogo è stato eseguito con i locali ammobiliati e con i rivestimenti posati; Le uniche quote che troviamo sono indicate nelle tavole dell'A.E. n.37643/6505 e sono 2 quote complessive dell'ingombro dei vani a "fondo a commercio" e del magazzino, che in origine era indicato come "ex forno per pane". Dal sopralluogo il CTU ha verificato che uniche quote indicate nelle tavole variano leggermente anche perché lo stato di fatto delle murature esistenti (il palazzo è originario dei primi



























































































































































